DW : ...ת"ת ת"ת - ...ת"ת ת"ת ת"ת ת"ת

42570 / 12 - ת"ת

ת"ת ת"ת ת"ת : ...ת"ת ת"ת ת"ת ת"ת

7154ת8 ...ת"ת ת"ת 56.5/104 - 616

07/08/2013 02-109-02-07-01 ת"ת"ת :

ת"ת ת"ת

ת"ת ת"ת ת"ת ת"ת

ת"ת ת"ת ת"ת ת"ת

ת"ת ת"ת

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 9
שהתקיימה ביום שלישי י"ח באייר תשמ"ט 23.5.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>

א. ברזקי	-	מ"מ נציג שר השיכון
מ. ויזל	-	נציג ציבור
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
ד"ר א. לבנטל	-	נציג שר הבריאות וממלא מקומו ש. לרמן
י. לוי	-	מ"מ נציג שר המשפטים
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
פ. פינקלמן	-	מ"מ נציג שר החקלאות
ד. קאסוטו	-	מ"מ אדריכל

<u>נכחו:</u>

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

<u>נעדרו:</u>

א. איינשטיין	-	נצ"ג מע"צ
ד. תומר	-	נציג שר הבטחון

(23.5.89 (פרוטוקול מחוזית

א. אישור פרוטוקולים

1) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 9 מיום 12.2.89
2) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 11 מיום 12.3.89
3) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 12 מיום 19.3.89
4) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 13 מיום 26.3.89
5) פרוטוקול ועדת המשנה להיתרים ועררים מס' 5 מיום 28.3.89
6) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 14 מיום 9.4.89

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

7) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 6 מיום 14.3.89

בסעיף 29 לפרוטוקול הנ"ל נפלה טעות דפוס במספר התכנית. במקום 2167 ב' צ"ל 2176 ב'.

בסעיף 23 בדבר תכנית מס' 3963 החליטה הועדה בין היתר כי חומר הבניה יהיה טיח בגוון דומה לקיים, מתוך טעות ואי שימת לב להמלצת הועדה המקומית. לפיכך מוצע לחזור להחלטת הועדה המקומית ולקבוע כי תוספת הבניה תבנה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.

החלט: לתקן את סעיף 2 להחלטת הועדה המחוזית מיום 14.3.89 בדבר הפקדת תכנית מס' 3963 ולקבוע כי תוספת הבניה תבנה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הפרוטוקול הנ"ל אושר ע"י חברי הועדה בתיקונים הנ"ל ובחתימת היו"ר.

8) סעיף 8 בפרוטוקול ועדת המשנה מס' 8 מיום 19.4.88 בגין תיק יב - 10511.

מר סויסה מסר כי בישיבת הועדה המחוזית מיום 24.5.88 הוחלט לאשר את פרוטוקול ועדת המשנה מס' 8 מיום 19.4.88 למעט סעיף 8 בגין תיק יב - 10511 - ערר עמותת בני הילל. מאז קבל פניות חוזרות ונשנות להביא את הנושא לכלל סיום ואישור. מר סויסה סקר בפני הועדה את הארועים השונים מאז נדונה הבקשה לראשונה בישיבת ועדת המשנה לעררים מיום 5.1.88,באותה עת החליטה הועדה לקבל את ערר עמותת בני הלל ולאשר את הבקשה לשימוש חורג,להפיכת דירה לכולל לתקופה של שנתיים. לאחר מכן התלוננו המתנגדים על כי לא הוזמנו במועד ובעצת גב' רווה,הוזמנו המתנגדים,לפנים משורת הדין,לדיון נוסף שהתקיים ביום 16.2.88 לאחר שמיעת הצדדים החליטה הועדה להתלות החלטתה הקודמת עד לאחר שיתקיים סיור במקום.
בסיור שהתקיים ביום 15.4.88 השתתפו בנוסף לו גיל יניב ו-י.פלאוט (מר ברגמן שהוזמן אף הוא לא הגיע למקום).בסיכומו הגיש מר יניב חוות דעת מפורטת לגבי האספקטים הסביבתיים שנבחנו במקום. חוות הדעת ורשמיהם של המשתתפים בדיון הובאו בפני הועדה בישיבתה מיום 19.4.88 שבסופה הוחלט לאמץ את החלטת הועדה מיום 5.1.88 ולהטיל מגבלות ותנאים נוספים כפועל יוצא מחוות הדעת של מר יניב. לאחר מכן,לעת אישור הפרוטוקול במליאת הועדה המחוזית,בקשה גב' ת. אשל שלא לאשר את הסעיף האמור בפרוטוקול ובפנייתה בכתב מציינת גב' אשל כי היא "סבורה שיש ליקויים חמורים בהמלצת ועדת המשנה,שמדובר על מצוקה אמיתית של השכנים ושאין המגבלות של ועדת המשנה עונות על המצוקה".
במקביל הוגשה חוות דעת סביבתית ע"י מר לרמן מהנדס המחוז לבריאות הסביבה וחיים אורן,מפקח מחוזי להנדסת הסביבה. המבקשים,עמותת בני הלל,פנו אליו וקבלו על כי בתקופה שבין החלטת הועדה הראשונה לשניה,בקר במקום נציג האגף לאיכות הסביבה בעיריה,בוצעו כל התנאים שנקבעו בחוות הדעת הסביבתית,שולמו כל האגרות ועמדו לקבל את הרשיון. חוזה השכירות שלהם במקום ארעי אחר הסתיים ובאורח מפתיע קבלו הודעה על הקפאת אישור הועדה המחוזית. לאור המצב התלוי ועומד ללא אישור סופי בקשו מגישי הבקשה לחזור ולאשר החלטת ועדת המשנה. כמו כן ציינו

בפניו כי השכן שהיתה לו חצר משותפת עם מקום השירותים הסיר את התנגדותו לאור הסדר שהושג עימו ועזיבתו את הדירה,שעברה בינתיים לידי העמותה. מגישי הבקשה מוכנים לעמוד בביצוע כל התנאים שהוכתבו בחוות דעתו המפורטת של מר יניב. לאור כל זאת ולו גם בשל התקופה הארוכה שבה הוקפאה ההחלטה מציע מר סויסה לאשר את הפרוטוקול וההחלטה בנדון.

ד"ר לבנטל ציין כי כאשר יושבים סביב שולחן הועדה ושומעים את תאור הדברים נראית התמונה מאד פסטורלית אך המצב בשטח לא כך. העובדות שתוארו וההמלצות אינן תואמות את המצב לאשורו. למקום נכנס יזם,איש ברוטלי שבנוכחות נציגי ועדת המשנה הצהיר כי יעשה הכל על מנת שהדיירים יסתלקו מהמקום. האיש שעזב את הדירה, עזב תחת לחץ ואיומים. זה מקרה אופייני שבו פוגעת קבוצה אחת בבריאות הנפש של קבוצה אחרת. התושבים,שרובם ככולם דתיים טוענים שאת המקום פוקדים הרבה יותר אנשים ממה שמוצהר בבקשה.אסור שהועדה המחוזית תתן ידה לעוול הזה שיש בו פגיעה בבריאות אנשים. חוות הדעת שניתנה מעידה בעליל על מה שקורה ואסור שהדבר הזה יקרה. הוא מציע למי שלא בקר במקום לבוא ולהתרשם.

מר סויסה לבקשת מר קאסוטו שזו הפעם הראשונה שהוא מתודע לנושא,תאר את מהות הבקשה בציינו כי מדובר בבנין המקיף חצר פנימית וכי מגיש הבקשה הוא גם הבעלים של כל הבנין. היזם הקים עמותה על שם אביו וביקש להופכו ל"כולל" בצמוד לבית כנסת קיים. הדייר המתגורר ממול טען כי הכניסה ל"כולל" תפריע לו ולכן הציע שהכניסה "לכולל" תהא דרך ביהכנ"ס, כמו כן היתה התנגדות ד"ר המתגורר מול המקום ושל שכן שדירתו צמודה בקיר משותף שטען כנגד רעש. בבקורו במקום עם מר יניב נבדק נושא הרעש. כמו כן נטען כי המטבח ישמש כאולם שמחות ועל כך נתנה הועדה את דעתה וקבעה שמספר התלמידים בבית המדרש יוגבל ל - 20 בלבד.

מר לרמן ציין כי בקר במקום ועפ"י חוות דעת משרד הבריאות המקום אינו מתאים לשמש כבית מדרש ומהווה מפגע לאנשים הגרים באותו בנין ולאלה הגרים מעבר לרחוב. "המטבח" במימדיו המזעריים אינו יכול לתפקד כמטבח והוא בניגוד לכל התנאים הדרושים במוסד מסוג זה,הגם שנמצא בתוך בנין מגורים מובהק. הוא שומע כאן לראשונה שמבקום בקר נציג ממשם העיריה ונקבעו על ידו תנאים. דברים אלה ראוי שיבדקו אך מעבר לכך לא ניתן לאשר את הבקשה ולהתייחס לחוות הדעת רק משום שניתנה ע"י עירית ירושלים, מה גם שמבחינה סטטוטורית יש למשרד הבריאות מעמד לא חוקי במסגרת ועדות התכנון אלא כמי שמוסמך לבקר ולאשר. מר לרמן ביקש שלא לקבל היום החלטה,לא לפני שיקבל לידיו את המלצות העיריה שבדקה את הנושא וקבעה תנאים מגבילים.

מר סויסה ציין כי נכון הוא שאין במקום מטבח המתפקד כמטבח לכל דבר אך השימוש של "כולל" אינו מצריך מטבח.

מר לרמן ציין כי אין במקום תשתית למה שמבוקש, המקום ערוך ומוכן לארועים ומזמין ארועים מבחינת האחזקה הכללית.

מר סויסה ציין כי מר יניב בקר במקום והמציא חוו"ד מפורטת לגבי תנאים ומגבלות סביבתיים שהועדה קבלה אותם וניתן אף לקבוע כי לא יותר במקום אולם שמחות.

על הצעת ההחלטה הנ"ל נערכה הצבעה ואלה תוצאותיה:
3 בעד ההצעה 2 נגד ו-3 נמנעים.

(23.5.89 (פרוטוקול מחוזית

החלט:
1. לאשר את החלטת הועדה המחוזית מיום 19.4.88 ולקבוע בנוסף כי לא יותר במקום שמוש לאולם שמחות.
2. לאשר את סעיף 8 בפרוטוקול ועדת המשנה מס' 8 מיום 19.4.88 העוסק בנדון.

ב. מינוי נציג קבוע של הועדה המחוזית עפ"י סעיף 109 א'(ב)לחוק

מר סוריסה מסר כי לקראת כניסת תיקון 26 לחוק לתוקף, נערכת לשכת התכנון המחוזית מבחינה אדמיניסטרטיבית לשינויים המתחייבים, נוסף עליהם מתחייבת הערכות הועדה בדבר מינוי נציג הועדה המחוזית בועדה להשלמת תכניות עפ"י סעיף 109 א'(ב) לחוק שתהא מורכבת, בלשון החוק "מנציג שתמנה הועדה המחוזית, מנציג שתמנה הועדה המקומית, מקרב עובדיה או שלא מקרב עובדיה, ומנציג שר הפנים, שייקבע ע"י יושב ראש הועדה המחוזית מתוך רשימת נציגים שהשר יפרסם ברשומות. נציג שר הפנים יהא יושב ראש הועדה והוא ימנה מזכיר לועדה מתוך עובדי הועדה המקומית". בהתאם לזאת הוא מציע למנות את מתכנן המחוז מר מ. כהן כנציג קבוע של הועדה המחוזית בועדה להשלמת תכניות.

החלט: הועדה המחוזית ממנה את מתכנן המחוז מר מ. כהן כנציגה הקבוע בועדה להשלמת תכניות, עפ"י סעיף 109 א'(ב)לחוק.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3809 - תוספות בניה סטנדרטיות - שב' שמואל הנביא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3596 מיום 27.11.88
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות חב' פרזות שהוסרה מאוחר יותר במכתבה מיום 14.4.89

החלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 3325 א' - תיקון טעות ע"י הוספת חלקה לסעיף "מקום התכנית" הר נוף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3619 מיום 19.2.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 3820 - תוספת בניה - רח' אוריאל 3
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3619 מיום 19.2.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 1453 ב' - אתר הנצחה ממלכתי - גבעת התחמושת
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3631 מיום 12.3.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלט: לאשר את התכנית.

ד. <u>תכניות להפקדה</u>

5. <u>תכנית מס' 3952 - הריסת מבנים,איחוד חלקות ובינוי - שכ' כרם</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. חלקה 230 בגוש 30069 תצורף לתכנית ותיועד עבור בנין ציבורי במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור.הבניה בחלקה זו תהיה על פי תכנית מפורטת נפרדת.
ב. דרושים תיקונים טכניים ושיפורים בחזית מערבית.
ג. תבוטלנה מדרגות העליה לגג הרעפים. העליה תהיה בסולם.גובה חלל גג הרעפים יונמך ל- 2.5 מ' בשיאו.
ד. מקומות החניה ירוצפו באבנים משתלבות.
ה. תתוקן טבלת השטחים.
ו. יתוכנן חיבור בין החנויות למחסנים שלהן.
ז. תקבע בתכנית הוראה כי במידה והבנין יבנה בשלבים יצופה הקיר המשותף באבן.

<u>מר כהן</u> מסר כי במתחם המורכב ממספר חלקות קטנות מציע יזם התכנית להרוס מבנים קיימים ולפנות מבנים ארעיים ובתוך כך ליצור חסיבת קרקע לבניה חדשה למגורים ב- 3 אגפים ושתי חנויות. החלקות מיועדות עפ"י תכנית המתאר כאזור מגורים 3 שמותרים בו 90 אחוזי בניה ב- 3 קומות. עפ"י הצעת התכנית מתובנן בנין המגורים ב-109% ובנוסף מחסנים בשטח כולל של כ- 230 מ"ר המהווים 15% נוספים. הגדלת זכויות הבניה נובעת מהסדר בין היזם והעיריה לשינוי יעוד חלקה 26 ממגורים לשטח לבנין ציבורי והעברת חלק מהזכויות למתחם המגורים המאחד את כל החלקות הקטנות. הערות הלשכה מתייחסות לשיפוע גג הרעפים שאינו מתחיל ממישור פני התקרה העליונה והוא מורם בכ-40 ס"מ, לפיכך יש לתקן אלמנט זה בהתאם.
יש להנמיך את קומת המסד ביחס לפני הקרקע. ובעצם נשאלת השאלה העקרונית לגבי ההצדקה להגדלת אחוזי הבניה ל-109%.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי חלקה 230 מועברת לרשות העירייה כשטח לבנין ציבורי לשרות תושבי הסביבה. הבניה החדשה מחייבת פיניויים והריסות שיש להם משמעות כלכלית ולדעת הועדה המקומית פעולה זו חיונית ליצירת תנאי דיור טובים למקום ביחס למצב הקיים.

<u>מר סויסה</u> ציין כי יש לבדוק את נושא חישוב שטח חדרי המדרגות והמחסנים.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. מפלס קומת המרתף יונמך ב- 75 ס"מ ביחס למוצע.
ב. מספר המחסנים יהא בהתאם למספר יחידות הדיור וכל מחסן יוצמד לדירה.
ג. שיפוע גג הרעפים יחל ממישור פני התקרה העליונה ויתוקן בנספח בהתאם.
ד. יש לתקן את היקף אחוזי הבניה המירביים ע"י הוספת האחוזים הנובעים מחישוב שטחי חדרי מדרגות.

6. תכנית מס' 3789 - תוספת לקומה שניה - רח' רשב"ג
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.5.87:
להפקיד תכנית מתוקנת שתראה הרחבת כל הדירות שבבנין.

מר בן אשר ציין כי במגרש קיים בנין בן שתי קומות אחד הדיירים ביצע הרחבה וחרג בסטיה ניכרת מקו הבנין המאושר. בתכנית הנדונה מוצע לקבוע קו בנין חדש והגדלת אחוזי הבניה מ-50% ל-56% ואולם בתוספת בניה לדירה הרביעית שנשארה במימדיה המקוריים יסתכמו אחוזי הבניה בכ-66%.

החלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. תכנית מס' 3984 - תוספות בניה סטנדרטיות - רח' פנים מאירות
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. דרושים תיקונים טכניים.
ב. יש להבהיר מי הם בעלי הקרקע ובמידה והקרקע שייכת למ.מ.י. יש לקבל הסכמתם.

מר כהן מסר כי בבנין בן 6 קומות מוצעות הרחבות דיור אחידות שלצורך ביצוען יש להרוס מספר מרפסות. באזור הופקדו כבר תכניות מסוגה ושלבי הביצוע בתכנית מורים על בניה בעמודות שלמות.

החלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתקבע בתכנית הוראה בדבר איסור מתן הקלות משלבי הביצוע שבתכנית המפורטים בסעיף 9(ד).

8. תכנית מס' 3486 - קביעת בינוי - שכונת מחניים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. תאושר תכנית המדידה,ע"י הרח' למיפוי ומדידות.
ב. יאושר חישוב השטחים,ע"י אגף התנועה.
ג. תאושר תכנית החניה ע"י אגף התנועה
ד. המגרש נמצא באיזור ארכיאולוגי,יש לקבל הערות אגף העתיקות,ולהוסיף הוראות מתאימות בהוראות התכנית.

מר כהן מסר כי עפ"י תכנית 1138 חלקה הארי של שכונת מחניים מיועד לתכנון מחדש. בתכנית הנדונה מדובר על חלקה 74 שכל שטחה כ-380 מ"ר ומבוקש לבנות בה בנין בהתאם לאזור מגורים 3,בתכנון מפורט כמתחייב מהוראות סעיף 1138. לתכנית מצורף נספח בינוי לבנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים שחלקה משמש כקומת מרתף.

החלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. <u>תכנית מס' 4016 - השלמת קומה רביעית בבנין - מרכז העיר</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 22.1.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. לצרף חישוב שטחים מאושר ע"י אגף הרישוי.
ב. פתרון לקולטי שמש על הגג.
ג. תיקונים טכניים בולל התיחסות בהוראות התכנית לנושא קוי הבנין.
ד. פרוס מעקה הגג בנספח הבינוי ישונה בתאום עם אגף התכנון כך שהגג כולו, יוקף במעקה ברזל שיותקן בנסיגה ממשור החזית ופרוטו יהווה חלק מנספח הבינוי.

<u>מר כהן</u> מסר כי ברחוב מז"א במרכז העיר קיים בנין בן 4 קומות כאשר הקומה הרביעית בנויה במחציתה. בתכנית מוצע להשלים את הקומה הרביעית. הוא ממליץ להפקיד את התכנית בסייגים הבאים:
גובה מבנה חדר המדרגות על הגג לא יעלה על 2.10 מ' וגובה פיר המעלית לא יעלה על המתחייב מן הגובה הדרוש. כמו כן יש לחייב בנית מעקה בנוי בכל שטח הגג.
<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיף א-ג בהמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. גובה מבנה חדר המדרגות על הגג לא יעלה על 2.10 מ'.
ב. מבנה המעלית על הגג יהיה בגובה המתחייב מן הגובה הדרוש בלבד.
ג. מעקה הגג יהיה מעקה בנוי בכל שטח הגג.

10. <u>תכנית מס' 3813 - תכנון באזור גן החיות הקיים - שכונת רוממה</u>
המשך דיון.

<u>מר כהן</u> מסר כי התכנית נדונה בועדה בישיבתה מיום 5.12.88 והוחלט ברוב קולות לדחות את הבינוי המוצע באזור המגורים, הועדה בקשה את המתכנן להגיש לה אלטרנטיבה עפ"י הפרוגרמה הבאה: מס' יחידות הדיור המירבי יהא 110, שטח כל יחידת דיור מינימלי יהא 120 מ"ר ומספר הקומות לא יעלה על 6 קומות.
כזכור שינוי יעוד השטח נועד כפינוי גן החיות התנ"כי הקיים ולתכליות הבאות: קביעת שטח למגורים, מוסדות, בנייני ציבור, מסחר ושימור ושיקום הפארק.
עיקר ההשגות היו באמור לגבי הבינוי באזור שבו מרוכזת אוכלוסיה בעלת אופי משלה. בעקבות ההחלטה נתקיימו מספר ישיבות תאום, ונבחנו בהן אלטרנטיבות שונות שמהותן היתה פרישה רחבה יותר של בניה ועמידה במגבלות שנקבעו בהחלטה, בסופן של ישיבות התאום ניתנה עדיפות לאלטרנטיבה המוצגת והשינויים בה ביחס להצעה המקורית הם כדלקמן:
פרישת שטח אזור המגורים על חשבון השטח הירוק ובתוך כך מגדיר הבינוי רחוב עירוני עם בניה משני צדדיו. מספר הקומות הוגבל ל-6, כמו כן ניתן לחלק את הפרוייקט לשלבי בניה ואין הכרח לבנותו בהיקף אחד.
בהתאם להחלטת הועדה נשקלה האפשרות לבניה מעל המבנה המסחרי שהוצע בקומה אחת ואכן מוצע בתכנית המתוקנת מבנה מסחרי של סופרמרקט וחניה ומעליהם שתי קומות משרדים. אלמנט נוסף בהחלטת הועדה שלא קיבל את ביטויו בתכנית המתוקנת היא הפרוגרמה של בנייני הציבור שאמורה היתה להבדק מחדש. בתכנית המתוקנת אין הגדלה של שטחי הציבור אך הערכים התכנוניים המושגים בה עולים לאין שיעור בחשיבותם ולכן הוא רואה בויתור על חלק מהשטח הירוק שולי בחשיבותו. עוד ציין יש לקבוע זיקות הנאה לציבור במעברים לשטח הירוק שבין בנייני המגורים. בהתאם לתכנית המתוקנת כנ"ל המליץ מר כהן להפקיד את התכנית.

<u>מר קאסוטו</u> ציין כי לאור הנגישה בשטח הירוק לטובת המגורים ניתן לקבוע את יתרת השטח הפתוח שקיימת בו חורשה בשטח למוסד שבמגרש מס' 4 כשטח פתוח ציבורי לטובת כלל הציבור.

מר בן אשר ציין כי עפ"י הוראות התכנית מוגדר השטח כשטח עצים לשימור שממילא לא יבונה. לרוב נשמעת הטענה שהמגרשים למוסדות דת אינם מותירים שטחים פתוחים מספיקים ביחס לשטחי הבניה ודוקא כאן נשמר יחס נאות.

מר בהן הקריא בפני הועדה את מכתבו של מר וכסלר גזבר העיריה לשעבר מיום 23.10.88 כדלקמן:על דעת מגישי התכנית, עירית ירושלים ומינהל מקרקעי ישראל "אנו מבקשים לשנות את ההגדרה של חלקה מס' 4 המיועדת לישיבה משטח למוסד - לשטח לבנייני ציבור".

מר תייר ציין כי חלקו המערבי של מגרש מס' 4 בין המוסד למרכז המסחרי הוא שטח שממילא אינו מבונה וכי המוסד זקוק לו כחצר,הגם שבצמוד לו קיימת גינה ציבורית המשרתת גם איזור מחוץ לשכונה.החצר תהא משמעותית יותר אם תהא בחזקת המוסד ותשמש לו כחצר.

מר נקמן ציין כי שיקול נוסף לעניין זה הוא מידת האחזקה ואופן התחזוקה של השטח. אם יוקם במקום מוסד שאינו מתענין בערכי טבע ונוף עלול השטח להפך לחצר האחורית של המוסד על ההשלכות הסביבתיות שיש לכך.

מר בהן ציין כי שיעור ההפרשות לצרכי ציבור הוא מכובד. אם השטח יוגדר כבנין ציבורי ממילא יהא בחזקת העיריה. ישנן מספר אפשרויות,להגדירו כשטח ירוק או שטח עם זיקת הנאה לציבור או לקבוע לגבי הגדרה מיוחדת של "חום וירוק" משולב שמשמעו שטח מגונן במגרש של בנין ציבורי.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם לנספח הבינוי החדש שהוצג בעת הדיון ובשינויים הבאים:

א. מגרש מס' 4 יהא שטח לבנייני ציבור וחלקו המערבי התחום כשטח עצים לשימור יוגדר ע"י צביעתו בפסים ירוקים וחומים לסרוגין כשטח נטוע עם זיקת הנאה לציבור שיהא בחזקת הבנין הציבורי.

ב. במעברים שבין בנייני המגורים תירשם זיקת הנאה לציבור.

11. תכנית מס' 2947 ב' - איחוד מלונות רמדה רנסאנס ורנסאנס רויאל ע"י הוספת בניה

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תערך מבחינה טכנית בנדרש לפי החוק.
ב. יתוקנו בתכנית כל התיקונים הטכניים.
ג. יתקבל אישור של אגף התנועה לתניה.
ד. קו גבול הדרך העתידית מגרש מס' 1 יקבע ע"י תכנית אב לתחבורה.
ה. חלקה מס' 1 תרשם ע"ש עירית ירושלים והשימוש העבשוי בה (מגרש ספורט) יהא זמני עד לביצוע הדרך,לשם כך יחתם הסכם בין יזמי המלון ועירית ירושלים.
ו. הגבול הדרומי (חלקה מס' 6) יתוקן כך שהמדרכה בשלמות תכלל בשטח המלון.
ז. שטח התניה שהוכשר מדרום לשטח בתי המלון יבוטל בתניה ובמקומו יפותח השטח כשטח גנני ע"י ועל חשבון בעלי המלון.
ח. חשוב השטחים של בתי המלון הקיימים יעשה ע"י מודד מוסמך וירשם בתכנית. התכנית לא תעבור לועדה מחוזית ללא בדיקה זו.

מר בהן מסר כי שני בתי המלון,רמאדה רנסאנס ורנסאנס רויאל,הקיימים בסמיכות זה לזה בשדרות הרצל מוחזקים כיום ע"י אותם בעלים. הרעיון הכללי של בעל המלונות,להגביר את האטרקטיביות של שני בתי המלון,הוא

ליצור קשר פיזי מבונה ופונקציונלי בין שני הבתים בדמות אולם
כינוסים. כבר בדיונים מוקדמים שהתקיימו עוד בזמנו של מר גיב (בהם
השתתפו גם מר תייר ומר נקמן) התעוררו שתי בעיות: הבעיה
הארכיטקטונית של חיבור שני הבניינים והבעיה התפקודית הקשורה לפתרון
החניה. מבחינה ארכיטקטונית הוסכם על פתרון של אלמנט מקשר נמוך
הכולל מעבר בין שני בתי המלון, חלק מאותם אולמות ופעילות מסחרית
מרגבלת המשרתת את המלונות.
בנושא החניה סוכם כי הפתרון צריך להיות להנחת דעתו של מר נקמן באשר
מדובר על פתרון המתאים לתקן, מותנה בכך שהחניה תתפקד באופן
פונקציונלי ובנוחיות מירבית. עיריית ירושלים התנתה את המלצתה במספר
גורמים נוספים, באשר למיסב הנתון התקיים התנאי היסודי הראשון של
בדיקת עשתי הבניה של שני בתי המלון ומתן התחייבות היזם לביטול שטח
החניה שהוכשר מדרום לשטח בתי המלון ובמקומו יפותח השטח בשטח גנני
ע"י ועל חשבון בעלי המלון.
לא ברור עדיין אם פתרון החניה מתאים לתקן ועונה על הדרישות מבחינה
תפקודית, על כך יפרט מר נקמן.
<u>מר נקמן</u> השיב לשאלת מר כהן בשלילה בציינו כי זהו אחד המקרים בהם יש
למנוע את הפקדת התכנית בפועל עד לקבלת פתרון חניה המניח את דעת
גורמי התחבורה.
החניה הקיימת אינה משופעת במקומות חניה ואולי מעטה מידי והראיה
שהיזם, אגב שפיכת כורכר בשטח החורשה, הכשיר שטח חניה נוסף על מנת
לפתור את בעית החניה. בצדק כופה הועדה המקומית על היזם לבטל את
החניה שהוכשרה מדרום לבתי המלון והורתה על החזרת השטח לקדמותו.
מבחינת הדרישות הוא מובן להתעלם מן התקן החסר לשני בתי המלון
ובתנאי שהחניה הדרוש לאולם הקונגרסים בתכולה של כ-1000 איש תהא
חניה עפ"י התקן לאולם ארועים. החניה תתפקד בחסיבה אחת של חניה שלמה
שתהא קשורה בצורה בלתי אמצעית לקומפלקס המלונות. זאת כאמור, כתנאי
להפקדה בפועל של התכנית.

<u>מר תייר</u> ציין כי נבדקו כל הפתרונות שהעלה מר נקמן, הפתרון לבנית
חניון מתחת לכביש מס' 4 העתיד להסלל אינו בא בחשבון בשל העלות
הגבוהה הכרוכה בו.
אולם הקונגרסים ידוע כאלמנט המסייע למלונות אך אינו מבוסס על תחשיב
כלכלי בפני עצמו. מי שמצוי ומכיר את הנושא יודע כי החניה לאולם
קונגרסים אינה נזקקת לתקן גבוה וכי לרוב אין באים לכינוסים ברכב
פרטי אלא דוקא באוטובוסים.
גרמי התכנון בעיריה עשו נסיונות רבים למציאת פתרונות, נכון שקיימת
בעיה של חניה מפוצלת, אך סך כל האילוצים מובילים לפתרון המומלץ.

<u>ד"ר לבנטל</u> העיר כי דבריו של מר תייר אמנם הגיוניים אך בארץ המציאות
שונה וכי לקונגרסים באים המשתתפים ברכבם הפרטי.

<u>מר בהן</u> ציין כי הויכוח נסב למעשה סביב נושא אחד שעליו אמון מר
נקמן שאינו מתנגד לאלמנט הפיזי של אולם הקונגרסים אלא דרוש עפ"י
הסיכומים שנתקבלו בעבר, תקן חניה ותנאים מינימליים לתפקוד
החניון, כתנאי להפקדת התכנית.

<u>מר קאסוטו</u> ציין כי אם אמנם רואה העיריה בחשיבות אולמות קונגרסים
לעיר יתכן ועליה לתרום את חלקה בפתרון בעית החניה.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי הבא:
תקן החניה לאולם הקונגרסים ופתרון החניה מבחינה תפקודית כחטיבה
אחת, כפופים לאישורו של מר נקמן, כתנאי להפקדת התכנית בפועל.

12. תכנית מס' 2909 א' - שינויים בחלוקת שטחי הבניה לרישוי - אזור מסחרי חמילא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 3.4.89:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. לא ישתנו הגובה,המספת וקוי הבנין המאושרים עפ"י התכנית הקודמת.
ב. יש לצרף טבלת איזון שטחי בניה של כל הבניינים בשלב של הוצאת כל היתר בניה.

מר כהן מסר כי בתכנית 2909 המאושרת נקבע בסעיף 24 (א) להוראותיה (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 13.1.87) "כי תנאי למתן היתרי הבניה הוא אישור הועדה המחוזית. הועדה המחוזית תמנה מבין חברי בעלי המקצוע בתחום התכנון והבניה ועדת משנה מיוחדת להיתרי בניה בממילא".
לאור העובדה שמדובר בהיתרי בניה בהיקף שטחים של כ-100 אלף מ"ר בניה,למעט מקומות חניה,באתר חשוב ומרכזי בעיר ראו לנכון מהנדס העיר ומתכנן המחוז בשיתוף מנהל אגף התכנון לכנס ישיבה מיוחדת עם המתכננים בהכנה לקראת תהליך הרישוי. עד כה קיימו 4 ישיבות תאום כאשר בשתיים האחרונות השתתפו גם מספר חברי הועדה המחוזית. בהתאם למשתמע מסעיף 24(א) כאמור הוא מציע למנות את ועדת המשנה המיוחדת להיתרי בניה בממילא בהרכב הבא:
א. רחמימוב/ד. קאסוטו, מ. נקמן, א. ברזקי ומ. כהן. בועדת המשנה ישתתפו מטעם העיריה, מהנדס העיר,מנהל אגף התכנון ומנהל אגף הרישוי.
אשר לתכנית הנדונה ציין מר כהן,כי בתכנון האזור המסחרי של ממילא נערכו המתכננים לאפשרות שהשטח יפותח ויבנה על ידי מספר יזמים שונים ולכן נקבעה בתכנית 2909 חלוקת שטחי בניה למגרשים באורח נוקשה ובלתי גמיש. משנתתם החוזה וידוע שיזם אחד מפתח את השטח,המליצה הועדה המקומית לאפשר גמישות בחלוקות זכויות הבניה ובלבד ששטחי הבניה המירביים בכל המגרשים לא יעלה על מכלול שטח הבניה נקבע בתכנית 2909 (48,515 מ"ר) ולא תהא חריגה ממגבלות קוי הבניה,רום הבניינים או ממספת הבניינים.
בישיבות התאום עם עיריית ירושלים והמתכננים הובע הצורך בשימוש בחלק מהאזורים המבונים שמתחת לשטחים פתוחים ציבוריים למסחר,דבר שאינו ניתן עפ"י התכנית המאושרת אשר הגבילה את השימוש בהם לחניונים בלבד. הוא מציע לעגן אפשרות זו בתכנית ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה ומעטפות הבניינים שעפ"י התכנית המאושרת.

החלט:
1. להפקיד את תכנית 2909 א' לתכליות הבאות ובהתאם להמלצת הועדה המקומית:
א. קביעת הוראות בדבר שינויים בחלוקת שטחי הבניה לרישוי במגרשי הבניה מבלי לשנות את סך כל שטחי הבניה המירביים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות קוי הבניה,רום הבניינים או מעטפות הבניינים,כפי שנקבעו בתכנית 2909.
ב. קביעת שימוש מסחרי בשטח ציבורי פתוח ובמעברים להולכי רגל שמתחת למפלס פני הקרקע,מבלי לשנות את סך כל שטחי הבניה המירביים.
2. בהתאם לסעיף 24 (א) בהוראות תכנית 2909,ממנה הועדה המחוזית ועדת משנה מיוחדת להיתרי בניה בממילא,בהרכב הבא: א. רחמימוב / ד. קאסוטו,מ. נקמן,א. ברזקי ומ. כהן.
בועדת המשנה ישתתפו מטעם העיריה:מהנדס העיר,מנהל אגף התכנון ומנהל אגף הרישוי.

13. תכנית מס' 2925 א' - מעברים לציבור ושינוי בשטח בניה - אזור מגורים מלא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 3.4.89:
להפקיד את התכנית בתנאי שאחזקת השטחים תהיה ע"י היזם ועל חשבונו ולאחר מכן על ידי דיירי השכונה או חברת אחזקה שתמונן על ידם.

<u>מר כהן</u> הציג בפני הועדה את השינויים המבוקשים כדלקמן:
א. גמישות ומתן אפשרות לשינויים בחלוקת שטחי הבניה לרישוי במגרשי הבניה שנקבעו בתכנית 2925 מבלי לשנות את סך כל שטחי הבניה המירביים ומבלי לחרוג ממגבלות קוי הבניה,רום הבניינים או ממטעות הבניינים כפי שנקבעו בתכנית המאושרת.
ב. שינויים נוספים שאינם מעוגנים בתכנית המוצעת אך הם נובעים מדרישות (שהן טכניות במהותן) שעלו בישיבות התאום בין לשכת התכנון עירית ירושלים והמתכננים:
1) כל התכניות במתחם ממילא כוללות הוראות חלוקה חדשה עפ"י פרק ג' לחוק. ובתנאי להוצאת היתרי בניה יש להעביר לרשם המקרקעין תכנית מדידה לצרכי הרישום. בתכנית המדידה שהובנה הסתבר כי חלו טעויות בשטחי המגרשים הנובעות לבאורה מהמדידה המדוייקת וכי סך כל שטחי המגרשים מגיעים לכ- 46 דונם במקום 36 דונם הקבועים בתכנית 2925. לפיכך הוא ממליץ לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה מחדש בהתאם לתכנית המדידה לצרכי רישום.
2) מערכת הדרכים באזור המגורים מוגדרת כדרכים ציבוריים לתנועה מוסורית. היזם מבקש לשנות את הגדרת חלק מהדרכים מידרכים ציבוריות למעברים ציבוריים באופן שיעודם הציבורי ימשיך להתקיים אך התנועה המוסורית תהא במפלס מתחת למעברים הציבוריים. הסכמת הנוכחים הותנתה בהסכמתו של מר נקמן ואכן מר נקמן השתמך בדיון ונתן את הסכמתו כאשר מבחינה תכנונית קביעת הרחובות ההולכי רגל במפלס בתי המגורים והורדת התנועה המוסורית אל מתחת למפלסים אלה תשפר את איכות החיים של אזור המגורים כולו.
3) שינויים במיקום הכניסות לחניות מנספח התנועה המצורף לתכנית 2925 הכרוך בשינוי הנספח.
4) אגב דיונים בנושא חישוב שטחי חדרי המדרגות ושינויים בנוהלי החישובים,מן הצורך היה לתת את הדעת לנושא זה בתכנית הנדונה. סבלת השטחים שבתכנית 2925 קובעת שטחי בניה מירביים באשר הנספח מגדיר חדרי מדרגות וגרמי מדרגות שחלקם חיצוניים וחלקם חיצוניים ומקורים רק בקומה האחרונה. כתוצאה מהחלטתה העקרונית של הועדה בנושא חישוב שטחי מדרגות,מחשבת העיריה את שטחי חדרי המדרגות כשטחי בניה לכל דבר,לרבות מדרגות חיצוניות בלתי מקורות ומדרגות יציאה לגג.
עפ"י תכנית 2925 שטחי הבניה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין למעט שטחי חניונים תת קרקעיים ומקלם תת קרקעי. ואולם בחישוב מחודש שבו נימנו שטחי מעטפת הבניה המירביים נמצא כי ישנה גריעה המסתכמת בכ-1700 מ"ר של חדרי המדרגות . לפיכך הוא מציע לאשר תוספת של 1700 מ"ר לשטחי הבניה המירביים שנקבעו בתכנית 2925 עבור חדרי מדרגות . מאחר ובנושא זה לא נדון בועדה המקומית פוכס על דעת מהנדס העיר ומגישי התכנית שנושא זה יובא להתיעצות עם הועדה המקומית וכי התכנית לא תופקד בטרם יתן הועדה המקומית את דעתה לכך.

(פרוטוקול מחוזית 23.5.89)

<u>החלטה</u>: להפקיד את תכנית 2925 א' בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובשינויים הבאים:

א. התכנית תכלול שינויים במבלת האחוד והחלוקה מחדש שעפ"י תכנית 2925, בהתאם לתכנית המדידה לצרכי רישום.

ב. לתכנית יצורף נספח תנועה שיכלול את השינויים המבוקשים במיקום הכניסות לחניות.

ג. לשטחי הבניה המירביים שנקבעו בתכנית 2925 יתווספו 1700 מ"ר עבור חדרי מדרגות. תוספת זו תובא להתייעצות עם הועדה המקומית וכי התכנית לא תופקד בטרם תענה לכך הועדה המקומית.

14. תכנית מס' 2229 ג' - שינוי מקום חניה זמנית וחניון זמני לאוטובוסים ממילא

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 3.4.89:
להפקיד את התכנית (בהסתייגות א. פלג בגלל אי קביעת לוח זמנים לבניית החניון וסדרי עדיפויות).

<u>מר כהן</u> מסר כי תכנית 2229 ב' קבעה את מיקום החניה הציבורית הזמנית והחניון הזמני לאוטובוסים במתחם אזור המגורים עד להקמת החניון הקבוע נמול שער יפו. החניון הזמני תופס כשליש משטח אזור המגורים היזם מבקש לאתר מקום חניה זמני אחר על מנת שיוכל להתחיל בביצוע תכנית המגורים. הואיל ומדובר בנושא תחבורתי הוא הועבר לבדיקתו של מר נקמן ועל דעתו נמצא פתרון העתקת מקום החניה הזמני לתחום המבוגאות שבפינת הרחובות דוד המלך והעמק שבתכנית 2925, ההסכמה נובעת מן העובדה שתכנית 2642 א' לחניון הקבוע מול שער יפו אושרה ומתנהל מו"מ מתקדם לביצועו.

<u>החלטה</u>: להפקיד את תכנית 2229 ג' בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

ה. <u>תכנית לאישור</u>

15. תכנית מס' מי/458 א' - קביעת שימוש למגורים "הבית האדום" מוצא תחתית

<u>הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3619 מיום 12.2.89</u>
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

<u>החלטה</u>: לאשר את התכנית.

י"א סיון תשמ"ט
14 יוני 89

אליהו טריסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ההלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 8 שהתקיימה ביום ג' י"א באייר תשמ"ט 16.5.89
יו"ר - א. סרוסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>

מ. ויזל-	-	נציג ציבור
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות(מ"מ)
ד. קאסוטו	-	אדריכל (מ"מ)
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים

<u>נבחנו:</u>

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. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
ש. שמביק	- אגף הרישוי עירית ירושלים

(פרוטוקול מחוזית 16.5.89)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב - 10801 - ערר מר [redacted] על [redacted] החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 28.11.88 בגין בקשתם להבלטת מרפסות - רח' המחתרות - תלפיות מזרח (תיק בנ/88/472) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס ציינה כי בבנין קיים בתלפיות מזרח הוגשה בקשה לתוספת 2 מרפסות האחת בעומק 2.10 מ' והשניה בעומק של 1.80 מ'. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מכיון שאין היא עומדת בהוראות תכנית המתאר לפיהן מותרת מרפסת בעומק של 1.50 מ' בלבד.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [redacted] וגב' [redacted] - המבקשים/עוררים.

גב' [redacted] הסבירה כי הבנין בו הם גרים (מס' 350) הינו בנין טיפוסי ברחוב. כל שאר הבניינים מסביבו זהים לו ובכולם כבר נבנו - ברשות העיריה - בדיוק אותן מרפסות המבוקשות על ידם. לא רק זאת אלא שהם פנו לאותו ארכיטקט שתכנן את המרפסות לבניינים מסביב .להוכחת דבריה הראתה לחברי הועדה תמונות של הבנינים מסביב והבנין שלהם. הבנין בנוי עם נישות והמרפסות המבוקשות תישרנה אותו ולא תבלוטנה החוצה. אדריכלית השכונה ואדריכל נוריאל - מהעיריה אישרו את הפרוייקט. השאלה היא איך יתכן שכולם בונים שם עם רשיון ולהם הבקשה לא מאושרת. לאחר קבלת תשובה העיריה פנו לאדריאן והלה אמר להם שמעתה והלאה לא ינתנו רשיונות לתוספות בניה ויש לחכות לשינוי. בשטח כן ממשיכים לבנות. בהעדר המשיב מטעם הועדה המקומית הקריא מר סויסה את תשובתה:"לדחות את הבקשה לבניה מרפסות ברוחב של 2.10 מ' הנוגדת את תכנית המתאר".

מר [redacted] טען שהם תכננו כך את המרפסת כי זהו בדיוק עומק הבליטה של הקיר בבנין. הועדה המקומית סרבה לבקשתם בלי להסביר דבר,לפחות אפשר היה להורות להם על תיקון וצמצום הבקשה ולא לדחותם על הסף.

לאחר באתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי בתכנית לתוספות בניה בשכונה דובר על תוספת של מרפסת אחת בלבד לכל הדיירים. הוא מציע לדחות את הבקשה מכיון שהיא סותרת את החלטותיה הקודמות של הועדה המחוזית. בתגובה להצעתה של גב' רווה שהועדה המקומית תאשר למבקשים בניה בהתאם לתכנית לתוספות העיר כי ברצונו לבדוק תחילה איך פעלה העיריה עד כה.

מר קאסוטו ציין כי את הבניה במקום הוא תכנן וכל הדיירים בבנינים מסביב כבר הרסו את הבנינים מבחינה ארכיטקטונית,יחד עם זאת לבוא ולנסות להתלות באחרוני הדיירים שעדיין לא בנו תוספות זהו אבסורד מוחלט. הוא מצידו מוכן לבקר בשטח ולהציע למבקשים איך לבנות תוספות בדרך הפחות גרועה.

מר כהן ציין כי בקרוב צריכה להגיע ללשכה הגירסה האחרונה שתוכננה לתוספות לגבי כל בנין ובנין. לדעתו יש לבדוק את מידת ההתאמה בין הבקשה שהוגשה לבין התכנית שתגיע.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

(פרוטוקול מחוזית 16.5.89)

2. יב - 3511 - ערר גב' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מישיבתה מיום 23.1.89 בגין בקשתה לניהול עסק, תנות נעלים (1/9344)ומינימרקט (1/9345) - רח' יהודה הנשיא - קסמנן

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב הסביר כי בקסמונים,ברח' יהודה הנשיא פינת רח' פת - מבוקש להפוך דירה בקומת קרקע למינימרקט וחנות נעליים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מכיון שהיא גורמת לפגיעה תחבורתית קשה במקום,זאת למרות שבבתים סמוכים הפכו כבר מספר דירות לעסקים.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - בנה של המבקשת /עוררת וב"כ עו"ד ליבוביץ.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר ש. שמביק.

עו"ד ליבוביץ ציין כי מרשו הגיש בקשה ל-3 חנויות ומתוכם דנה הועדה המקומית רק לגבי שתי חנויות כי על השלישית נאמר לו שאין צורך כלל להגיש בקשה. מתוך שתי החנויות שנדונו,חנות הנעלים אושרה בתחילה. בדיון ביום 9.1.89 הוחלט על פרסום הבקשה. הבן פרסם אותה,שילם על הפרסום ואח"כ נאמר לו מטעם העיריה, שעינו אך לא ניתן לזה כל הסבר,גם לא ממר כחילה שאליו פנו. הבקשה הובאה לדיון חוזר בפני הועדה המקומית ונדחתה. מרשיו שקלו פניה לבג"ץ אך ביקשו לנצל קודם את זכותם לערער בפני הועדה המחוזית. באזור ישנן חנויות רבות ששימשו קודם לדירות מגורים ואין הוא יודע כמה מהן פועלות על פי היתר. הועדה המקומית מענה שיש במקום בעיה תחבורתית ובעית חניה. ובכן,דוקא בחצר הבנין של המבקשת ישנה חניה גדולה ושם חונים כל אלה שקונים בסביבה. בתשובה לשאלה גב' דוה באשר לבוטיק שבקשר ציין כי החנות עוד לא נפתחה אך הובהר להם שאין צורך בפרסום הבקשה.

מר שמביק ציין שמדובר בבנין ישן שנבנה בשנות החמישים הראשונות בקסמונים.הבנין כלול בתכנית להרחבת דירות שהוכנה לפני כ-10 שנים,במסגרתה הוספו תוספות להרחבת הדירות.עתה מבוקש להפוך את הדירה - שהורחבה לצורך מגורים - לחנויות. הבנין ממוקם על עורק תחבורה ראשי וכבר היום קשה לנסוע בצומת. אם יתווספו שם עוד 3 חנויות הצומת תסתם לגמרי.

עו"ד ליבוביץ טען כי הגברת [redacted] - המבקשת - שגילה למעלה מ-70 שנה כבר אינה מתגוררת במקום, היא חיה על הפנסיה מהביטוח הלאומי והדבר היחיד שיעזור לה להשלים את פרנסתה הוא להשכיר את החנויות. כל הדירות במקום הפכו למחסנים או חנויות כך שגם אם היא תגור שם היא תהיה מבודדת.

מר [redacted] טען כי העיריה משתמשת בחצר השייכת לאימו כרצונה והפכה אותה למעבר לכלי רכב ולחניה לחנויות אחרות.

עו"ד ליבוביץ הוסיף כי יחד עם הבקשה לחנויות הגישו בקשה לגידור החצר כולל המעבר שמשמש כרגע את כלי הרכב.לזה יש להם אישור מכל דיירי הבנין. באם העיריה תעמוד על דעתה,ישתמשו מרשיו בזכותם לגדר את השטח וכך לא תהיה חניה לחנויות האחרות במקום.

לאחר צאתם את אולם הישיבות טען מר סויסה שהבעיה התחבורתית היא הבעיה העיקרית ולדעתו אין לאשר את הבקשה ולו רק בגלל העובדה שכבר עתה קשה לנסוע במקום. בצומת עם רמזורים אין לאשר חנויות.

מר כהן סבר שיש לפנות לעיריה ולברר איך קיבלו שאר בעלי החנויות היתר לתפעל במקום חנויות.

מר קאסוטו אמר שיש לצאת לשטח ולבדוק את טענת העוררים בקשר לחניה של בעלי החנויות האחרות. באופן עקרוני אין להוסיף מטרד למקום שכבר עתה יש בו בעיות תחבורתיות.

מר כהן הציע להעביר את התיק לבדיקתו של מר נקמן שיחווה דעתו בנושא התחבורתי. לדבריו האזור משנה את אופיו בצורה בלתי מבוקרת והפך בעצם "לשוק דרום" בשנים האחרונות מבלי שהדברים הובאו לידיעת הועדה.

החלטה: לדחות את ההכרעה בנדון עד לאחר קבלת חוות דעתו של מר נקמן - נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

3. יב - 10795 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 9.1.89 בגין בקשתו לתוספת חדר - רח' חיל הקשר - בפסגת זאב (תיק בנ/88/758)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב הסביר כי בבנין קיים בפסגת זאב שבו שני קוטג'ים מבוקש להוסיף בדירת הקרקע חדר בגודל של 3.5X4 מ'. התכנית החלה על השטח אוסרת תוספות בניה ולכן נדחתה הבקשה ע"י הועדה המקומית.

מר [redacted] טען כי בזמנו קנה את הדירה מחברת יובל-גד והובטח לו שיש אפשרות להוספת שני חדרים. 7 דיירים אחרים במתחם קבלו כבר רשיונות לתוספות בדומות התוספת שהוא מבקש, 5 מהם כבר בנו ו-2 עדיין בהליכי בניה. הוא עצמו הגיש את בקשתו בנובמבר 87 והיא נדחתה.

מר שמביק הסביר כי התכנית החלה על השטח אוסרת תוספות בניה ולכן נדחתה הבקשה. כל מה שאושר קודם - אושר בטעות. בזמנו הגיעה לועדה המקומית תכנית החתומה ע"י הועדה המחוזית שבה הותרה תוספת חדר אך מאוחר יותר הסתבר שהתכנית הוחתמה בטעות.

מר כהן הוסיף כי החלטת הועדה המחוזית לגבי תכנית מס' 3332 היתה שלא לאשר תוספות בניה. הסתבר שמה שהועבר לועדה המקומית הוא העתק של תכנית לא מתוקנת וזה היה מקור הטעות. משהתגלתה הטעות הפסיקה הועדה המקומית לאשר תוספות.

מר [redacted] טען שבזמנו חברת יובל - גד הגישה את הבקשות לתוספות ומכרה את הדירות עם האופציה לתוספות.כך הם קנו את הדירה והתשלום עבורה היה בהתאם לזה. איך יתכן שאחרי שמספר דירות קיבלו היתרי בניה התגלתה התרמית?!

לאחר צאתם את אולם הישיבות הסביר מר כהן שמדובר על מתחם מס' 32 שהוא אחד מארבעת המתחמים בפסגת זאב שבהם החלה בניה לפני שאר המתחמים. תכנית מס' 3058 קבעה כי היתרי בניה יהיה על פי תכניות בינוי שיאושרו ע"י הועדה המחוזית. בשלב מסויים טענה גב' רווה שבשכונות החדשות - שלא כפי שהיה לגבי השכונות האחרות בעיר - יש להפקיד לעיון הציבור את תכניות הבינוי ולא להסתפק באישור הועדה. אך לגבי ארבעת המתחמים שבהם החלה הבניה - ימשיך הנוהל הקיים.
לועדה המחוזית הוגשו תכניות בינוי שמשרד השיכון רצה לעגן בהן הוראות שיש לאפשר תוספת עד 15%. בישיבתה מיום 1.3.83 דנה הועדה בתכנית הבינוי והחליטה לא לאשר תוספות בניה. ביוני 83 הוגשה לועדה תכנית בינוי חדשה שבה לא דובר כלל על תוספות בניה אלא על שינוי בהעמדת הבנינים, על בניה מתועשת ועוד (כל זאת מכיון שהקבלן במקום התחלף) והוחלט לאשר את תכנית הבינוי החדשה. האסמכתה של הועדה המקומית כאילו התכניות אושרו היתה החותמת עם תאריך דיון הועדה המחוזית על גבי

תכנית הבינוי החדשה אך היא לא התייחסה להחלטתה הקודמת של הועדה המחוזית שלא לאשר תוספות בניה.

מר קאסוטו ציין שבדור שאם היום תוגשנה תכניות לתוספות בניה באזור הן לא תאושרנה ועצם העובדה שהחברה מכרה למבקשים את הדירה עם האופציה לתוספות אינה מעניינה של הועדה המחוזית, אך הטענה שדיירים אחרים קבלו היתרי בניה לתוספות צריכה להבדק.

מר כהן השווה את תוספות הבניה בשכונות החדשות ל"שריפה בשדה קוצים" שברגע שהיא נדחית אין לדעת מתי היא תכבה.

גב' רונה ציינה שאם ברור שהועדה המקומית פעלה בעבר על סמך טעות אין כל סיבה לחזור על אותה טעות.

מר סניסה הציע לפנות לועדה המקומית על מנת שזו תבדוק על סמך מה נתנו היתרי הבניה הקודמים.

<u>ההחלטה</u>: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

4. יב - 10793 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 9.1.89 בגין בקשת מר רפאל אביטל ובניו בע"מ - לתוספת בניה גוש 168 חלקה 36 - רח' נג'ארה - אלקבץ ג. שאול (תיק בנ/88/681)

הצדדים הוזמנו כחוק

גב' פלאוס ציינה כי ברח' נג'ארה,חלקה מס' 36 על פי תכנית 1726 מיועדת לאזור מגורים 2 ולהרחבת דרכים על פי תכנית קודמת. על החלקה קיימים 2 בניינים בני קומה אחת כל אחד ועתה מבוקש לחברם ע"י מקלט, מחסן ועוד ולבנות עליהם שתי קומות נוספות. תוספת הבניה לא תורגת מזכויות הבניה הקיימות. הבניינים הקיימים בנויים בחריגה מקוי הבנין ולכן פורסמה הקלה של 1.30 מ' מקוי הבנין. התוספת תבנה במרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, עם קיר אטום.

בפני הועדה המקומית הופיעו שני מתנגדים, האחד דייר שמתגורר מדרום לבניה המבוקשת ששען שהיא תסתיר לו אור ואויר והשני המתגורר באותו בנין וטוען שהם בעלי 17% מהזכויות במקום והבניה המוצעת מריעה את תנאיו. המתנגד הזה הגיש ערר לועדה המחוזית.

בפני הועדה הופיע עו"ד גולדמן - ב"כ העורר מר [redacted] בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר ש. שמביק כמו כן הופיע מר ר. אביסל - המבקש.

עו"ד גולדמן ציין כי עקרי טיעוניו פורסו בכתב הערר. טענה קניינית משפטית חשובה היא שהנכס נשוא הבקשה הוא קנין משותף של מרשו ושל המבקש. לפי החוזה למרשו 17% מהמקרקעין ולאביטל 83%.הבקשה הוגשה ע"י מר אביטל בלבד, ללא ידיעתם המוקדמת של מרשיו ולדבריהם גם מתוך קיפוח זכויותיהם לגבי הבניה. על פי חוק המקרקעין,סעיף 30 ג' - פעולה מסוג זה טעונה הסכמת כל השותפים.אי אפשר שחלק מהבעלים יחתום על הבקשה וחלק לא.מה גם שיש בין הצדדים חוזה לגבי אופי הבניה כך שמבחינה פורמלית הבקשה אינה בקשה.(החוזה נמסר על ידו).באשר לענין התכנוני - הבנין שמרשו אמור לשפץ ולגור בו נמצא בריחוק של 0.5 מ' מחדר המדרגות המתוכנן של הבית הקרוב. זה יוצר אי - נוחות והיזק ראיה ולכן בקשו שחדר המדרגות יבנה במרחק סביר מדירת מרשו. הועדה המקומית קבלה חלק זה בהתנגדות. טיעון תכנוני נוסף נוגע לענין החניות. הכניסה המתוכננת לחניה היא מרח' נג'ארה בשולי הבית של מרשו אל הבית האחורי. זוהי

פגיעה בנוחיות שלהם. הדבר אינו הכרחי מכיון שישנה גישה מרח' אלקבץ לדירת השכנים.

<u>מר שמביק</u> ציין כי לגבי חדר המדרגות סבורה הועדה המקומית שניתן להעבירו למקום אחר כך שהפגיעה במערער תופחת.
מר שמביק צרף את מר אביטל למשיב.

<u>מר אביטל</u> טען שיש בידו יפוי כח לפיו הוא רשאי להגיש בקשה לבניה כן שסענתו הקנינית של המערער אינה רלוונטית.הוצא נגדו צו הפסקת עבודה אך בית המשפט ביטל אותו.

<u>עו"ד גולדמן</u> טען כי יפוי הכח הוא חלק משני מסמכים - שנחתמו באותו יום החוזה ויפוי הכח. בחוזה נקבע כי יש למרשו בעלות על 17% בנכס.

לאחר צאתם את אותם הישיבות ציין <u>מר קאסוטו</u> שאכן את חדר המדרגות ניתן לתכנן אחרת כך שהפגיעה תהיה מינימלית. בנוגע לכניסה אין אפשרות לשנותה מכיון שהחניה שם.

<u>גב' רווה</u> הבהירה שהטענות הקנייניות אינן מענינה של הועדה.

<u>הוחלט</u>:
1) לקבל בחלקו את הערר ולהורות למגיש הבקשה לשנות את התכנון באשר לחדר המדרגות - בשיתוף עם אדריכל קאסוטו.
2) לדחות את הטענה בנוגע לחניה מכיון שאין אפשרות לתכנון אחר.
3) לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובמגבלות סעיף 1) דלעיל.
4) אין הועדה נכנסת לטענות קנייניות.

5. יב - 10798 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 14.11.88 בגין בקשתו להפיכת דירה למשרד - גוש 25 חלקה 111 - רח' מטודלה (תיק בנ/88/763)
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>גב' פדהאל</u> ציינה שהבקשה היא להפוך דירה למשרד.הדירה ברח' מטודלה בקומת קרקע וכניסה משותפת עם שאר הדיירים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה ועל כן הוגש ערעור. המבקש טוען שהמשרד קיים שם 17 שנה ולפי תכנית המשרדים בעיר - משרד הפועל למעלה מ-10 שנים במקום יפונה תוך 6 שנים.
לועדה המקומית הוגשו התנגדויות מהשכנים.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - המבקש/מערער וב"כ עו"ד א. כץ בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר ש. שמביק.

<u>עו"ד כץ</u> טען שמרשו - שהוא קבלן משתמש במשרד מזה 17 שנה. אין במשרד מכונות וכד' אלא המקום משמש רק להנהלת חשבונות וכמקום שינה למרשו. שימוש זה תואם את תכנית המתאר הקיימת ולמעשה לא היה צורך להגיש כלל בקשה לשימוש חורג. על כך היה ויכוח בינם לבין העיריה ואף הוגשה נגדם תביעה והיועץ המשפטי של העיריה יעץ להם להגיש בקשה לשימוש חורג מבלי שהדבר יהווה הודאה מצידם שאכן מדובר בשימוש חורג ואם הדבר יאושר יחזור בו מהתביעה שהגיש. בשלב זה התכנית החדשה של המשרד,כלל לא אושרה ואין היא תקפה. סענות השכנים גם הן לא תקפות יותר מכיון שהן הוסרו ויש לו על כך אישורים - אותם הגיש לועדה.

<u>מר שמביק</u> טען שמכיון שמדובר בבקשה להפיכת דירה למשרד לקבלן לשיפוץ בתים עלתה טענה שהדבר מעצם טבעו יכול לגרום לרעש ולכלוך. נוסף לכך

אין החלקה האמורה כלולה בתכנית המשרדים בשכונת רחביה.

עו"ד כץ אמר כי מה שחל על השטח בשלב זה זו תכנית המתאר ולא תכנית המשרדים החדשה. בקשתו היא שלפחות תאושר הבקשה לתקופה של 3 שנים שלכך קיבלו את הסכמת הדיירים.

מר [redacted] ציין שבאסיפת דיירים שקיים הסביר להם שהוא זה שבעצם מתחזק את הבית וכל זמן שהוא נמצא במשרד אין פריצות לבנין. עצם העובדה שהוא תונה ליד המשרד - הוא מפנה מקום חניה אחד במרכז העיר. לדעתו השכנים הגישו מכתבי התנגדות רק בגלל העובדה שנאמר להם שהם יכולים להתנגד.

לאחר שאתם את אולם הישיבות הוחלט: הועדה רשמה בפניה כי הוגשה בקשה לשימוש חורג ומורה לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום כחוק לתקופה של 5 שנים. הועדה תשוב ותדון בבקשה בתום המועד להגשת ההתנגדויות.

6. יב - 10780 - ערר עמותת "יד לישכר" על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.12.88 בגין בקשתה לשימוש חורג בית אבות - גוש 38 חלקה 78 - רח' אבן עזרא - (תיק בנ/87/1013)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פדהאל הסבירה כי ברחביה, ברח' אבן עזרא מבקשים להפוך שתי דירות בקומה תחתונה של בנין קיים לבית אבות לדיירים שיכולים לתפקד באופן עצמאי. המקום שימש בעבר כפנסיון. עתה הבנין ריק והוא בתהליך של שיפורים. לועדה המקומית הוגשו התנגדויות רבות כמו כן קבלה הועדה המקומית את המלצתה של המחלקה לשרותי קהילה ורווחה שאין לאשר את הבקשה מכיון שאין המקום מתאים לבית אבות.

בפני הועדה הופיע מר אפריים קליין בשם עמותת "יד לישכר" העוררת/מבקשת וכן ב"כ עו"ד מאק.

בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ש. שמביק.
כמו כן הופיעו המתנגדים הבאים: ע. אזרחי, דגני, ש. בר, לוי פלדמן, ר. חביב, ד"ר י. עוזרי, מר א. ארנון ממשם מינהלת השכונה ואדריכלית ע. וסרטיל.

עו"ד מאק הסביר כי הבנין שימש עשרות שנים כפנסיון ובמשך 5 השנים האחרונות שימש כישיבה. על בסיס זה ומתוך הנחה שזה מובן מאליו שכרה העמותה - שעניינה לא עשיית רווחים - את הבנין כדי להקים מבנה שישמש מספר מועט של אנשים מבוגרים שיקבלו שרות מהקהילה. כשנשאל אם תהיה עדיפות לאנשי רחביה הסביר שכן. כמובן שהמקום יהיה בעל צביון דתי אך מעבר לזה תושב רחביה שירצה בכך יוכל להכנס.
לדבריו, הועדה המקומית נמקה את החלטתה בשורה של נימוקים שאף לא אחד מהם יוכל לעמוד במבחן ההגיון.
לפני כשנה וחצי היתה מחשבה לשלב במקום מגורים בקומות העליונות, המחשבה והכוונה היא להסב גם את הקומות העליונות לדיור למבוגרים. העמותה משלמת דמי שכירות גבוהים ואם תחליט הועדה לא לאשר את הבקשה יש לקחת בחשבון שהאלטרנטיבה היא כניסת 10 משפחות לבנין. האם כך תפתר בעית החניה הרעש וכד'. זה שהרחוב צר - זו עובדה אך אין בין זה לבין החשש שתגרם הפרעה כתוצאה מכך שמבוגרים יגורו שם ולא כלום. ממול לבנין ישנם משרדים, האם אין הם גורמים להפרעה?
במקרה אחר שהובא בפני בית המשפט העליון - בקשה של מוסד עסקי מובהק לבית אבות נאלץ בית המשפט לאסור זאת אך לפני הפסיקה קבעה השופטת כי מומחים לענין רואים ברוח חיובית שילוב של מבני מגורים למבוגרים בתוך הקהילה. בשלב זה מדובר רק על 10 חדרים שכל אחד מהם מיועד לדייר אחד

או שניים. גם אם יגדל מספר החדרים תוך מספר שנים לא תגרם כל הפרעה. בשנה האחרונים הבנין היה מוזנח ושתה הוא משופץ לתפארת. בדברי המתנגדים בכל מקום שהופיע בעבר - התגבה נימה נוספת והיא החשש שהדיירים באים להשתלט של השכונה. כאזרח הוא מבקש למחות על כך ומקוה שהדברים לא ימשיכו.

<u>מר שמביק</u> טען שמדובר בבנין שקיים שנים רבות ויעודו מגורים. הבקשה היא להפוך את קומת הקרקע לבית אבות קטן. בביקור במקום נכח לדעת שבעצם הכוונה היא להפוך את כל הבנין לבית אבות.
על פי חוות הדעת של המחלקה לשרותי קהילה ורווחה בעיריה אין לאשר את הבקשה מכיון שהבנין לא תוכנן ולא תואם להיות בית אבות, חסרים בו שרותים כמו מטבח,מקום חניה.מקום חניה לאמבולנסים וכד' ומה גם שהרחוב צר ביותר ובקושי ניתן לעבור שם.
מר שמביק ביקש לצרף את המתנגדים כמשיבים.

<u>מר מ. ארנון</u> (ממנהלת השכונה) טען כי הנימוק המרכזי של המנהלת הוא רצונה לשמור על אופי השכונה למגורים. נאמר כי הקשישים צריכים להיות בתוך הקהילה ולא להיות מנותקים מילדים ונוער אך לצערו ממילא אין בשכונה הרבה ילדים ונוער וגם את המשרדים שקיימים שם שניים רבות הם מעוניינים להוציא מהשכונה ושלא יאושר להם המשך שימוש חורג. ברחביה ישנו ריצוג של כל שכבות האוכלוסיה כולל דתיים וחילוניים ולכן ממילא מה שנאמר כאן - כאילו שהחשש הוא מהשתלטות של חרדים על השכונה - אינו נכון.

<u>אדריכלית וסרטיך</u> (אדריכלית המינהלת) סענה שהבנין תוכנן לבין מגורים ואינו עומד בקריטריונים של מעונות לקשישים. ישנן תקנות פיזיות שנדרשות מבנין כזה וזה כולל תקנות לחניה לכיבוי אש ועוד גם אם רק קומת הקרקע תשמש בבית אבות זה לא יעמוד בתקנות לא כל שכן אם יהפכו את כל הבנין לבית אבות.

<u>מר ר. חביב</u> ציין שהוא גר במרחק אוירי של 40 מ' מהמקום. שנים רבות חלפו מאז שימש הבנין כפנסיון ואז גרו בו אנשי ציבור והדבר לא הורגש. מאז גדל נפח התנועה עשרת מונים וההפרעה מהתנועה השוטפת היא בלתי נסבלת,על אחת כמה וכמה אם יצטרך לעבור במקום אמבולנס וכד'. הזמנים השתנו ומה שהיה פעם כבר אינו רלוונטי.
כך המתנגדים כולל הוא עצמו תומכים ברעיון שהקשישים יהיו בתוך הקהילה אך יש לדאוג שהתנאים יתאימו לכך.
שימוש חורג ניתן לתקופה מוגבלת ולכן הוא רוצה להבין בעצם על מה מדובר. המקום יפה,הושקעו בו סכומים רבים ואין הוא מאמין שזה ישאר מצומצם לעשרה אנשים ולתקופה מוגבלת. לדבריו כאלה יש דינמיקה וברור שזה יתפתח ויהווה שינוי מרחיק לכת לאזור מגורים מובהק, אחד מהראשונים בעיר. הפסקת העבודה במקום לא נגרמה כתוצאה מהמתנגדים.

<u>עו"ד מאק</u> הצהיר כי לכל היותר יהיו במקום 5 איש נוספים. בקשה נוספת לא תוגש ואם תוגש ברור שלא תאושר. לפי טענות המתנגדים מתקבל הרושם כאילו יהיה במקום בית אבות עם כל מה שכרוך בכך. לא כך הוא - מדובר בסך הכל במספר אנשים שיגורו במקום ויתכן שלא היה כלל צורך להגיש בקשה מיוחדת. אם יש צורך בתנאים מסויימים הוא מבקש שהם יקבעו וישתנו להם הרשיון.

לאחר צאתם את אולם הישיבות טען <u>מר יניב</u> כי לא בבדי התנגדה לבקשה המחלקה לשרותי רווחה וקהילה בעיריה.

<u>מר לרמן</u> ביקש שהתיק יועבר לבדיקת הרופא המחוזי בגלל ישוד המקום וסוג המוסד המבוקש.

<u>מר קאסוטו</u> טען שהשאלה העיקרית היא אם מדובר בבית אבות או בדיור מוגן. אם מדובר בבית אבות - הדבר סביר והגיוני במקום אך על היזמים להגיש בקשה מושלמת כולל ההבהרות מה יהיה בקומות העליונות של הבנין ושהבקשה תגיע לדיון לאחר כל הבדיקות הנחוצות. אם מדובר בדיור מוגן אין כלל צורך בפרסום.

<u>גב' רווה</u> סברה שיש תחילה לבקר במקום ורק אז לקבוע אם יש מעם להעביר את הבקשה לבדיקת משרד הבריאות.

<u>ההחלט</u>: לדחות את ההכרעה עד לאחר שישרך ביקור במקום ויבדקו המענות השונות שהועלו בעת הדיון.

7. יב - 10400 - ערר חברה למשקאות לישפיץ ושות' בע"מ על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 9.1.89 בגין בקשתה לתוספת קומה ושינויים - גוש 129 חלקה 1 דרך בית לחם -שב' מקור חיים (חיק בנ/86/641)

המשך דיון מיום 11.4.89

<u>גב' פלאום</u> הזכירה במה מדובר וציינה כי לאחר בדיקה חוזרת הסתברו הדברים הבאים:
תכנית מס' 974 כוללת איחוד וחלוקה והפרשות לצרכי ציבור ויצרה 3 מגרשים. תכנית 1170 שינתה את תכנית 974 ע"י כך שאיחדה שוב מגרשים ויצרה 3 מגרשים אחרים ביניהם מגרש מס' 3 א'. אי לכך כל נושא הרחבת הדרך לא רלוונטי מה גם שהרצועה ליד המגרש מהווה שפ"ע ולא דרך. על פי תכנית 1170 - גודל מגרש 3 א' הוא 3.4 דונם והשימוש בו צריך להיות למשרה. בהתאם לנתונים אלה יש לדחות את טענות העוררים ולקבל את המלצת הועדה המקומית.

<u>ההחלט</u>: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהיא סותרת את הוראות תכנית מס' 1170 החלה על השטח.

8. יב - 944 - ערר פרופ' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 26.11.88 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 149 חלקה 21 א' רח' החלוץ בית הכרם (חיק בנ/88/215)

המשך דיון מיום 28.3.89

<u>גב' פלאום</u> הזכירה את מהלך הדיון הקודם וציינה כי התקיימה ישיבה בנושא עם גב' רווה ובעקבותיה שוגר מכתב לאגף הרישוי בעיריה שבו התבקש מר שטיין לציין באיזה אופן מחושבים אחוזי הבניה לבקשות להיתר בניה באזור - האם משטח המגרש ברוטו או משטח המגרש נטו. תשובה למכתב האמור עדיין לא הגיעה.
בינתיים פנה היזם והציע לחילופין למלא את קומת העמודים בבנין הקיים,ובאגף החדש לבנות רק קומה אחת ומרתף . דבר זה עומד בקרימרוניים של חישוב אחוזי הבניה משטח המגרש נטו. הבעיה שמתעוררת היא בנושא קו הבנין - הבנין ישן ובעקבות הפרשת השטח לדרך הוא חורג מקו הבנין שנקבע ל- 6 מ'. ההוספת באגף החדש תבנה אמנם בנסיגה מקו הבנין הקיים אך סגירת קומת העמודים תהיה בסטיה מקו הבנין שנקבע בתכנית. על פי חוות הדעת של גב' רווה - אם מדובר בבנין ישן הקיים במקום לפני היות התכנית המשנה את גבולות המגרש - אין לראות בו סטיה ניכרת וניתן לבנות בקונטור הבנין הקיים. במקרה זה מדובר על סגירת קומת עמודים הקיימים בבנין.
עוד ציינה גב' פלאום כי לא נערכו חישובים בקשר לאחוזי הבניה המבוקשים עתה.

<u>מר כהן</u> ציין כי הועדה לא נכנסת לבעיות קנייניות. לגבי דידה חלקה מס'

21 היא חלקה אחת מכיון שהחלוקה המסומנת אינה רשומה. אחוזי הבניה צריכים להיות מחושבים משטח החלקה נטו. במקרה זה לא נבדקו שטחי הבניה אולם בהסתמך על חוות הדעת של גב' דוה הוא ממליץ לאשר את הבקשה כפי שהוצגה בדיון זה ובכפוף לכך שאחוזי הבניה לא יעלו על המותר. כלומר 50% משטח המגרש נטו. יחד עם זאת יש להקפיד שיתקיימו ההליכים הקבועים בחוק בגין שני בעלי החלקה - שלהם בעלות משותפת על נכס אחד.

<u>ההחלט</u>:
א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה - בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
ב. הועדה מאשרת בניה של אחת משתי האפשרויות הבאות:
1) אגף חדש בן קומה אחת וסגירת קומת העמודים בבנין הקיים, כפי שהוצג בעת הדיון - ובכפוף לפרסום הבקשה לסגירת קומת העמודים.
2) בנית אגף חדש בן שתי קומות.

כל זאת בכפוף לכך שאחוזי הבניה לא יעלו על 50% הבניה המותרים ובמסגרת קוי הבניה הקבועים בתכנית החלה על השטח.

ג. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להקפיד על קיום ההליכים הקבועים בחוק בגין שני בעלים השותפים בנכס אחד.

ב. <u>היתרי בניה</u>

9. <u>יב-2925-[redacted] -תוספת בניה גוש 44 חלקה 268 -257-נחלאות</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/71/502

<u>גב' פלאום</u> ציינה שתכנית 1280 מאפשרת בנית תחנת דלק בשדרות בן צבי וקובעת את קוי הבניה במגרש. במקום קיימת תחנת דלק והבקשה היא להוסיף שני מבנים שישמשו כמחסן וכבית מלאכה לתיקון מכוניות.
במשך השנים הוגשו מספר בקשות לתוספות בשטח והן אושרו בכפוף לכך שתשופר החזית הכללית של המתחם ובדיון מ- 17.6.80 נקבע במפורש שביצוע השיפור כאמור יהיה תנאי מוקדם למתן היתר הבניה. עד היום לא בוצע השיפור הדרוש ולכן אין לאשר את הבקשה בשלב זה,מה גם שהתוספות המבוקשות עתה אינן מתאימות לשטח מבחינה ארכיטקטונית.

<u>ההחלט</u>: לדחות את הבקשה.

10. <u>יב-6667-[redacted] - בנין חדש - גוש 141 חלקה 129 - מקור חיים</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/83/1057

<u>גב' פלאום</u> ציינה כי מדובר בבקשה לבנית בנין תעשיה הכולל מרתף ו- 3 קומות . הועדה המקומית פרסמה הקלות בקוי הבנין הקדמי והאחורי,בגין בניה בקו בנין אפס בקומה התת קרקעית ובגין הקלה בגובה. ההוראות החלות על השטח הן הוראות תכנית המתאר.
כשהבקשה הגיעה לראשונה לועדה המקומית היא כללה אולם שמחות אך היא נדחתה מכיון שעל פי פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק נקבע שינתנו היתרי בניה לתעשיה בלבד. הבקשה תוקנה ועל גבי הבקשה המתוקנת צוין שמבוקש אולם לתעשיה אך התקרה נשארה תקרה אקוסטית - דבר שמגביה את הבנין ב- 2 מ'.
בבקשה מצויין כי יהיו בבנין 26 חנויות ולא ברור מה בעצם יהיה שם. יש להקפיד שהתניה תסופק בהתאם לתקן.

<u>מר קאסוטו</u> ביקש להעיר מספר הערות:
א. תקרה אקוסטית לא מחייבת גובה כזה - כפי שהוגש.
ב. יש להתאים את גובה הקומות כולן לגובה קומת הביניים.

לדעתו יש לחייב את היזמים להנמיך את גובה הבנין ב-2 מ' או לחילופין לבטל את הגג המשופע.

<u>ההחלט</u>ה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:
1) גובה הבנין לא יעלה על 15 מ'.
2) החניה תהא בהתאם לתקן החניה.
3) תרשם הערת אזהרה לפיה השימושים בבנין יהיו למשרדים בלבד.

11. יב - 10478 - הקהילה הבפטיסטית - שינויים בתוספת - גוש 43 חלקה 115 - רחוב נרקיס
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/87/236

<u>מר בן יעקב</u> הציג את הבקשה וציין שמדובר בשינויים לא מהותיים הנובעים מתוך מערך הבניה הגובה לא משתנה.

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

12. יב - 10606 - [redacted] -תוספת בניה - גוש 26 חלקה 40-רח' רמב"ם
תיק בנ/87/660 - מובא לדיון חוזר מיום 7.3.89

<u>מר כהן</u> הזכיר כי מדובר בבקשה להיתר בניה,שהועדה המקומית המליצה לאשר והעבירה אותה לועדה המחוזית. בסיור שנערך בעקבות החלטת הועדה המחוזית עלתה בין היתר המסקנה שיש להוריד קומה אחת מהבקשה. בעקבות החלטה זו פנה אליו המבקש ומטן שלא יוכל למצות את זכויות הבניה המותרות בחלקה. בשיחה שקיים בזמנו עם מר רחמימוב היה הלה בדיעה שיש מקום לסגת מההחלטה הראשונה ולאשר את התוספת כפי שהתבקשה אך בדיון חוזר שנערך חזרה הועדה על החלטתה לאחר שמר מרינוב התנגד בתוקף לאישור הקומה החמישית.
מבחינה תכנונית יש לדעת מר כהן לאשר את הבקשה כולל הקומה החמישית אי לכך הוא הציע לשנות את החלטת הועדה בנושא מספר הקומות. כמו כן ציין כי במסגרת חישוב אחוזי הבניה יש לקחת בחשבון את שטח חדר המדרגות.

<u>ההחלט</u>ה: לחזור על החלטת הועדה מיום 12.7.88 למעט סעיף א' ולציין כי הועדה מאשרת את בנית הקומה החמישית - כל זאת בכפוף לכך שחישוב שטח חדר המדרגות יהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר.

13. יב - 8653 - מוזיאון ישראל - שינויים בבנין חדש - הבנין לאומנות המאה ה-20 - שכונת נווה שאנן
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/87/516

<u>מר כהן</u> ציין כי הבקשה היא לשינויים פנימיים במוזיאון אומנות המאה ה-20.הוא ממליץ לאשרה בתנאי שמעקה הגג יוגבה במטר אחד בלבד ולא ב-2 מ', כפי שהמליצה הועדה המקומית.

<u>ההחלט</u>ה: לאשר את הבקשה ובתנאי שגובה המעקה יוגבה במטר אחד בלבד.

14. יב - 6422 - אלדן - פיתוח מפעלי תיירות - תכנית שינויים - גוש 61 רחוב דבורה הנביאה
תיק בנ/73/525 המשך דיון מיום 2.5.89

<u>מר בן יעקב</u> הזכיר כי בדיון קודם דרשה הועדה שתוגש נגד היזמים תביעה משפטית וכן בקשה לדעת כמה משמשים המתקנים על הגג. על פי מכתב שהתקבל מהיזמים מדובר על חדר מכונות,מיכל למים ושמחים למיזוג אויר. את

(פרוטוקול מחוזית 16.5.89)

הגובה של המעקה מוכן היזם להוריד במטר אחד.

<u>מר שמביק</u> טען שלדעתו גובה המעקה צריך להיות תקני קרי 1.30 מ'.

<u>מר כהן</u> הציע שתתקבל החלטה לפיה גובהו הסופי של המעקה והשטח התחום ע"י המעקה בקומת הגג יקבעו סופית בפגישה שיקיים עם המתכנן.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1) גובה המעקה יגיע עד 23.54 מ' ממפלס הקרקע.
2) גודל השטח התחום ע"י הקיר בקומת הגג יוקטן לממדים שהם פועל יוצא של מכונות ומתקנים על הגג.
3) היתר הבניה לא יצא בטרם יתקבל אישורו הסופי של מתכנן המחוז.
4) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת התביעה המשפטית.

15. יב - 10760 - האוניברסיטה העברית - בנין חדש - קפיטריה ומקלט
<u>בגן הבוטני - גבעת רם</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/88/982

<u>גב' פדהאל</u> הסבירה כי הבקשה היא לבנות קפיטריה עם מרפסת בגן הבוטני וזה בהתאם לנספח הבינוי בתכנית. כמו כן מבוקש מקלט - שאינו מוזכר כלל בנספח.

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

16. יב - 10810 - קרן נאמנות ויצ"ו - מעון ילדים - תלפיות מזרח
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/88/1008

<u>גב' פדהאל</u> ציינה שמגרש מס' 18 שעל פי תכנית 3407 א' - בתלפיות מזרח מיועד למעון והבקשה היא לבנות מעון בין קומה אחת וחצרות. במסגרת דיוני הועדה בתכנית 3407 א' בקשה מינהלת השכונה להועיד את המגרש לבנית גן ילדים ובשיבתה מיום 6.11.88 ציינה הועדה בהחלטתה (סעיף 2) כי: "הועדה רשמה בפניה הודעת המינהל ועירית ירושלים בדבר כוונתם להועיד את גן הילדים במגרש מס' 18 המיועד לבנייני ציבור ולכשיוגדרו השימושים באופן סופי תופקד לכך תכנית".

<u>מר קאסוטו</u> התנגד לקיר התמך המוצע בבקשה וטען שיש לבנות בהתאם לטופוגרפיה.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הבקשה במתכונת שהוגשה ולהורות ליזם לשנות את הבינוי המוצע ולהתאימו לטופוגרפיה וללא קיר תמך. הועדה מורה לועדה המקומית להפנות תשומת לב מנהלת השכונה שעתיד להבנות מעון יום במגרש.

17. יב - 10811 - [redacted] - תוספת בניה - עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/89/198

<u>גב' פדהאל</u> הציגה את הבקשה והמליצה לאשרה.

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

18. יב-10805-[redacted]-תוספת קומה - שכונת עיסוויה
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/89/15

<u>מר דרומי</u> ציין שהבקשה היא לתוספת הניה לבנין קיים בעיסוויה. על השטח חלה תכנית מספר 62 - לפיה זהו שטח הכפר ולפי תכנית מופקדת מס' 2316 זהו גלעין הכפר והוא מחוץ למגבלות הבניה שנקבעו בגין הקירבה לשדה

התעופה עטרות. הבקשה עומדת בדרישות התכנית ואין מניעה לאשרה.

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

19. יב - 10806 - [redacted] - תוספת בניה - שכונת עיסוויה
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/82/499

<u>מר דרומי</u> הציג את הבקשה וציין כי היא עומדת בקריטריונים של התכנית החלות על השטח ואין מניעה לאשרה.

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

20. יב-10809 - מועצת בתי העלמין - הקמת מבנה לשרותים ציבוריים - גוש 29993 חלקה 4 הר הזיתים
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/89/36

<u>מר דרומי</u> ציין שהבקשה היא לבנית מבנה שיכלול שרותים ציבוריים בשטח שמיועד לבית קברות בהר הזיתים. המבנה יבנה באבן התואמת את הגדרות במקום ויהיו לו רעפי אבן שישתלבו עם הסביבה.

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

21. יב - 10807 - אגף הדרכים עירית ירושלים - מגרש כדורגל - שכונת שייך גארח
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/89/183

<u>מר דרומי</u> ציין שמדובר בהכשרת מגרש ספורט ליד המסה הארצי סמוך לכביש מס' 1. תכנית 2969 - תכנית התפר - מיעדת את חלקה מס' 4 לשטח לספורט והבקשה היא להכשיר שם מגרש לכדורגל וכדור סל.

<u>מר כהן</u> הוסיף כי בשלב זה מדובר רק על הכשרת שטח ולכן אין צורך בתכנית מפורטת.

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

22 יב - 10808 - [redacted] - חיזוק מבנה מסוכן - הרובע הארמני - העיר העתיקה
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/88/990

<u>מר דרומי</u> ציין כי הבקשה היא לחזוק מבנה מסוכן והיא תתומה ע"י מהנדס למבנים מסוכנים.

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

23. יב - 8996 - [redacted] - תוספת בניה - גוש 124 חלקה 29-סילואן
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/88/143

<u>מר דרומי</u> ציין כי באזור המיועד לשפ"ע ולחפירות ארכיאולוגיות,בבנין קיים מבוקשים שיפורים סניטריים. ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לאישור ארכיאולוג המחוז.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור ארכיאולוג המחוז.

ג. שימושים חורגים(עסקים)

24. 1/8104 - [redacted] - מכירת נשלים - יפו
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. 7/1029 - [redacted] - מכירה ותיקון דברי חשמל - שועפט
26. 7/4552 - [redacted] -מוצרי אינסטלציה,קרמיקה וחשמל - רח' אלרשיד
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

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

27. 1/9228 [redacted] -יציקות עדינות,עבוד מתכת וצורפות - רח' אגריפס
הבקשה פורסמה לפי סעיף 147 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא להפוך דירה לבית מלאכה ליציקה ועל פי פרוטוקול הועדה המקומית הוגשו התנגדויות לבקשה.

החלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית לשמיעת המתנגדים.

28. 7/4589 - [redacted] - בית דפוס - שועפט
29. 1/8630 - מפעל שהשמחה במעונו - אולם שמחות - רח' חיי אדם
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

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

30. 1/3784 - "תיא" תמרוקי ישראל בע"מ - שוק מוצרי קוסמטיקה - רח' שלמה אלקבץ
31. 1/8423 - מנדיי רנט בע"מ - השכרת רכב וחניון - שכונת מונבז
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

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

32. 1/9200 - [redacted] - מגרש חניה - רח' יפו
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיפים 149-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. בקשות להיתרי בניה

33. יב-10804-[redacted]-בית מגורים-גוש 29533 חלקה 11-אבו גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 381 מיום 10.7.88 תיק ב/88/93

גב' פלאום ציינה שהבקשה היא לבנין נוסף על חלקה המיועדת למשקי עזר לפי תכנית מי/113. הועדה המקומית פרסמה הקלה של 3% מהבניה. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

34. יב - 7654 - [redacted] - בית מגורים - גוש 29530 - חלקה 12 - אבו גוש
תיק בנ/88/125 - מובא לדיון חוזר מיום 28.3.88

מר כהן הזכיר כי הבקשה היא להיתר למבנה מגורים באבו - גוש שהועדה אישרה אותו ללא גג רעפים. המבקש פנה אליו וטען שלולא היה מדובר על בנית בית שני על החלקה הבקשה לא היתה מועברת לדיון בועדה המחוזית והבית היה נבנה עם גג הרעפים - כפי שאישרה אותו הועדה המקומית. במקום ישנם בניינים נוספים עם גגות רעפים והבקשה עומדת בקריטריונים של גגות רעפים. על פי התכנית החלה אין איסור על בנית גגות רעפים. בתגובה להערת מר קאסוטו ציין כי בגלעין הכפר ישנה בניה מגובבת בעלת אופי מיוחד ובשוליים הבניה שונה. בשלב זה מכינים תכנית מתאר חדשה לכפר.

מר קאסוטו טען שלדעתו צריך להיות איסור על בנית גג רעפים בכפר כל עוד לא תהיה תכנית חדשה. אין להבדיל בין גלעין הכפר והשוליים שלו.

מר כהן הציע לאשר את הבקשה הנדונה עם הגג המוצע ויחד עם זאת לפנות לועדה המקומית שתבדוק שוב את הנושא במסגרת דיונים על תכנית המתאר החדשה לכפר.

מר קאסוטו התנגד לאישור הבקשה עם גג הרעפים מהנימוק הארכיטקטוני.

הוחלט:
1. לבטל את החלטת הועדה מיום 28.3.89 ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. הועדה מורה לועדה המקומית לשקול את נושא בנית גגות רעפים במסגרת דיונים בתכנית המתאר החדשה לאבו-גוש.

ח' סיון תשמ"ט
11 יוני 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית להתנגדויות

מישיבתה מס' 17 שהתקיימה ביום ראשון ס' באייר תשמ"ט - 14.5.89

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

<u>השתתפו:</u>	א. ברזקי	- נציגת שר השיכון
	מ. ויזל	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים

<u>נכחו:</u>	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	ד. מייכלסון	- מזכירת הועדה
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית

א. תכניות לאשור

1. תכנית מס' 3327 - תכנית המשרדים במרחב ירושלים

המשך הדיון מתאריך 30.4.89.

הצדדים הוזמנו כחוק.
בפני הועדה הופיעו המתנגדים: מר [redacted] ועו"ד הלר.
(עו"ד רווה לא השתתפה בדיון בנושא המשרדים).

מר [redacted] טען כי התכנית לוקה בחסר מפני שפרסומה לא נעשה באופן פורמלי כך שלא הגיע לידיעת הציבור, אין ציון מספרי חלקות וגושים ולכן ההוראות הכלולות בתשרים אינן תקפות.
מר [redacted] ציטט בדבריו את הגדרת מושג "מקצוע חופשי" כפי שמובא במילון "אבן שושן": "עובד בעבודה רוחנית שמקבל שכר מכל לקוח והזמנה".
והגדרת משרד היא " מקום שעובדים בו פקידים".
כך שאין כל קשר בין מקצוע חופשי למשרד.
על פי הגדרת הועדה משרד הוא : "כל חדר שיש בו שולחן ימצא כמשרד, ויהיה איסור עליו להתקיים בשכונה". מכאן נובע לדברי מר [redacted] כי רב, מורה לזימרה וכו' יאלצו לעזוב את השכונה בתוקף היותם בעלי מקצוע חופשי השוכנים במשרדים בלב השכונה.
מר [redacted] טוען כי התכנית באה לקפח את בעלי המשרדים הקטנים, ששכרו דירה לזמן קצר כדי להשתכר במקום ולא את המשרדים הממשלתיים, את הסוכנות, יד בן צבי וכו' שקנו חלק ונחלה בשכונות מגורים ועוד ידם נטויה.
גם כשמסתבלים על פיזור המשרדים בשכונות ניתן לראות כי המשרדים שוכנים במקומות שלא מתאימים ממילא למגורים כגון רחוב עזה ולכן על הועדה, לדעתו, לאשר גם קיום משרדים ברחוב רמב"ן.
הוא ציין כי הסיבוי היחידי לקיים שכונה פורחת הוא באמצעות קיום משרדים והוכחה לכך ניתן לראות בגילה בה נמצאים עשרה משרדים שמעוררים תנועה.
לעניינו הספיציפי ועניין אשתו המנהלת סטודיו בבית הכרם, ציין כי משרדו נמצא בדירתו ברחוב בית הכרם שגר בה עוד מילדותו. בזמנו קראו לרחוב מופ"ס, ראשי תיבות ל"מורים, פקידים, סופרים". כמו כן, בבניינו קיים בית-מרקחת שהוא מחוץ לתחומי התכנית. הוא טען כי החלטת הועדה תגרום לכך שיבקש שימוש חורג.
לבסוף ציין כי ההתקרבות לעידן הטכנולוגיה תחזירנו ממילא לעבוד בבתים ולכן על הועדה לדחות תכנית זאת.

גב' ברזקי שאלה את מר [redacted] כיצד יסביר את תלונות השכנים על הטרדת המשרדים.

מר [redacted] טען כי המשרדים לא מביאים עזובה עמם, בעלי המשרדים, הם אלו שיש להם את הכסף לשפץ ולשפר יותר מלכל דייר אחר ואם אכן הדיירים לא היו מרוצים הם היו מתארגנים ומוציאים מכח השפעתם את המשרד מהבנין. לכן לדעתו התכנית באה לרצות רק את מינהלת רחביה שאף לא מייצגת את הציבור . גם נבחרי העיר שהצביעו בזמנו בעד תכנית זו עזבו כבר את מקום

עבודתם.
לדעתו על הועדה לבחון כל משרד באופן ספציפי ולהחלים לגביו בלבד. אסור לועדה להשאיר את מוסדות הממשלה ולהוציא את משרדי בעלי המקצועות החופשיים הקטנים.

עו"ד הלר ממשרד נאמן סען בנושאו הספציפי. שלוחה ממשרדו המרכזי הנמצא בתל-אביב שוכן ברחוב תל-חי 14 מול הקונסוליה היוונית ובצמוד לבית חולים כרוני. המשרד נמצא במבנה בודד כך שלא נגרמות טירדות לאף שכן. אין בעית חניה ובאופן כללי בית-החולים גורם לנזק בסביבה הרבה יותר מאשר משרדו.
לגבי אופי המשרד ציין כי עוסק בהשקעות בטווח בין-לאומי והם פתחו שלוחה בירושלים על מנת למשוך משקיעים זרים ולכן חיפשו מבנה הנושא אופי ירושלמי ושקט על מנת שיוכלו לקיים בו ישיבות ללא מטרד.
העבודה במשרדם שקטה ואינטלקטואלית, ועוסקת עם גדולי המשקיעים מחו"ל ולכן ביקש לערוך את התכנית באופן ספציפי לגבי כל משרד וכך לאשר לו שימוש במבנה בו שוכן או לחילופין לדחות את התכנית בשטח רחוב תל-חי ומטה.

מר בן אשר ציין כי התנגדותו של עו"ד הלר לגבי רחוב תל-חי התקבלה ע"י הועדה המקומית וכך הוצא זה מתחום התכנית.
לגבי התנגדותו של מר וינד ציין כי התנגדותו הפרטית, שלו ושל אשתו התקבלה אף היא.
לגבי התנגדותו הכללית הדנה בהבדל שבין מקצועות חופשיים למשרדים ממשלתיים, הסביר מר בן אשר כי התכנית הונחתה על פי תכנית מתאר ירושלים שהתירה רק משרדים חופשיים ואלו השניים אסורים כלל, לכן סביר להניח שהתכנית תטפל רק במשרדים המותרים ולא באלו העוברים על החוק.
עוד ציין כי התכנית לא באה לטעון להוצאת המשרדים לחלוטין מהשכונות אלא באה להגן על האזרח קונה הדירה, שידע שבעוד מספר שנים לא יהיה מוקף במשרדים מסביב לביתו.
בנוגע לרחביה ציין, כי השכונה תוכננה למגורים ובמשך הזמן שינתה את ציפיותיה ממגורים למשרדים המביאים עמם נזקים כגון חניה, רעש וכו'. מדיניות העיריה היא להשיב זוגות צעירים לשכונה, להקים שרותים ציבוריים וגנים אך כל זה לא ניתן לעשותו כל זמן שקיימים משרדים במקום המציעים שכר דירה גבוה יותר מהאזרח הממוצע.

מר [redacted] סען כי בתחילה צריכים לספל ברחובות בהם עוד קיימת איכות חיים כמו רחוב הגידם, אך אם יוציאו את המשרדים מרחביה הם יעברו לרחוב זה וכך גם הוא יהרס וכמוהו אחרים, כלומר יהרס המירקם הקיים.
מכל הסיבות אותן ציין במהלך התנגדותו סען כי התכנית צריכה לחזור לועדה המקומית שתערוך את התכנית מחדש רק על שכונת רחביה.
הוא ציין כי בעלי המקצועות החופשיים מעוניינים לעזור במציאת הפתרון לכל משרד ברחביה אך הועדות לא מעוניינות בכך.
הוא ביקש שלא יאלצו את בעלי המשרדים לפעול כנגד החוק ולעבור למשרדים בעיר.

2. תכנית מס' 3775 - שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לאזור מסחרי

בפתח הדברים ציינה גב' פלאום שהתכנית עוסקת ברחובות דוד ילין ופינס. התכנית תוחמת שתי חלקות שהוגדרו באזור מגורים 3 ומציעה ליעדן באזור מסחרי כאשר חלק מהבנין ישמר וחלקו יהרסו ובמקומו יוקם בנין למשרדים. עפ"י נספח הבינוי הבנין ישמש את חברה קדישא.

ההתנגדויות היו של דיירים בעלי נכסים בחלקה 143.
התנגדות ראשונה היתה לגבי שינוי היעוד מאזור מגורים 3 לאזור מסחרי.
הלשכה ממליצה לדחות את ההתנגדות מאחר והאזור מאופיין בשימושים מעורבים של מגורים ומסחר ואין לראות בו אזור מגורים מובהק.
התנגדות שניה היתה בנוגע להגדלת הצפיפות באזור על ידי הגדלת אחוזי הבניה מ- 93% ל- 201% והגדלת מספר הקומות מ-3 ל 4 קומות.
המלצת הלשכה היא לדחות את התנגדות זו. גובה הבנין, 4 קומות, תואם לגובה הבניינים בסביבה ולגובה בית המתנגד. הבנין שבמגרש 143 גבוה טופוגרפית מבית חברה קדישא. הגדלת אחוזי הבניה נבעה בין השאר גם מהרצון לשמר את הבנין הקיים. הגדלת אחוזי הבניה אינה פוגעת במקרה זה באופי הסביבה הקרובה. לעניין הסתרת אוויר ואור הקומה הנוספת - הרביעית, ציינה הלשכה, כי אלו לא יפגעו בחזית הצפונית של הבנין שממילא אינה זוכה לכמות קרני אור רבות במיוחד.
התנגדות שלישית היתה לגבי בניה בקו בנין 0 לעבר רחובות פינס ודוד ילין.
הלשכה ממליצה לדחות את ההתנגדות היות וקו בנין 0 הוא ממאפייני רחובות פינס ודוד ילין.
התנגדות נוספת היתה לגבי הקמת קו בנין דרומי וקביעת קו בנין 0 לחניה מקורה ומעליה מרפסת ומעקה.
אדריכל יקונס הציע להרחיק את החניה המקורה וליצור מרחק בין הבנין לגבולו החדש וכך להקטין את המפגע ואת המרפסת להפוך לבעלת צביון של גינה. כמו כן הציע להנמיך את גובה המרפסת.
הלשכה קיבלה את הצעתו והמליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאמץ את הצעתו של אדריכל יקונס להרחקת החניה המקורה והקטנת גובה המעקה. כמו כן, לבטל את המרפסת ולגנן את שטח גג החניה.
הלשכה המליצה לא לקבל את ביטול החניה המקורה והזזתה למערב החלקה. החניה המקורה תוכננה בצורה זו על מנת למנוע מטרד המכוניות לשכנים ולמנוע סלילת משטחי אספלט.

<u>ההחלטה</u>: 1. לדחות את האלמנטים בהתנגדויות בגין יעוד השטח, גובה הבנין, צפיפות הבניה והסתרת אור ואוויר. השמוש המסחרי אופייני לאזור שבו משמשים מגורים ומסחר במעורב. גובה הבנין אינו חורג מזה הקיים בסביבה מה-גם שבית המתנגד אף הוא בן 4 קומות ונמצא מדרום לבנין המוצע. הגדלת אחוזי הבניה נובעת בין השאר מן הרצון לשמר את הבנין הקיים וכי הועדה סבורה שאין בהגדלה זו כדי לפגוע באופי הסביבה הקרובה.
2. לקבל את ההתנגדות להקטנת קו הבנין הדרומי והמרפסת המוצעת על החניה המקורה ולאשר את התכנית בשנויים בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון.

3. <u>תכנית מס' 3757 - בנית בית מדרש "אור חיים".</u>

בפתח הדברים מסר <u>מר כהן</u> שמדובר בישיבת "אור חיים" בפינת הרחובות עזרא ויואל בשכונת הבוכרים.
בדיונים שקדמו להפקדת התכנית נדון נושא מספר הקומות, העמסת מבנים על השטח, שימור המבנה וכו'.
בעת שמיעת ההתנגדויות בפני הועדה המחוזית התברר כי משפחת מקסימוב המתנגדת לתכנית היא הבעלים של כמחצית שטח התכנית.
ההתנגדות לתכנית היתה לגבי שינוי היעוד מאזור מגורים למוסד-ישיבה ללא ידיעת המשפחה.
התנגדות נוספת היתה לגבי זכויות הבניה, כאשר שני שלישים מזכויות הבניה מוקנים בשטח הצפוני והשליש הנותר בשטח הדרומי.
מר כהן הסביר כי הועדות סברו שמדובר בתכנית לחטיבת קרקע אחת שמשנה את יעודה למוסד. בהתברר זכויות משפחת מקסימוב בשטח התעוררה שאלה

משפטית, שלפתרונה התייעץ עם עו"ד רווה ובהתייעצות זו נמצא לנכון לדחות את ההחלטה בתכנית זו לשלב מאוחר יותר על מנת לאפשר לצדדים להגיע להדברות והסכם ביניהם. אם וכאשר הצדדים לא יגיעו להסכם, ומכיוון שלא מדובר בבעיה קניינית בלבד אלא גם תכנונית, הדיון בתכנית זו יחזור לשולחנה של הועדה המחוזית.

<u>החלטה:</u> לדחות את ההכרעה בתכנית לשלב מאוחר יותר על מנת לאפשר לצדדים להגיע להדברות ולהסכם ביניהם.

3. <u>תכנית מס' 3648 - תחנת דלק בשטח קרית הממשלה</u>

בפתח הדברים מסר <u>מר כהן</u> שהוחלט להפקיד תכנית זו בעקבות תכניות 2081 ו-3551. כאשר בתכנית 2081 נקבעה מערכת דרכים עורקית ונוצרה מסגרת זמנית שנסללה בפועל בשטח שמקשרת בין שדרות בן גוריון לדרום בנייני האומה, וכתוצאה מכך, אמורה היתה תחנת התדלוק לקום במקום שתי הדרכים.
לתכנית הוגשו שלוש התנגדויות ומר כהן התמקד בהתנגדות יד הנדיב.
יד הנדיב החליטה לממן ולקחת על עצמה את ביצוע בנין בית המשפט העליון. איתור המגרש, העתקת מינחת המסוקים והצורך במציאת דרך גישה נאותה לבנין הביאו לבדיקת תכנית 2081 והתברר כי התכנית אינה נותנת תשובה נאותה למצב הטופוגרפי, לבניינים שניבנו ולמתקנים שבוצעו ולכן התעורר הצורך בהפקדת תכנית חדשה לכל המתחם, כאשר תכנית זו תכלול מערכת כבישים חדשה ובכללה כביש צפון-דרום מצומת בניני האומה עד לבית המשפט דרך גן אמיל גרינצוייג המתחבר לבורלא.
תחנת התדלוק נמצאת בצומת שבה לא קיימים כבישים פעילים ובמקום מתוכננת בניה על דעת כל גורמי התכנון.
תחנת התדלוק המתוכננת היא בכניסה לעיר ובצמוד לבית המשפט העליון וקיימת הצעה להעתיקה מערבה.
מר כהן הוסיף כי תכנית תחנת הדלק, לדעת מתכנני הקריה היא בעלת גג רב מימדים, קירות תמך גבוהים ויש לה השלכות ארכיטקטוניות מרחיקות לכת ומצביעה על ליקויים סכנויים.
האזור שנכון להתייחס אליו הוא משדרות זלמן שזר בצפון ועד למתחם הכניסה של המוזיאון בדרום והטיפול בו מתחלק בין שלושה צוותים תכנוניים: - צוות תכנון מתחם הילטון-בנייני האומה, - צוות תכנון בראשותו של האדריכל בורצקוס לרוויזיה בתכנון קרית הממשלה והצוות השלישי בראשותו של ג'וליאס לתכנון שטח המוזיאונים.
בעקבות אישור תכנית בית המשפט העליון התקיימו מספר דיונים בועדת הקריה והועלה הצורך ברוויזיה בתכנית 2081 שכתוצאה מתכנון ביהמ"ש העליון, נגרע שטח גדול שהיה אמור להיות שייך לתכנית המאושרת.
השינויים המהותיים עליהם הוחלט מתייחסים למספר מישורים: - מערכת הדרכים העורקית, - תכנית הבינוי מתחם מצפון ודרום.
בעקבות שינוי מערכת הדרכים העורקית האיתור המוצע לתחנת התדלוק אינו מתאים ויוצע לה איתור אחר בשטח בניה המהווה כחמישית משטח הבניה שהוקצה לה בקריה היות ועומדים לבטל את הדרך הזמנית ובמקומה מתוכננת שדרה חדשה שתחילתה בשדרות שז"ר, ממזרח להילטון, מערבה לבית המשפט העליון, מדרום לבנק ישראל ומגיעה עד לצומת שדרות רופין.
כתוצאה מכך, תחנת התדלוק שהיתה אמורה להיבנות בין שני עורקי תנועה תקום על מתחם בו אמורים להיות משרד ממשלה, משרד התוץ ועוד. עולה מכאן, שאין דרך ואין מגרש עבור תחנת התדלוק.
מר כהן נועץ עם עו"ד רווה ולאור זאת ממליץ לקבל את התנגדות יד הנדיב ולדחות את התכנית לאור השינויים בתכנון קרית הממשלה לפיו מתוכננים במקום משרדי הממשלה החדשים ולאור השינויים במערך הדרכים.

(פרוטוקול מחוזית 14.5.89)

במסגרת התכנון החדש בין שד' זלמן שז"ר לשדרות רופין יאותר שטח לתחנת תדלוק בתאום בין רשויות התכנון.

<u>עו"ד רונה</u> העירה שלאור העובדה שכל הטיעונים מוצו בהתנגדות יד הנדיב אין לועדה צורך להיזקק לשאלת חוקיותם ומעמדם של שאר המתנגדים.

<u>הוחלט</u>: לאור הרביזיה בתכנון קרית הממשלה לפיה מתוכננים במקום משרדי הממשלה החדשים, ולאור שינויים במערך הדרכים במתחם, מחליטה הועדה לדחות את התכנית המופקדת.
במסגרת התכנון החדש של האזור יאותר שטח לתחנת תדלוק בתאום בין רשויות התכנון.

כ"ה בסיון תשמ"ט
28 יוני 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול התלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 7 שהתקיימה ביום ג' כ"ז בניסן תשמ"ט 2.5.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו</u>: מ. וייזל- - נציג ציבור
מ. כהן - מתכנן המחוז
ת. רווה - נציגת שר המשפטים

<u>נכחו</u>: י. בן יעקב - לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב - יועץ סביבתי
ע. פדהאל - לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוס - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
ש. שמביק - אגף הרישוי עירית ירושלים

<u>נעדרו</u>: א. רחמימוב - אדריכל

(2.5.89 פרוטוקול מחוזית)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב - 8215 - ערר גב' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 1.8.88 בגין בקשתה לתוספת בניה - עין כרם אזור ב' (תיק בנ/80/419)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט הסבירה שבאזור תכנון 6 בעין כרם מבוקש להפוך חדר למרפסת מקורה ולהוסיף בניה בקומה שניה של בנין קיים - תוספת של 4 חדרים כך ששטח הבנין יגיע ל-184 מ"ר דבר התואם את הקריטריונים של התכנית החלה על השטח. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת בקוי הבנין כשההתיחסות של הועדה היתה לתכנית 2848 שעדיין לא הופקדה ושבה נקבעו קוי בנין כקריטריון לבניה בתחום המגרש.את קונטור הבנין הקיים אשרה הועדה המחוזית בעבר.

בפני הועדה הופיע עו"ד [redacted] - המערער/מבקש.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר ש. שמביק

עו"ד [redacted] ציין כי ביוני 88 הגיש בקשה לרישיון וקיבל ממדור האינפורמציה בעיריה קוי בנין שסותרים קוי בנין של היתר בניה שניתן לו בעבר בעיריה. קוי בנין אלו הם בהסתמך על תכנית 2848 שמעולם לא הופקדה ולא אושרה ושבנוסף לכך נקבעו בה קוי בניה שמתעלמים מהמצב בשטח. מהמתכננים את הכפר היום - קיבל קוי בנין התואמים את המצב הקיים וכן התחייבות מצידם לעדכן את תכנית 2848 בהתאם למצב בשטח. כשפנה שוב למר גרשוני ניתן לו רק קו דרך ונאמר לו שגב' ביקסון תתאם את הבקשה לרשיון.
הבקשה היא להוסיף קומה על גבי קומה קיימת שניתן לה רישיון בשנת 80.

מר שמביק ציין שבהסתמך על האינפורמציה החדשה שקיבל המבקש ממדור האינפורמציה הוא מציע לאשר את הבקשה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הוחלט לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

2. יב - 10781 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 23.1.89 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 184 חלקה 16 רח' שח"ל - גבעת מרדכי (תיק בנ/88/913)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר כי הבקשה היא להוסיף לבנין קיים בגבעת מרדכי שני חדרים,מסבח ושרותים בקומת המרתף וחדר ומרפסת בקומה הראשונה הבקשה נדחתה בועדה המקומית והמבקש ערער בפני הועדה המחוזית.

בפני הועדה הופיע עו"ד [redacted] - המבקש/עורר
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר ש. שמביק.

עו"ד [redacted] הסביר שמדובר בבנין קיים בן 3 קומות שבו - בקומת המרתף קיימת דירת חדר ובשתי הקומות האחרות דירת שני חדרים בכל קומה. הוא עצמו מתגורר בקומה האמצעית,ובשיתוף עם הדייר בקומת המרתף הגישו בקשה להיתר בניה באשר לדעתו,שכנו ביקש לזכות בחלק גדול יותר מהמגיע לו על חשבון הרכוש המשותף.
בקשתו הינה לסגור רחבה,להופכה לחדר ולשנות את הכניסה לדירה. התוספת

מסתכמת בכ-10 מ"ר בלבד.
הועדה המקומית אשרה את הבקשה של שכנו ואת שלו דחתה.
לדבריו כל שאר הבניינים ברחוב בניינים עם חזית ישרה כלפי הרחוב ורק בנינם הוא היחיד עם חזית מדורגת ולכן התוספת תיישר את החזית ותיפה אותה.הבניה לא תראה מכיון שהבנין ממפלס הכביש.
מבחנית זכויות קניניות,לא יסכים שהשכן ינצל את כל השטח שביקש מכיון שחלקו ברכוש המשותף קטן יותר מחלקם הם. לא יתכן שהעיריה תתן לאחד מתנה על חשבון האחר.

מר שמביק הסביר כי הבקשה נדחתה בועדה המקומית מחוסר זכויות בניה לכל הדיירים בבנין. מר פלדמן בנה כבר תוספת בעבר ואילו שכנו לא. אם תאושר הבקשה כפי שהוגשה יגיעו אחוזי הבניה ל - 57.5% במקום50% המותרים. לעומת זאת אם רק השכן במרתף יבנה את התוספת יגיעו אחוזי הבניה בבנין ל-56% בלבד.

עו"ד [redacted] חזר על טענתו שלא יתכן ששכנו יבנה על חשבון דיירים אחרים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות אמר מר כהן שאמנם ניתן לקבל את המלצת הועדה המקומית ומכיון שמבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את בקשתו של מר פלדמן - יוכל הלה להפקיד תכנית לתוספת אחוזי בניה,אך לדעתו נכון יותר יהיה לדחות בשלב זה את כל הבקשה (כולל חלקו של השכן) ולהמליץ בפני הדיירים להפקיד תכנית לתוספת אחוזי בניה לכל הבנין.

החלטה:
א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה,בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
ב. לדחות את הבקשה לתוספת בניה בקומת המרתף.
ג. הועדה המחוזית תהא נכונה לדון בתכנית שתגדיל את אחוזי הבניה המותרים בבנין ותהווה פתרון כולל לכל הדיירים בבנין.

3. יב - 7820 - ערר מר [redacted] ואח' על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 9.1.89 בגין בקשתם לבנית מרפסת - גוש 5 - רח' ברוריה - קטמון(תיק בנ/84/152)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי ברח' ברוריה, בבנין קיים שלו חזית ישרה ויפה מבוקשת תוספת מרפסת. הבקשה נדחתה בועדה המקומית.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - המבקש/עורר.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר ש. שמביק.

מר [redacted] הסביר כי הוא,בשיתוף עם עוד שני שכנים,בקשו לבנות מרפסות האחד מתחת לשני. הבנין בנוי כך שדירתו היא בקומה שלישית בחזית הפונה לכביש ובקומה שניה בחזית האחורית. הדייר בקומה התחתונה מתנגד בטענה שהמרפסת תחשיך את דירתו ושיהיה עליו להדליק אור כל שעות היום.בדירתו של המתנגד סגורים התריסים 24 שעות ביממה ובנוסף לכך ישנה שם סככה,האם היא לא גורמת להסתרת אור ודוקא המרפסת המבקשת כן מסתירה?! יתכן שהמרפסת המבוקשת תגרום להחשכת המחסן בלבד אך המתנגד אינו גר במחסן.לבד מהמרפסת המבוקשת יש לו רק מרפסות פנימיות ואין לו אפשרות לבנות סוכה.

מר שמביק טען שבפני הועדה המקומית הוגשה בקשה ל-3 מרפסות האחת מעל לשניה - כולן מעל דירה הקיימת בקומת הקרקע שלה רק חזית אחת חיצונית

(פרוטוקול מחוזית 2.5.89)

- החזית הדרומית. הועדה המקומית השתכנעה שהמרפסות תגרומנה להרעת תנאי הדיור בדירת המתנגד.

מר [redacted] הזמין את חברי הועדה לבקר במקום ולהווכח שאין כל הפרעה לדבריו המתנגד מנסה לסחוט ממנו כסף ולזה הוא לא מוכן להכנע.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר בן יעקב כי חזית הבנין שקטה וחלקה ובנויה מאבן טובה. המרפסות תגרום לפגיעה ארכיטקטונית.

מר כהן הציע לקבל את המלצת הועדה המקומית ולדחות את הבקשה.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה,בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומינימוקיה וכן מכיון שלדעת הועדה מהווה הבקשה פגיעה ארכיטקטונית.

4. יב - 10763 - ערר גב' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 17.10.88 בגין בקשת מר [redacted] לבנין חדש - גוש 99 חלקה 76 - רח' מיכל, סנהדריה(תיק בנ/87/779)
המשך דיון מיום 7.3.89

גב' רווה הזכירה שמדובר בהיתר בניה שהוצא למבקש ובמעות לא זומנו המתנגדים לועדה המקומית. מאוחר יותר זומנו המתנגדים והיועץ המשפטי בעיריה הורה לעכב את ההיתר אך למרות זאת המבקש המשיך בבניה בשטח. בסופו של דבר דחתה הועדה המקומית את ההתנגדות והמתנגדת עירערה על כך בפני הועדה המחוזית. הבעיה העיקרית שהועלתה ע"י המערערת היתה בנוגע למרפסות בבנין החדש - שהן קרובות מידי לבנין בו היא מתגוררת.

מר כהן טען שאם הבקשה תאושר יהיה בכך משום מתן פרס למבקש שהמשיך בבניה למרות שאסור היה לו להמשיך. מבחינה תכנונית לא יתכן לאשר קירבה כזו בין הבניינים ובין המרפסות. אשר על כן הוא מציע לדחות את ההכרעה בנושא עד אשר יערך סיור בשטח ועד שיתקבל מהועדה המקומית הסבר בנוגע לפעולותיה בנדון. בינתים יש להורות לועדה המקומית לא לספק למבקש סופס 4. יחד עם זאת יש על הועדה להביע תמיהתה בפני הועדה המקומית על שלא נקטה כל פעולה נגד המבקש שהמשיך בבניה למרות שלא היה בידיו היתר בניה כדין.

הוחלט:
א. לדחות את ההכרעה בערר הנדון עד לאחר קיום סיור בשטח,וקבלת הסברים מהועדה המקומית לגבי הפעולות שנקטה.
ב. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית שלא לספק למבקש סופס 4 בשלב זה.
ג. הועדה המחוזית מביעה את תמיהתה על כך שהועדה המקומית לא נקטה שום פעולה נגד המבקש שהמשיך בבניה למרות שלא היה בידיו היתר בניה כדין.

7. 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 קסטרו (תיק בנ/88/222)
המשך דיון מיום 7.3.89

מר כהן הזכיר במה מדובר וציין שעל פי החלטת הועדה,ערך מר שמביק את חישוב אחוזי הבניה אך לדעתו נפלה טעות בחישוב. טענתו של מר שמביק היא שאין לראות במחסן המוצע מחסן אלא דירה.

מר שמביק טען שאחד מהדיירים,שבנה קודם תוספת חרג מקוי הבנין וחדר לתחום המגרש הסמוך. תבנית מס' 2991 הוכנה על סמך נתונים שגויים

והמודד מר מרקסון אף הודה שטעה בחישובים והתנצל. לדעתו יש לבטל את התכנית.

<u>מר כהן</u> ציין כי גם אם תאושר בקשתו של מר [redacted] וילקחו בחשבון שטחי הבניה של השכן שחרג בבניה ישארו עדיין זכויות בניה לשאר השכנים. הבעיה תתעורר רק אם וכאשר אחרון הדיירים בבנין ירצה לבנות תוספת.

<u>הוחלט</u>: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה כפי שהוצגה בפני הועדה המקומית בישיבתה ביום 20.2.89 וכפי שהוצגה בעת הדיון ובתנאי שהמבקש יצוק קיר ביטון שיפריד בין הדירה למחסן.

6. יב - 10452 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.4.87 בגין בקשתו לשימוש חורג - הפיכת דירת מגורים למשרד גוש 25 חלקה 99 רח' מטודלה - שכונת רחביה (תיק בנ/87/258)

המשך דיון מיום 24.1.87

<u>מר כהן</u> ציין כי בזמנו החליטה הועדה "לקבל את הערר ולהורות לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום לשימוש חורג לתקופה של שנתיים"הבקשה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנתיים.

7. יב-10391-ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.8.87 בגין בקשת בית מונקסש לשינוי שימוש מדירת מגורים לבית בנסת-גוש 83 חלקה 33 רח' יואל שכונת גאולה (תיק בנ/87/289)

מובא לדיון עקב סיכום שהתקבל עם פרקליטות המדינה.

<u>מר כהן</u> הזכיר כי הערר נדון בועדה המחוזית ב- 16.2.88 ואז הוחלט "לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר והועדה השתכנעה לאור ביקור במקום שיש ממש בדברי העוררים וישנו חשש סביר שגם אם יתמלאו התנאים שקבעה היחידה לאיכות הסביבה בעירייה לא יהיה בזה די למניעת הרעש ומטרדים למתנגד".על החלטה זו עתרו המבקשים לבג"ץ ובין יתר הטענות טענו שהועדה המחוזית החליטה לבקר במקום אך בעת הביקור נכח במקום צד אחד בלבד. בשלב זה הגיעו הצדדים לפשרה שקיבלה תוקף של פסק דין ב- 17.4.88 ולפיו:"לאור ההסדר שהושג בין הצדדים בדבר ביקור חוזר במקום ובהסכמת המשיבים,מתבטלת העתירה בלא צו להוצאות".

<u>הוחלט</u>:
א. לבטל את החלטת הועדה מיום 16.2.88.
ב. לדחות את ההכרעה בערר עד לאחר שיתקיים סיור במקום. הצדדים יוזמנו לסיור.

ב. <u>היתרי בניה</u>

8. יב - 10371 - חב' בלכלית לירושלים - שינוי שימוש - סדנא לאומנויות - גוש 2 חלקה 1 רח' רבקה - מקור חיים

דו"ח הועדה המקומית מס' 151 מיום 23.1.89 תיק בנ/ 88/265

<u>מר כהן</u> ציין שמדובר בבנין קיים לתעשיה ברח' רבקה פינת יד חרוצים והבקשה היא לשנות שימוש של קומה אחת מתעשיה לסדנא לאומנויות. בזמנו הוכרז על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק לאזור התעשיה ובתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק נאמר שלא יותרו שימושים שאינם לתעשיה. בישיבתה מיום 16.8.88 - בעת שהועדה המחוזית דנה בהודעה על הכנת התכנית לפי סעיף 77 לחוק - החליטה הועדה בין היתר "עירית ירושלים מתבקשת להקפיד ולהבטיח שלא ינתנו לבניינים שהותרו כבניני תעשיה,רשיונות לשימושים

שאינם תעשיה" אישור הבקשה ע"י הועדה המקומית עומד בסתירה להחלטת הועדה המחוזית ולא ניתן לאשרה.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הבקשה מכיון שהיא סותרת את החלטת הועדה מיום 16.8.88 בגין תכנית מס' 3950.

9. יב - 10787 -"מצות יהודה" -תוספת בניה -גוש 264 חלקות 20-21 - גבעת שאול

דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיק בנ/79/672

<u>מר כהן</u> הסביר כי תכנית מס' 2799 איחדה שני מגרשים שהיו מיועדים לתעשיה על פי תכנית קודמת,שמספרה 1346,וכללה נספח בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1:100 בו נקבעה מתכונת הבניה והפיתוח במגרש.על השטח קיים מפעל "מצות יהודה" והבקשה עתה היא לתוספת סילו בפינה הצפון מערבית של המגרש,במקום שיועד לחניה. על פי נספח התנועה,הכניסה למפעל צריכה להיות מהפינה הצפון מערבית של המגרש והיציאה מהפינה הצפון מזרחית. אי לכך אין לאשר את הבקשה שהוגשה.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הבקשה מכיון שאין היא תואמת לתכנית מס' 2799 החלה על השטח.

10. יב - 8891 - [redacted] - מלחה
א. שינויים בבנין חדש - בנ/83/211
ב. שינויים בבנין חדש - בנ/83/212
ג. בנין חדש - בנ/89/118

דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89

<u>מר דרומי</u> ציין שמדובר במגרש במלחה - עליו חלה תכנית המתאר מס' 62. לגבי השטח מתוכננת בשלב זה תכנית מס' 1968 א' אך היא עדיין לא נדונה בועדה המחוזית. שטח המגרש הוא כדונם וחצי והבקשה היא לבנות 3 בתים כשאחד מהם הוא בעצם שני בתים עם קיר משותף. בזמנו אשרה הועדה המחוזית בנית 2 בתים על המגרש-כששטח כל אחד מהם מגיע ל-190 מ"ר. הבקשה בפי שהוגשה עתה מגדילה את אחוזי הבניה במגרש.

<u>מר כהן</u> הסביר כי הועדה המחוזית החליטה להפקיד תכנית לגלעין הכפר - מלחה - ובה עקרונות לבניה מגובבת. הועדה המקומית המליצה להפקיד את תכנית מס' 1968 א' המתיחסת לאין-פיל לאורך רחוב גולומב,להגדלת מלחה אך תכנית זו עדיין לא נדונה בועדה המחוזית.
במגרש הנדון ניתן היה עד כה לבנות 3 יחידות דיור כשלכל אחת חטיבת קרקע בשטח של כ-500 מ"ר. הבקשה שהוגשה היא ל-4 יחידות דיור ולכל אחת חטיבת קרקע בשטח של כ- 350-450 מ"ר. אישור הבקשה יגרור שינויים בקריטריונים לבניה בשטח ולכן הצעתו היא לדחות את ההכרעה בשלב זה עד לאחר שיתקיים דיון עם מתכנן הכפר ועם הועדה המקומית לגבי הקריטריונים המנחים את הבניה בשלוחה לאורך רחוב גולומב.

<u>הוחלט</u>: לדחות בשלב זה את ההכרעה עד לאחר שיתקיים בירור בנושא בין מתכנן המחוז ,מתכנן הכפר ומחלקת מהנדס העיר בעיריה.

11. יב - 10786 - קרן ירושלים - אלמנטים פיסוליים - גוש 26 חלקה 137 - רח' בן מימון

דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיק בנ/89/144

<u>מר כהן</u> הסביר כי הקרן לירושלים מבקשת היתר להצבת פסל בשדרות בן מימון,לדעתו בטרם תנתן החלטה,יש לבדוק מהו השטח שהאלמנט הפיסולי המבוקש תופס במקום.

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

12. יב - 10751 - עירית ירושלים - בריכה לאגירת מים גוש 28049 חלקה 11 -גילה
תיק בנ/88/816 המשך דיון מיום 28.3.89

<u>מר בהן</u> הזכיר כי הבקשה היא לבריכה לאגירת מים באתר המיועד לכך בתכנית מאושרת שמספרה 2073. במקום כבר ישנה בריכה אחת.בדיון קודם ביקשה הועדה לבדוק מהו היחס בין גובה הבריכה המבוקשת לגובה מבנה המגורים הסמוך. בבדיקה הסתבר שבמקום קיים בנין בן 4 קומות על קומת עמודים.גובה הבריכה יגיע לגובה הבנין והמרחק בינהם הוא כ-27 מ'. הועדה ביקשה גם לבדוק את האפשרות שגג הבריכה ינוצל כשטח למשחקים. בתגובה לדרישת הועדה התקבל מכתב מהמחלקה להספקת מים בעיריה המסביר את הבקשה ומר כהן הקריאו בפני הועדה :"שתי הבריכות הקיימת והמוצעת,בעלות רום תקרה זהה, וזה מטעמים הידראוליים שכן הבריכות מחוברות יחד,ופועלת עפ"י חוק כלים שלובים,דהיינו מפלס המים יהיה זהה בשתי הבריכות. לאור זאת,לא ניתן להנמיך את תקרת הבריכה המוצעת שכן משמעות הדבר שפיכה מתמדת של מים מהבריכה הקיימת למוצעת,ואי ניצול של הבריכה הקיימת.
לשאלתך בענין השימוש בגג הבריכה המוצעת:הבריכה ומתקניה מתוכננים כך שאין שום מתקנים הידראוליים על הגג וניתן איפוא באופן עקרוני להשתמש בגג. יחד עם זאת הגג נמצא בגובה רב (26 מטר) מעל פני החנין הקיים ולכן אין המקום זמין לדיירי הבנין. השימוש בגג יחייב גם נקיטת אמצעי בטיחות מיוחדים עקב הפרש הגובה המוזכר.
החלק התחתון של מבנה הבריכה,שהוא היסוד,יצופה אבן אך הבריכה עצמה תהיה מבטון גלוי.לא ניתן לצפותה אבן מסיבות הנדסיות כולל העובדה שהבריכה מתרחבת ומצטמצמת לסרוגין עם מילויה וריקונה,וכן עקב הצורך לקיים פקוח מתמיד על מצב קיר הבריכה לאתור וטפול מיידי בנזילה,דבר שלא ניתן לעשות אם יש צפוי אבן. אנחנו כן נוהגים לצבוע את הבטון הגלוי וניתן לבחור בגוון מתאים".
לדעת מר כהן אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

13. יב - 7145 - [redacted] - תוספת בניה - עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/75/660

<u>גב' פלאוט</u> ציינה שהבקשה היא לתוספת בניה באזור ב' בעין כרם והיא על פי הקריטריונים המנחים את תכנית 2849. שטח הבניה כולל התוספת יגיע ל-182 מ"ר ואין מניעה לאשר את הבקשה.

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

14. יב - 10699 - מדינת ישראל באמצעות מע"צ תוספת בניה - בית ספר לדיפלומטים - שכונת רוממה
תיק בנ/88/693 המשך דיון מיום 15.11.88.

<u>מר בהן</u> ציין שהבקשה היא לבנות בית ספר לדיפלומטים במגרש קטן שהוא בעצם "מיטת סדום" ברח' יפו. בפגישה שערך עם האדריכלים ברוצקוס ורזניק שמתכננים את קרית הממשלה העתידה הגיעו למסקנה שמין הראוי שבית הספר המבוקש ימוקם בקריה,מקום שם יהיו משרדי משרד החוץ,משרד ראש הממשלה וכד'. לדבריו אין לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

<u>מר סוויסה</u> ציין שאין לדחות את הבקשה על הסף אלא לציין שהועדה המחוזית סבורה שעדיף לבנות את בית הספר בקרית הממשלה.

(פרוטוקול מחוזית 2.5.89)

<u>הוחלט</u>: לא לאשר את הבקשה במתוכנת שהוגשה.הועדה מורה ליזמים לבדוק את האפשרות לשלב את בנין בית הספר המבוקש בתכנית קרית הממשלה.

15. יב - 10798 - לוג לתד בע"מ תוספת בניה - גוש 27 חלקה 15 רח' בלפור - טלביה
תיק בנ/88/617 המשך דיון מיום 28.3.89

<u>מר כהן</u> הזכיר כי מדובר בבנין בן שתי קומות עם קומת מסד קטנה הקיים ברח' בלפור. לפי תכנית 3137,לשימור שכונת טלביה,נקבע הבנין כבנין אופייני לשימור. זכויות הבניה בבנין לא מוצו,מינהל מקרקעי ישראל מכר את הקרקע לפני כשנה ועתה הוגשה בקשה למיצוי זכויות הבניה על פי תכנית המתאר 62. הוראות תכנית המתאר 62 נשארו בעינן בתכנית 3137 למעט אלמנט אחד, לפיו - גובה קומה קיימת גם אם הוא עולה על 3.5 מ' יחשב כגובה קומה רגילה,כלומר לפי תכנית 3137 גובה הבנין הקיים נחשב כ- 7 מ' (2 קומות). הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה בהסתמך על תכנית מס' 3137 אך היא עדיין לא אושרה סופית ולכן מתעוררת בעיה של הפרשי גובה בסך 2 מ' בין הגובה המותר בתכנית המתאר לזה המותר בתכנית 3137. בעיה נוספת נוגעת לעיצוב חזיתות הבנין - יש להתאימן במדויק לחזיתות הקיימים.
מר כהן הציע אחת מהשתיים או להורות לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה בגין הגובה או לחילופין לאשר בשלב זה תוספת קומה אחת ובעתיד תהא הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומה נוספת אם וכאשר יחתום שר הפנים על תכנית 3137 .כל זאת בכפוף להתאמת חזיתות התוספת לחזיתות הקיימות ובכפוף להוראות תכנית מס' 3137.

<u>הוחלט</u>:
א. לאשר תוספת קומה אחת בלבד ובתנאי שחזיתות התוספת יותאמו במדויק לחזיתות הקיימות של הבנין והבניה תהא בכפוף להוראות תכנית 3137.
ב. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר תוספת קומה נוספת אם וכאשר יחתום שר הפנים על תכנית 3137.

16. יב-10802-הסוכנות היהודית-ביה"ס לאומנויות ומדעים-שב' ק. יובל
תיק בנ/89/301,המשך דיון מיום 18.4.89
(גב' רווה לא נכחה בעת הדיון)

<u>מר כהן</u> הציג תכניות פיתוח השטח שהתקבלו בלשכה.

<u>הוחלט</u>: בהמשך לסעיף 2 בהחלטתה מיום 18.4.89 מאשרת הועדה את תכנית הפיתוח הנופי כפי שהוצגה בעת הדיון.

17. יב-2334-ג'וינט ישראל-תוספת קומה - גוש 50 חלקה 24 - רח' אג"ן
דו"ח הועדה המקומית מס' 136 מיום 4.7.88 תיק בנ/88/488

<u>מר כהן</u> הסביר שמדובר בשטח שמיועד לאזור מגורים 2 על פי תכנית המתאר ותכנית מס' 2709 והבקשה היא לנצל את הבנין לשימוש אחר תוך כדי הגבהת גג הרעפים וניצול קומה נוספת. על פי מכתבו של מהנדס העיר מדובר ב"תוספת קומה ובה כיתות לימוד למבנה המשמש כביה"ס להכשרה מקצועית". על פי רשימת השימושים בתכנית המתאר,מותר השימוש המבוקש וכן אין בעיה מבחינת אחוזי הבניה.לדעתו נושא היטל ההשבחה -כפי שבא לידי ביטוי בהמלצת הועדה המקומית,מוטעה. מר כהן הציע לאשר את הבקשה אך יחד עם זאת להפנות תשומת לב מגישי הבקשה שהעיריה יוזמת רוויזיה תכנונית לגבי גוש 50 שבמסגרתה יתכן שיחולו שינויים בגבולות המגרשים וביעודי הקרקע זאת על מנת שאפשר יהיה ליעד שטח מרוכז לשפ"ץ ולכן יש להבהיר שאין באישור הבקשה משום קביעה לגבי גבולות המגרש ויעודו.

הוחלט:
א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ב. הועדה מבהירה בזאת שאין באישור הבקשה משום קביעת עמדה לגבי גבולות המגרש ויעודו בעתיד.

18. יב - 6422 - אלדן - פיתוח מפעלי תיירות - תכנית שינויים - גוש 61 - רח' דבורה הנביאה
תיק בנ/73/525 המשך דיון מיום 11.4.88

מר בהן הזכיר כי בדיון קודם ביקשה הועדה לקבל הסברים מהמבקש. במכתבו מיום 18.4.89 כתב אדריכל חרובי את הדברים הבאים:"לבקשתכם,הרינו להבהיר סיבת הקמת קירות אבן על פתחיהם,וכן תקרות כפולות בק' הגג של בנין מלון "גינות י-ם".
1) מערכת מיזוג האויר לבנין פועלת מן הגג כלפי מטה. החלל בית התקרות הכפולות (בגובה 1.15 מ') מיועד למעבר צנרת ותעלות אורור אל הפירים האנכיים היורדים לקומות. כן מיועדת התקרה הכפולה להרחקת הציוד המותקן עליה מתקרת החדרים שמתחת.
2) קירות האבן המקיפים את השטחים הלא מקורים מיועדים להסתרת ציוד מזוג האויר המותקן בשטח המרכזי. הפתחים בקירות האבן יקבלו תריסי רפפות מיועדים לאטפקת אויר צח למתקנים בגון מגדלי קירור הסמוכים להם. פליטת האויר מן המתקנים הינה כלפי מעלה."
לדברי מר כהן מתעוררת בעיה ארכיטקטונית מכיון שהבניה במקום עלולה להפך לקומה נוספת בגלל גודלה. אך הבעיה העיקרית היא שהבניה כבר בוצעה בפועל.

מר סויסה טען שיש להגיש תביעה משפטית נגד המבקש בטרם תתקבל החלטה.

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר שתוגש תביעה משפטית נגד המבקש בגין הבניה שנעשתה ללא היתר בניה.

ג. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

19. יב-10774 - [redacted] - בקשה לקביעת תנאים - בית חנינא
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.88:
לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לתוספת קומה בהתאם לקנטור הבנין הקיים.

מר דרומי ציין שמדובר בשטח שלא נכלל בשטח שהופקע ע"י שר האוצר בין הגבעה הצרפתית לנוה יעקב ושלגביו לא נקבעו תנאים לבניה. עתה מבוקש לקבוע תנאים לתוספת קומה על בנין קיים. אחוזי הבניה הקיימים עתה מגיעים ל-25% . אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. יב-10775-[redacted]-בקשה לקביעת תנאים-צור באחר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.88:
לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לתוספת קומה לפי קנטור הבנין הקיים.

מר דרומי ציין כי בעבר נקבעו לשטח הנדון תנאים לפי סעיף 78 לחוק בהתאם לאזור מגורים 6. עתה מבוקשת תוספת קומה,לפי קונטור הבנין הקיים.

מר בהן הוסיף כי אין מניעה לאשר את הבקשה כי יש כוונה לשנות את יעוד השטח לאזור מגורים 5.

(פרוטוקול מחוזית 2.5.89)

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

21. יב-10776- [redacted] -<u>בקשה לקביעת תנאים -אום טובא</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 25.12.88:
לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה בהתאם לאזור מגורים 6 ולפי קוי הבנין שסומנו על גבי תכנית המדידה.

<u>מר דרומי</u> ציין כי מדובר בשטח שממזרח לכביש דרך חברון,במקום שלא חלה לגביו שום תכנית והבקשה היא לקבוע תנאים לבניה לפי קוי הבניה שסומנו בתכנית המדידה שהוגשה.

<u>מר בהן</u> טען שהשטח האמור קרוב יותר לבית לחם מאשר לירושלים והוא הולך ונבנה בשנים האחרונות ללא כל ביקורת מצד הועדות. לדעתו יש לצאת לשטח,לבדוק מה בנוי ומה לא ומהו המרחק בין הבנין המבוקש לדרך.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הדיון לבדיקה נוספת.

21. יב-10777- [redacted] -<u>בקשה לקביעת תנאים-בית חנינא</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 25.12.88:
לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לבנין נוסף על המגרש ואפשרות לתוספת קומה מעל הבנין הקיים בהתאם לקנטורו ובתנאי שסך הכל שטחי הבניה לא יעלו על 50% משטח המגרש ובתנאי שהמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן - השטח הציבורי) לא יסומנו קוי הבנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, הכל לפי הענין, אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי,אשר בבעלותו,קודם הפדתה 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.

<u>מר דרומי</u> ציין כי בבית חנינא במגרש, ששטחו 1963 מ"ר קיים בנין בן קומה אחת והבקשה היא להוסיף עליו קומה נוספת וכן לבנות בנין נוסף על המגרש. סה"כ לא תעלה הבניה על 50% משטח המגרש. אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

<u>נספח לסדר היום</u>

א. <u>עררים</u>

23. יב - 9079 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה ביום 23.5.84 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 4 חלקה 100 רח' יוחנן בן זכאי - קטמון (תיק בנ/84/344)
מובא להמשך דיון מיום 7.8.84

<u>מר כהן</u> הזכיר במה מדובר וציין כי החלטת הועדה היתה:"לדחות את הדיון בערר עד לאחר הדיון בתכנית 3195 ושמיעת ההתנגדויות לה".
תכנית מס' 3195 שאושרה בינתיים אוסרת בניה על עמודים ולכן יש לדחות את הערר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

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

24. יב - 4809 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית מישיבתה מיום 14.9.83 בגין בקשתו לרישוי עסק - מדחסים ומכבשים - רח' דרך חברון (תיק עסק 1/7699)
מובא להכרעה סופית.

מר כהן ציין כי הערר הנדון הגיע ללשכת התכנון בינואר 84,חודש לאחר מכן פנה עורך הדין שמיצג את העורר בבקשה לא לדון בערר והועדה המקומית דרשה להחזיר לה את התיק בדי שתקיים דיון חוזר.

הוחלט: לאור בקשת אגף הרישוי בעיריה מוחזר התיק לועדה המקומית.

25. יב - 9043 - ערר משפחות [redacted] ו[redacted] על החלטת הועדה המקומית מישיבתה מיום 14.12.83 בגין בקשת [redacted] לסגירת מרפסות - גוש 18 חלקות 45,3 - רח' שמיגדב - אבו סור (תיק בנ/79/794)
מובא להמשך דיון מיום 1.5.84

מר כהן הזכיר במה מדובר וציין כי ב- 1.5.84 דנה הועדה בבקשה ואז ביקש ב"כ המערערים שלא תתקבל הכרעה בועדה עד לאחר שיגמר הדיון בבית המשפט. החלטת הועדה היתה לכן:"לדחות את ההכרעה בערר עד לאחר פסיקת בית המשפט". מאז לא פנו העוררים לועדה. לאור זאת ולאור פסיקת בית המשפט המליץ מר כהן להחזיר את התיק לועדה המקומית.

הוחלט:לאור פסיקת בית המשפט בנדון מוחזר התיק לועדה המקומית.

26. יב - 8538 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית מישיבתה ביום 8.7.81 בגין בקשתו לבניה - גוש 119 חלקה 18 - תלפיות (תיק בנ/81/296)
מובא להמשך דיון מיום 4.9.84

מר כהן ציין שמדובר בערר שהוגש ללשכת התכנון באוגוסט 81. ב-29.12.81 ביקשה הועדה לדון בערר אך הוחלט:"לדחות את הדיון על מנת לאפשר לצדדים להגיע לידי הסכמה בינהם". גם בדיון שני ב- 4.9.84 לאחר שהצדדים השמיעו את טענותיהם וביקשו להגיע להסכמה בינהם הוחלט:לדחות את ההכרעה בנידון על מנת לאפשר לצדדים להגיע לפשרה".מכיון שהצדדים לא פנו מאז ובנראה שלא הגיעו לפשרה בינהם הוא מציע להחזיר את התיק לועדה המקומית.

הוחלט: לאור העובדה שהצדדים לא פנו לועדה מאז הדיון האחרון ב- 4.9.84 בו הוחלט לאפשר להם להגיע לפשרה - מוחזר התיק לועדה המקומית.

27. יב - 10239 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 28.10.85 בגין בקשתו לגג רעפים - גוש 25 חלקה 17 רח' רמב"ן שכ' רתביה (תיק בנ/79/652).
מובא להכרעה סופית.

מר כהן ציין כי הערר הנדון הגיע ללשכת התכנון ב- 20.1.86 הצדדים זומנו לישיבה ביום 1.4.86 אך ב- 30.3.86 פנה העורר וביקש "לדחות את הדיון עד להמצאת מסמכים נוספים לתיק הנ"ל. מאז לא פנה העורר ולכן ממליץ מר כהן להחזיר את התיק לועדה המקומית.

הוחלט: עקב אי פנית העורר לדון בבקשתו מאז 30.3.86 מוחזר התיק לועדה המקומית.

28. יב - 10671 - ערר חב' המהפך על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 9.5.88 בגין בקשתה לבנין חדש גוש 261 חלקה 98 - גבעת שאול (תיק בנ/84/376)
מובא להמשך דיון מיום 6.9.88

מר כהן הזכיר במה מדובר וציין כי המבקשים דיווחו על הגשת בקשה חדשה להיתר בניה לועדה המקומית. אי לכך מומלץ להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

החלטה: עקב הודעת היזמים על הגשת בקשה חדשה להיתר בניה מוחזר התיק לועדה המקומית.

ב. היתרי בניה

29. יב-10053- [redacted] - 4 מבנים וגדירות לחוות סוסים שכונת עמרות
המשך דיון מיום 12.2.85 (תיק בנ/84/868)

מר כהן הזכיר כי הבקשה היא למבנים לחוות סוסים ובדיון בועדה ביום 12.2.85 הוחלט:"הועדה המחוזית רואה בעין יפה את הבקשה אולם ההכרעה נדחית עד לאחר שתוחזר תכנית מס' 3012 מהמועצה הארצית לתכנון ולבניה" תכנית 3012 נשלחה בזמנו לועדת המשנה שליד המועצה הארצית לעניין קו בנין וזו אישרה קו בנין של 5 מ'.אי לכך אין מניעה לאשר את הבקשה ובתנאי שיתמלאו ההליכים הקבועים בחוק לעניין שימוש חורג.

החלטה: לאשר את הבקשה בכפוף לנקיטת ההליכים הקבועים על פי החוק לעניין שימוש חורג.

30. יב - 10590 - [redacted] - שינויים בבנין חדש - גוש 192 חלקה 24-בית וגן
תיק בנ/87/281 - המשך דיון מיום 29.3.88

מר כהן הזכיר במה מדובר והמליץ להחזיר את הבקשה לועדה המקומית וזו תהא מוסמכת לאשרה אם ובאשר תאושר תכנית 2022 ג'.

החלטה: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית אשר תהא מוסמכת לאשר בקשה להיתר בניה אם ובאשר תאושר תכנית 2022 ג'.

31. יב - 7442 - עירית ירושלים - בית כנסת וגן ילדים - גבעת שפירא
דו"ח הועדה המקומית מס' 60 מיום 16.12.85 תיק בנ/76/298

מר כהן הציג את הבקשה וציין כי לאור פסיקת הבג"ץ בתכנית 3065 הוא ממליץ להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

החלטה: להחזיר את התיק לועדה המקומית - לאור פסיקת הבג"ץ לגבי תכנית 3065.

32. יב-8701-המועצה הדתית ירושלים-שינויים בבנין בית הכנסת - הר נוף
תיק בנ/82/172 - המשך דיון מיום 22.7.86

מר כהן הזכיר במה מדובר וציין כי ביום 22.7.86 החליטה הועדה "לבדוק באיזה הליך ניתן לאשר את הבקשה, אם בהליך של היתר בניה או שיש צורך בהפקדת תכנית שינוי". מכיון שהבנין המבוקש כבר נבנה מומלץ להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

החלטה: לאור העובדה שהבנין המבוקש קיים כבר בשטח מוחזרת הבקשה לועדה המקומית.

33. יב - 10094 - מפעל הפיס - ביתן - רח' יפו
דו"ח הועדה המקומית מס' 42 מיום 22.4.85 תיק בנ/85/174

34. יב - 10095 - מפעל הפיס - ביתן - רמות אשכול
דו"ח הועדה המקומית מס' 42 מיום 22.4.85 תיק בנ/85/173
(שתי הבקשות נדונו יחד)

<u>הוחלט</u>: להחזיר את הבקשות לועדה המקומית מכיון שהמבנים המבוקשים נבנו עוד בטרם הגיעו הבקשות לדיון בפני הועדה המחוזית.

35. יב - 10440 - [redacted] - בנין חדש - אבן טור
תיק בנ/85/658 המשך דיון מיום 28.7.87

<u>מר כהן</u> הזכיר כי בדיון ביום 28.7.87 הוחלט:"לדחות את ההכרעה בבקשה ולהורות ליזם לפעול לפי סעיף 22 ב' בתקנון תכנית 1864 א'. יש להחזיר את הבקשה לועדה המקומית ולהורות לה לפעול בהתאם להוראות תכנית 1864 א'.

<u>הוחלט</u>: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית שתהא מוסמכת לפעול על פי הוראות תכנית 1864 א' החלה על השטח.

36. יב - 10330 - [redacted] - בנין חדש - ערב א- סווחרה
תיק בנ/86/300 המשך דיון מיום 25.11.86

<u>מר כהן</u> ציין כי החלטת הועדה ב- 25.11.86 היתה לדחות את הדיון בבקשה עד לאחר גמר הטיפול בתכנית מס' 2691 א'
תכנית 2691 א' נשלחה לפרסום ברשומות בדבר אישורה ב- 20.3.89 ולכן ניתן להחזיר את הבקשה לועדה המקומית שתהא מוסמכת לפעול על פי הוראות התכנית.

<u>הוחלט</u>: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית שתהא מוסמכת לפעול על פי הוראות תכנית 2691 א'.

37. יב - 9017 - הפטריארכיה הקופטית - יציקת חקרה - העיר העתיקה
תיק בנ/85/433 - המשך דיון מיום 9.12.86

<u>מר כהן</u> הזכיר במה מדובר וציין כי בהחלטתה מיום 9.1286 בקשה הועדה להמציא לה חוות דעת מטעם מהנדס למבנים מסוכנים. מאז לא הומצאה לועדה חוות דעת זו והוא מציע על כן לדחות את הבקשה מכיון שהיא סותרת את הוראות תכנית עמ/9.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הבקשה מכיון שהיא סותרת את הוראות תכנית עמ/9 החלה על השטח.

38. יב - 10279 - קרן ירושלים - שיפוצים בגן ציבורי - גן וולפסון - גוש 20 שכונת שמעה
דו"ח הועדה המקומית מס' 72 מיום 12.5.86 תיק בנ/86/293

<u>מר כהן</u> הציג את הבקשה וציין כי יש לדחותה מכיון שהיא סותרת את תכנית 2162 החלה על השטח.

<u>הוחלט</u>: לא לאשר את הבקשה מכיון שהיא סותרת את תכנית מס' 2162 החלה על השטח.

ג. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

39. יב - 10648 - [redacted] - קביעת תנאים - גוש 10 חלקה 11 - כפר עקב
מובא להמשך דיון מיום 26.7.88

מר כהן הזכיר כי החלטת הועדה בדיון הקודם היתה "לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת חוות דעת מטעם רשות שדות התעופה". טרם התקבלה חוות הדעת המבוקשת אי לכך המלצתו היא לאשר את הבקשה בתנאי שלא יוצא היתר בניה בטרם יתקבל אישור רשות שדות התעופה.

החלטה: לאשר את הבקשה ובתנאי שלא יוצא היתר בניה בטרם יתקבל אישור מטעם רשות שדות התעופה.

40. יב - 8986 - [redacted] - בקשה לקביעת תנאים גוש 29511 חלקה 139 קלנדיה
מובא להמשך דיון מיום 24.1.84

מר כהן ציין כי בדיון קודם הוחלט:"לדחות את הדיון עד לאחר קבלת אישור מטעם רשות שדות התעופה" טרם התקבל האישור המבוקש ולכן מומלץ לאשר את הבקשה ובתנאי שלא יוצא היתר בניה בטרם יתקבל אישור מטעם רשות שדות התעופה.

החלטה: לאשר את הבקשה ובתנאי שלא יוצא היתר בניה בטרם יתקבל אישור מטעם רשות שדות התעופה.

ד. שימושים חורגים

41. 1/2938 - [redacted] - בית חרושת לטבק - שכונת פרחי
המשך דיון מיום 22.7.86

מר כהן ציין כי בעל הבקשה פרסם את בקשתו לשימוש חורג רק ברחוב אחד ולא בשני רחובות כפי שצריך היה לעשות ועדיין לא מיצה את הליך הפרסום על פי החוק ולכן ולדעתו יש להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

החלטה: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית על מנת שימוצו ההליכים הקבועים בחוק בדבר פרסום הבקשה לשימוש חורג.

42. 1/8786 - [redacted] - משרד לתיווך רכב - רחוב הנביאים
המשך דיון מיום 28.6.88

מר כהן ציין כי בזמנו ביקרו במקום הוא והיועץ הסביבתי לועדה והסתבר כי המגרש ממוקם בסמוך למגרשי חניה ומגרשים לממכר רכב ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה.

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

כ"ג אייר תשמ"ט
28 מאי 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות
מס' 16 שהתקיימה ביום ראשון כה' באייר תשמ"ט 30.4.89
יו"ר הועדה: א. סוסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ד. קאסוטו	- מ"מ נציג אגודת האדריכלים
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
	ד. תומר	- נציג שר הבטחון
<u>נכחו:</u>	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	ד. מייכלסון	- מזכירת הועדה
	י. פלאוט	- לשכת מתכנן המחוז
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
<u>נעדרו:</u>	ש. כהן	- נציג שר השכון
	מ. ויזל	- נציג ציבור

תכניות לאשור

1. תכנית מס' 1860 - הפיכת שפ"ץ לתחנת תדלוק בבניסה לאוניברסיטה

המשך דיון מתאריך 12.2.89.

בפתח הדברים מסר מר כהן כי הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 30.12.85 להפקיד את התלית תכנית 1860, המאפשרת הקמת תחנת תדלוק בקצה רצועת המוזיאונים. הודעה בדבר הפקדת ההתליה פורסמה והוגשה התנגדות מטעם חברת "סונול".
יוזמת התכנית במקור היתה חברת "פז". בשלב מסויים החליטה הועדה המחוזית להפקיד תכנית לתחנת תדלוק בשטח קרית הממשלה. על כך חברת "סונול" עתרה לבג"ץ, ובעקבותיו הגיעה להסדר שהתחנה תהיה מיועדת לחברת "סונול" וזו שבקריה תיועד לחברת "פז", לכן את ההתנגדות הגישה חברת "סונול" שטענותיה היו על כך שבבג"ץ הגיעו לפשרה מאחר והחברה ויתרה על תחנת תדלוק באתר קרית הממשלה ואילו "פז" היתה אמורה לוותר על תחנת התדלוק המדוברת. חברת "סונול" הציעה כפתרון תכנוני לקבל תחנת תדלוק קטנה יותר.
בנוגע לנכה בועז טביב שהתחנה היתה מיועדת לו, מסר מר כהן כי המינהל והעיריה איתרו עבורו שטח חילופי באזור התעשיה תלפיות.
הוא הוסיף כי כיום מצויים שלושה צוותים בעיצומן של עריכת תכניות המטפלים באזור שבין גבעת רם לשדרות זלמן שז"ר: 1- מתחם בנייני האומה 2- קרית הממשלה 3- צוות שעוסק בתכנון מתחם מוזיאון ישראל ורצועת המוזיאונים. בכל הדיונים שהתקיימו המסקנה היתה כי התחנה לא מתאימה לרעיונות התכנוניים הנ"ל, שלפחות אחד מהם כבר הופקד. גם מבחינת היצע תחנות התדלוק באזור יווצר "ציר הנפט", כלומר דרך הכוללת מספר רב של תחנות תדלוק ואין צורך באחת נוספת.
אשר על כן הלשכה ממליצה לדחות את ההתנגדות מאחר והיא סבורה שהקמת תחנת תדלוק במקום אינה תואמת לתכנון הכולל של האזור כאזור יצוגי הכולל מוסדות לאומיים ותרבותיים במשור העירוני והארצי.

החלטה: קומפלקס קרית הממשלה, הכנסת, האוניברסיטה העברית, רצועת המוזיאונים החדשה ומוזיאון ישראל הוא אחד מהנושאים המרכזיים בתכנון העיר. הועדה המחוזית סבורה שהקמת תחנת תדלוק במקום היא בלתי מתאימה מההיבט התכנוני לאור השימושים המרכזיים והיצוגיים המיועדים והמתוכננים במקום. אשר על כן דוחה הועדה המחוזית את ההתנגדות ומאשרת את התלית התכנית.

2. תכנית מס' 2954 א' - מחנה אלנבי

המשך דיון מתאריך 9.4.89.

בפתח הדברים מסר מר כהן כי באשר החליטה הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בישיבתה מיום 30.12.88, קבעה בסעיף 8 להחלטה שעד למועד הפקדת התכנית, הלכה למעשה, יש לקיים תאום עם נציג שר הבטחון.

ההפקדה התעכבה לזמן ארוך מאחר שהועדה חיכתה עד שהתאום ייעשה ואכן

היתה הדברות בין משרד הבטחון, העיריה ומנהל מקרקעי ישראל. הסתבר, שהבעיה של משהב"ט איננה בעיה תכנונית אלא ניכסית. לצה"ל היה במקום שטח למיטוות וסענתם היתה כי לא קבלו שטח חליפי. על כן הוצע שהפתרון ימצא במסגרת תכנית מגרש הכדורגל והדבר התקבל גם על דעת משהב"ט. לאור זאת התכנית הופקדה.
מר תומר דב ומר יאיר קופרמן, נציגי משרד הבטחון, הופיעו לישיבה וטענו כי התאום לא מוצה.

מר תומר טען כי בהכרזת הועדה המחוזית שהבעיה ניכסית היא מציגה זאת כבעיה שלא נוגעת לעניינה, אך הבעיה היא תכנונית גרידא. משהב"ט מבקש פתרון חילופי לשטח שנלקח ממנו, והפיכת הבעיה לניכסית היא בבחינת "רצחת וגם ירשת".
עוד ציין שבזמן ניהול המו"מ עם העיריה, משהב"ט נתן הסכמתו לאלטרנטיבה להיכלל במסגרת תכנית מגרש הכדורגל אך ההסכם לא נכתב משפטית ועל כן, על הועדה המחוזית היה אסור להפקיד את התכנית, כפי שמופיע בפרוטוקול מיום 30.12.86 בו כתוב "שיעשה תאום ולאחריו התכנית תופקד".

מר כהן מסר כי בתאריך 27.7.88 התקיימה ישיבה במשרדו של מהנדס העיר בה הועלו מספר הצעות לשטח חליפי ומאחר ולא נמצא כזה הציע מר עודד לרמן למצוא מקום חלופי חדש בשיתוף עם פעילות הגדנ"ע. לכן, השאלה שנותרה היא באלו תנאים ואפשרויות יוכל הגדנ"ע להשתמש במיטוות.
בנוגע לתאום בין העיריה למשהב"ט ציין מר כהן כי התאום נעשה לגבי שטח מגרש הכדורגל ועל הצדדים להסתדר ביניהם.

מר תומר טען שיתכן והעיריה לא מעוניינת להגיע להסדרים עם משהב"ט ועל כן הועדה המחוזית אמורה לבוא לעזרת משהב"ט ולשמור על האינטרס שלו.

מר קופרמן טען כי העיריה נמצאת כיום בהליך תכנוני במקום כך שהוא אינו מתאים לפעילות גדנ"ע ולכן אין יסוד לדבר כלל על הליך ניכסי.

מר בן אשר טען שלא מקובל לעכב אישור תכנית עד שהעיריה תסכים לתנאים מסויימים, מה גם שמדובר בשטח שמחוץ לתחום התכנית ולכן ביקש לתת תוקף לתכנית זו. לדעתו, העיריה כן מעוניינת לעזור לצה"ל ותבוא לקראתו.

מר כהן מסר שהועדה המחוזית רשמה בפניה את העמדה המוסכמת של העיריה ומשרד הבטחון לפיה הפתרון החילופי של שימוש הגדנ"ע ימצא במסווה החילופי שליד מגרש הכדורגל. החלטה זו תאפשר לדעתו לקיים דו-שיח עם העיריה.

מר קופרמן טען כי העיריה מתנערת מחובתה למציאת מקום חילופי למיטוות.

גב' רונה ציינה כי ההפקדה לא נערכה בהסתר ממשרד הבטחון אלא בתיאום עמו.

מר תומר טען כי משהב"ט שלח מכתב לועדה בו נמסר על כך שהצדדים לא הגיעו להסכם.

גב' רונה מסרה כי התאום לא היה תנאי להפקדת התכנית. כמו כן ציינה כי העיריה לא מתכחשת לכך שהיא מציעה פתרון לשטח המיטוות. על כן נציג הועדה המקומית הודיע כי פתרון חילופי למסווה של מחנה אלנבי ימצא במסגרת תכנית מגרש הכדורגל העירוני לשביעות רצון משהב"ט.

מר תומר ביקש להקציב זמן למציאת הפתרון החילופי, ודחיית ההחלטה בכחודשיים.

מר כהן הציע שלא לקבל החלטה אלא אחרי שמשהב"ט והעיריה יגיעו להסכם במו"מ. על כן הציע שתדחה ההכרעה בשבועיים.

החלטה: הכרעה בדבר התכנית נדחית לשבועיים בהם ינסו משהב"ט והעיריה להגיע לידי הסכם.

3. תכנית מספר 942 ד' - מלון ארץ ישראל

המשך דיון מתאריך 19.3.89.

בפתח הדברים מסר מר כהן שתכנית זו הופקדה ע"י הועדה המחוזית ב-20.12.78. התכנית עוסקת בשלושה תחומי יעוד קרקע והם: המלון, שטח פתוח ציבורי ושלושה מגרשים לאזור מסחרי כאשר באחד מהם נמצא מלון ארץ-ישראל הישן המיועד לשימור.
לתכנית הוגשו שש התנגדויות שעיקרן כלהלן:
1- עו"ד נעמי וייל בשם מר הלברייך טענה כי הטיפול נקודתי. לדעתה יש לתכנון את מכלול הסביבה, ולכן יש להגדיל לכולם את אחוזי הבניה או להשאיר את הזכויות כפי שהם כדי לשמור על איזון סביבתי. עוד טענה כי כתוצאה מהגדלת זכויות ומסת הבניה במלון תווצר הצללה על בנין הלברייך שיגרום לפגיעה באור ובאוויר ביחס לקיים. כמו כן, בגלל נפח הפרויקט והשימושים בו תהפך הסביבה מאזור שקט לאזור סואן וכתוצאה מכך ערך הדירות ואיכות החיים ירדו. על כן ביקשה הגדלת זכויות הבניה של מרשה.
2- התנגדות נוספת היתה של מר ברמץ, בעל מלון ארץ ישראל הקיים. הוא התלונן על רעש, הצללה, הסתרת נוף וחסימת אוויר. על חוסר שוויון בחלוקת זכויות הבניה בין הקיים לחדש. הוא ביקש לבטל את הקביעה לשמר את הבנין על מנת שיוכל לבנות.
3- עו"ד לנדנר שיצג את משפחות קירשנבאום וגרייפס מרחוב קינג ג'ורג' טען כי הדיירים הם דיירים מוגנים בתחום התכנית בשטח בבעלות מ.מ.י. ועל כן ביקש שלא יתירו שום בניה עד שלא ימוצה עד תום הליך הפיצוי שלהם.
4- מר אלבוכר, שלא הופיע לישיבה, טען במכתב התנגדותו כי הוא קובל על הריסת הבנין מאחר וגר בו שנים רבות.
5- התנגדות נוספת היתה של המועצה לא"י יפה שטענה כי עיצוב המלון אינו מתיחס לרחוב עירוני המאופיין ברובו על ידי רצף מבונה שתוחם חלל. עיצוב המבנה אינו מתחשב ביחודיות של מבני הציבור מעבר לרחוב ואינו מותאם לשפה הארכיטקטונית המקובלת בירושלים אלא מתיחס פונקציונלית לעיצוב הבנין כמלון. כמו כן טענו כי המסה וגובה הבנין פוגעים בקו הרקיע של העיר וכי פתיחת קומת המסד בגובה של שתי קומות מאולצת ועלולה להפוך למטרד אקלימי ולכן גרסו שיש לסגור החלל מראש וליצור חזית מבונה לרחוב. בנוסף לכך טוגי חומרי הבניה אינם קבועים בתכנית ויש להתנות את אישור התכנית בשימוש באבן בגוון וטקסטורה של בניה באבן ירושלמית. הם הציעו לבטל את השימוש באבן גרניט. טענה נוספת היתה על כך שלא קיימת תכנית בינוי שמתייחסת לאזור המסחרי.
6- התנגדות נוספת היתה של קונל בונה-השקעות שביקשו לאפשר בניה של חניה תת קרקעית בכל שטח המגרש של המלון, היינו בקו בנין אפס, תת-קרקעי.
מר כהן מסר כי הנושא הגיע לדיון אצל ראש מינהל התכנון ועמדתו כפי שבאה לידי ביטוי בישיבה היתה קיצונית. לדעתו מסת הבנין גבוהה מדי. גישתו היתה שצריך לשנות את התכנון בצורה דראסטית.
לאחר בחינת ההתנגדויות ולאור דיונים בנושא עם גורמי התכנון, הביא מר כהן את המלצתו כדלהלן:
א. לדחות את התנגדות עו"ד וייל בטענה כאלו עוסקת התכנית בתכנון נקודתי. לדעת הועדה תוחמת התכנית שטח של כ- 9.5 דונם ומציעה בו פתוח

הסביבה שברובה איננה מתוכננת ובינוי של מקטע שלם ברחוב המלך ג'ורג'. התכנית איננה נוגעת לזכויות בניה בשטחים שמחוץ לגבולותיה ולכן הועדה לא דנה ביחס זכויות הבניה של המלון לזכויות הבניה של מרשה.
ב. לקבל בחלקה את הטענה בדבר גובה בנין בית המלון ולשנות את גובהו כאמור בסעיף ו' 1 להלן.
ג. לדחות את התנגדויות עו"ד לנדנר, מר ברמץ ומר אלבובר ובקשתם להתנות את אישור התכנית במיצוי הליכי הפיצויים הואיל ואין זה מעניינה של הועדה לעסוק בזכויות קנייניות.
ד. לקבל את התנגדות המועצה לישראל יפה לאלמנטים הבאים: מסת הבנין וגובהו ביחס לקו הרקיע של העיר, פתיחת קומת המסד ועיצובה ביחס לאופיו של רחוב המלך ג'ורג', קביעת חומרי הבניה והעדר קביעת בינוי לאיזור המסחרי.
ה. לקבל את התנגדות סולל בונה השקעות ולאפשר בנית חניה תת קרקעית בכל שטח מגרש בית המלון.
ו. לאשר התכנית בשינויים כדלהלן, הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כנ"ל:
1- לעת הפקדת התכנית התנהל ויכוח נוקב באשר ליחס הבניינים בין מלון א"י לבנין בפינת אבידע של מר הלייברך, כאשר הראשון גבוה בשתי קומות, אך בפועל היה הבדל של 4 קומות ולכן הלשכה המליצה להנמיך בשתי קומות. מר כהן ציין כי לדעתו הפחתת שתי קומות נותנת יחס נכון בין המלון לבנין הקיים. אשר על כן המליץ לבטל את שתי הקומות העליונות של בנין המלון בהתאם לאלטרנטיבה שהוצגה בעת הדיון.
2- לבטל את הקומה המפולשת ובמקומה תהא קומה מבונה שתעוצב כחזית מסחרית הולמת את הרחוב.
3- לבטל את סעיף 7(ה)11 בתכנית המופקדת ולקבוע כי הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא אבן גרנים.
4- התכנית תאפשר בנית חניה תת קרקעית בכל שטח מגרש מס' 1, בהתאם לסעיף א' בהמלצת הועדה המקומית.
5- תנאי להתרת בניה במגרשים מס' 2 ו-3 באזור המסחרי יהא הפקדה ואישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי.
6- להוסיף להוראות התכנית, בהתאם לסעיף ב' בהמלצות הועדה המקומית, סעיף המחייב את בעלי הזכויות לשפות את הועדה המקומית בכל מקרה בו יאושרו למתנגדים פיצויים עקב אישור התכנית.
7- גובה הביתנים של המכונות והמעליות על הגג מוגזם ולכן ממליצה הלישכה לעגן בהוראות התכנית סעיף שגובה חדרי המעליות והמכונות יהיו בגובה הנדרש של המכונות ולא יותר.

<u>מר קאסוטו</u> ציין מספר הערות:
1- לדעתו העיר תפסיד בינוי ישן המהווה מיקבץ בניינים עוד מהתקופה הבריטית, בניגוד למבנים אחרים באזור.
2- את כל השטח המיועד לשימור יש להשאיר כשטח פרטי.
3- הבנין הקיים ליד מלון המלך דוד מוכיח כי ניתן להשאיר קומת עמודים ועדיין קראות נוף. לכן לדעתו יש להשאיר את הקומה התחתונה כקומה המפולשת.
4- הגובה נראה בעיניו עדיין מוגזם.
5- השימוש באבן שהוצגה בישיבה אינה לרוחו .
6- החלק הפונה לקינג ג'ורג' צריך להתאים לבניה ירושלמית.

<u>גב' רונה</u> סענה כי בנין הלבריך אינו "הפנינה שבאזור" ועל כן הועדה לא מחוייבת להתאים תכנית שלמה עפ"י בנין זה.
לדעתה הורדת שתי הקומות בהחלט מוצדקת ומתאימה.

<u>מר כהן</u> התייחס להערתו של מר קאסוטו בנוגע לשמירת המרקם וטען כי איכויות המבנים הקיימים נבדקו ונראה כי רק למבנה מלון א"י הישן יש ערך היסטורי וארכיטקטוני בניגוד לשאר המבנים באזור זה ולכן חשבה

הועדה שנכון ליעד את האזור לאזור פתוח ואת מלון א"י לשמר. נימוק זה מסביר גם את עיקרון הקומה המפולשת על-פיו המליץ לסגור את קומת העמודים בהתאם להמלצת המועצה לישראל יפה.

<u>מר קאסוטו</u> טען כי אין ערך לשמר רק את מלון א"י מכיוון שהמייחד אותו זה כל המירקם הסביבתי המסמל תקופה.

<u>מר בהן</u> טען כי אינו רואה ערך למירקם זה כדי לשמרו. בנוסף לכך השיקול הכלכלי הינחה את מגרשי התכנית לאפשר תכנית זו לשיפור מרכז העיר.

<u>מר קאסוטו</u> ביקש כי תוגש חזית אחרת לרחוב המלך ג'ורג'.

<u>מר בהן</u> הציע לאור הערות מר קאסוטו שהיתר הבניה יובא לאישור הועדה המחוזית.

<u>החלט:</u> 1. לדחות את התנגדות עו"ד וייל בטענה כאלו עוסקת התכנית בתכנון נקודתי. לדעת הועדה תוחמת התכנית כ- 9.5 דונם ומציעה בו פיתוח הסביבה שברובה איננה מתוכננת ובינוי של מקטע שלם ברחוב המלך ג'ורג'. התכנית איננה נוגעת לזכויות בניה בשטחים שמחוץ לגבולותיה ולכן הועדה לא דנה ביחס זכויות הבניה של המלון לזכויות הבניה של מרשה.

2- לקבל בחלקה את הטענה בדבר גובה בנין בית המלון ולשנות את גובהו כאמור בסעיף ו' 1 להלן.

3- לדחות את התנגדויות עו"ד לנדנר ומר ברמץ ואלבוכר ובקשתם להתנות את אישור התכנית במיצוי הליכי הפיצויים הואיל ואין זה מענינה של הועדה לעסוק בזכויות קיניניות.

4- לקבל את התנגדות המועצה לישראל יפה לאלמנטים הבאים: מסת הבנין וגובהו ביחס לקו הרקיע של העיר, פתיחת קומת המסד ועיצובה ביחס לאופיו של רחוב המלך ג'ורג', קביעת חומרי הבניה והעדר קביעת בינוי לאזור המסחרי.

5- לקבל את התנגדות פולל בונה השקעות, לאפשר בנית חניה תת קרקעית בכל שטח מגרש בית המלון.

6- לאשר את התכנית בשינויים כדלהלן, הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כנ"ל:

א - לבטל את שתי הקומות העליונות של בנין המלון בהתאם לאלטרנטיסה שהוצגה בעת הדיון.

ב- לבטל את הקומה המפולשת ובמקומה תהא קומה מבונה שתעוצב כחזית מסחרית הולמת את הרחוב.

ג- לבטל את סעיף 11(ה)7 בתכנית המופקדת ולקבוע כי הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ד- התכנית תאפשר בנית חניה תת קרקעית בכל שטח מגרש מס' 1, בהתאם לסעיף א' בהמלצת הועדה המקומית.

ה- תנאי להתרת בניה במגרשים מס' 2 ו- 3 באזור המסחרי יהא הפקדה ואישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי.

ו- להוסיף להוראות התכנית, בהתאם לסעיף ב' בהמלצת הועדה המקומית, סעיף המחייב את בעלי הזכויות לשפות את הועדה המקומית בכל מקרה בו יאושרו למתנגדים פיצויים עקב אישור התכנית.

<u>תכניות לדיון</u>

1. <u>תכנית מס' 3372 - תכנית המשרדים במרחב ירושלים</u>

המשך הדיון מתאריך 16.4.89.

<u>מר גדעון יגר</u> (מתנגד מס' 79) טען כי משרדו ברחוב שמעון הצדיק, מול

מרכז קהילתי וליד ישיבת "אור שמח", כך שמשרדו נמצא בין משרדים ואינו חריג במקום ועל כן אינו מפריע. להיפך, הוא זה שדואג לגז וחימום בבנין, הוא חבר ועד הבית ומשרת את כל הבנין. אומנם יש הצדקה בטענות לגבי ההטרדה אך באופן כללי לדעתו יש להתיר כמות מסויימת של משרדים בבתי המגורים.
לעניינו הספציפי ציין כי למשרדו מדרגות נפרדות, ומשרדו ממוקם בקומת עמודים, כך שמלכתחילה לא נועד המשרד לדירת מגורים.

<u>מר בן אשר</u> השיב כי הועדה המקומית קיבלה את התנגדותו ועפ"י המלצתה יוצא שטח זה מתחום התכנית.

<u>עו"ד וייל</u> שייצגה את מינהלת רחביה טענה שכעקרון מנחה יש להפריד בין שכונת רחביה לשכונות אחרות. השכונה סמוכה מאוד למרכז העיר ולכן התפשטות המשרדים בשכונה מאסיבית במיוחד, ובפרט שאוכלוסית שכונה זו הולכת ומזדקנת. לדעתה הטיפול הכוללני בשכונות לא מוצדק ויש לטפל בשכונה בנפרד ובכל רחוב בה באופן ספציפי, כתכנון נקודתי בהתאם להמלצת המינהלת והיועצים. היא ציינה כי הועדה המקומית קיבלה התנגדות זו כהמלצה.
היא ציינה כי הרחובות צרים מאוד ועמוסים, כך שבכל בנין שמכניסים משרד זה בבחינת "הקש ששבר את גב הגמל".
יש גם להבדיל בין בעלי המקצועות השונים מבחינת לחץ ותנועת קהל. לדעתה עדיפים משרדי האדריכלים על פני משרדי עורכי-הדין בהם קבלת הקהל מרובה. יתר על כן יש להתנות את קיום המשרד בשמירה על איכות הסביבה.
עו"ד וייל ציינה כי עפ"י התקנות משנת 1973, לכל דירה בשטח של עד 120 מ"ר יש תקן חניה אחד ולמשרד שגודלו 40 מ"ר גם תקן חניה אחד. כך שאם יש משרד במקום דירת מגורים נוצרת בעית חניה.
בהתאם להמלצות הועדה המקומית היא ציינה כי אכן עדיפים המשרדים שנמצאים בקומות קרקע ולהם כניסה נפרדת. ומשרדים מסחריים לחלוטין יש לאסור. באופן כללי, יש לקבוע קריטריונים לאישורים חריגים ומצמצמים. מקובלת עליה האבחנה בין משרדים שקיימים תקופה ארוכה לקצרה. כמו כן העירה כי התכנית לוקה בכך שאינה קובעת לוח זמנים לפינוי.

<u>גב' עליזה נסרטל</u>, אדריכלית המינהלת סענה כי נהירת המשרדים לשכונה גדולה מאוד. היא העירה את תשומת הלב לכך שבתקופה קצרה נוספו 50 משרדים, כשמצב החניה חמור ביותר ולכן המינהלת מבקשת לזרז את הליך אישור התכנית.

<u>מר שפלטר</u> הסכים עם רוב דבריה של עו"ד וייל. הוא ציין כי שכונת רחביה זקנה ולא רק מזדקנת. זוג צעיר עוזב מהר את השכונה בגלל שכירות הדירה הגבוהה.
לדעתו ראוי להכניס משרדים לבית מגורים כי כך אין ניתוק מפעולות עבודה. משרדים קטנים ללא קבלת קהל אינם מטרידים אלא רק מחיים את השכונה.
הוא הביא עמו ספר אדריכלות שיצא בשנת 1977 בו נאמר: "הכניסו לבתי מקומות עבודה, מיצאו להם מקום בשכונות מגורים והעמידו אותם כך שיוכלו להראות מהרחוב ושהבעלים יוכלו להפנות את השלט כלפי חוץ". ולכן שכונת רחביה הזקנה צריכה לפרוח ולהתחדש ע"י הכנסת משרדים לתוכה.

<u>עו"ד עליאש</u> התייחס בדבריו למושבה הגרמנית. לדעתו אזור זה לא צפוף, קל לגישה, נגיש וקרוב לעיר ובהחלט יכול להשתלב בשכונת מגורים.
לגבי החניה טען כי היא לא צריכה להוות קנה-מידה לאישור קיום משרדים. החניה צריכה למצוא את פתרונה בתכנית אחרת.

<u>מר גלעדי</u> טען כי העתקת המשרדים מהמרכז לפריפריה הועילו לבעלי העסקים ולקוחות גם יחד, שניהם לא מצאו מקומות חניה בבואם למשרד לעבודה או

לשם קבלת קהל, דבר שהיקשה על כלם ואם כעת העיריה רוצה לחזור למצב בקדמותו היא אינה פותרת כל בעיה. יש גם לראות את נושא מיחזור מקומות החניה בשכונות כמוצלח. בבוקר חונים במקום בעלי המשרדים ובערב הדיירים. מר גלעדי כופר בדיעה של הטרדת דירות המגורים. בעלי המשרדים משלמים מיסים כפולים מכל הדיירים, משלמים על הוצאות תחזוקה חריגות, לא מסוכסכים עם השכנים ואם לאחד השכנים המשרד גורם להטרדה יש לו אפשרות לטעון להוצאתו על-פי חוק נזיקין. עצם זה שדיירים מועטים משתמשים בהליך זה מצביעה על כך שהשכנים מרוצים מהמצב הקיים.
לגבי עניינו הספציפי טען כי ברחוב דיסקין בבנין וולפסון הוקמו 3 קומות משרדים וסופרמרקט. עגלות הסופר נמצאות בחוץ ומהוות מטרד. אין זה מן הצדק לדעתו לאשר זאת אך בתכנית אחרת להוציא את המשרדים הקיימים כבר באזור.
הוא ציין כי אם טענותיו הכלליות לא יתקבלו הוא מבקש שיקבלו את התנגדותו הספציפית והרחוב יצא משטח התכנית.

<u>מר שפלטר</u> (מתנגד מס' 92) שמשרדו ברחוב רד"ק 22 הפונה לכוון ז'בוטינסקי, מול בית הנשיא טען כי משרדו הוא היחידי במרכז הרחוב כך שלא נגרמת בעית חניה כלל. בנוגע לשימור הסביבה הוא ציין כי בעלי המשרד משגיחים על כך שהפסולת לא תיזרק וכו'.

<u>עו"ד אליעש</u> ציין כי ברח' כ"ס בנובמבר, רחוב בו נמצא משרדו קיים בי"ס "תל-חי" ובית חולים שגורמים למטרד יותר ממשרד, אך אותם משאירים.

<u>גב' צ'רניאסקי</u> השיבה בהתייחסה להתנגדויות שהושמעו:
לגבי הצעתה של עו"ד וייל לתכנית נקודתית ציינה כי אין אפשרות לערוך בדיקה ספציפית לכל משרד, הצעה זו תהפוך את התכנית למסובכת ותדרוש ביורוקרטיה גדולה מדי של פקיד לכל בנין. אך ליוצאים מן הכלל ישנו פרוס ואישור לשימוש חריג.
היא ציינה כי שקרון התכנית הוא שילוב של משרדים ומגורים באופן מוגבל. התכנית אינה מרוקנת את השכונות ממשרדים אלא מטרתה שיקבעו המשרדים באופן מסודר וכא מופקר.
בהתייחסותה לשמירת הסביבה ציינה כי אכן יש משרדים שדואגים לכך אך יש גם שאינם.
בנוגע לבעית החניה טענה כי קיום משרדים בשכונות רק מקשה על בעית החניה מכיוון שהדיירים חוזרים לביתם עוד בזמן שבעלי המשרדים נמצאים במשרד.
גב' צ'רניאבסקי הביאה עימה מכתבי תלונות של דיירים לגבי פחדם בלילות כאשר המשרדים מתרוקנים, לגבי פסולת ונזירת מרובה מאוד, חוסר עזרה וכו' כך שההרמוניה המצטיירת בפי המתנגדים אינה תמונה נכונה.

<u>מר בן אשר</u> השיב כי הועדה המקומית דחתה את התנגדותו של מר גלעדי בנוגע להתנגדותו הספציפית במסגרת שכונת רחביה.
התנגדותו של מר עליאש התקבלה.

<u>עו"ד וייל</u> העירה כי לא התכוונה שינתן קריטריון לכל דירה אלא שתערך אבחנה בין גדלי משרד שונים ורמת פעילותם.
לדעתה צריכה להיות אינטגרציה מסויימת בין מגורים לפעילות עיסקית אך לא עפ"י אחוזים אלא עפ"י מיקומים מסויימים, כגון כניסה נפרדת.
ואם וכאשר יעזבו המשרדים שכר הדירה ירד ויוכלו לגור בו זוגות צעירים.
לגבי הקטע מספרו של אלכסנדר שהוקרא טענה כי מדובר בו על מטרפולין גדולה בה המרחק בין השכונות למרכז העיר רב ולכן רצו האזרחים במשרדים בשכונות, אך בעיר זו אין הדבר כך.

<u>גב' וסרטל</u> ציינה כי אם התכנית אכן תצומצם לרחביה ונחלאות, הדבר יעזור להתמקד בתכנית פרטנית יותר.

מר שפרטל העיר הערה פרוצדורלית כי לא זומן לועדה המקומית ולכן ביקש שאם הועדה המחוזית תיראה בעיה בהתנגדותו תזמן אותו מחדש.

גב' וייל שללה את דבריו של עו"ד גלעדי על שדייר רשאי להתלונן בבימ"ש על טירדה, מכיוון שזהו הליך ארוך ויקר לאזרח הפשוט במיוחד כאשר מתמודד נגד משרד עורכי דין, שההוצאות מוכרות להם במס הכנסה.

עו"ד גלעדי טען כי אמת המבחן האמיתית לתלונות השכנים תהיה אם אכן יפנו לבית המשפט.

המתנגדים יצאו מאולם הישיבות.

המשך הדיון נקבע ל- 14.5.89.

ו' סיון תשמ"ט
11 מאי 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 8
שהתקיימה ביום שלישי י"ג ניסן תשמ"ט 18.4.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	א. אייזנשטיין	- נציג מע"צ
	א. ברזקי	- מ"מ נציג שר השיכון
	א. ויזל	- נציג ציבור
	מ. בהן	- מתכנן המחוז
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
	פ. פינקלמן	- מ"מ נציג שר החקלאות
	ד. קאסוטו	- מ"מ אדריכל
	ת. רזוה	- נציגת שר המשפטים
נכחו:	פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	א. פורשמיט	- משרד הבריאות
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית
	א. תייר	- מהנדס העיר
נעדרו:	ד"ר א. לבנטל	- נציג שר הבריאות
	ד. תומר	- נציג שר הבטחון

(18.4.89 פרוטוקול מחוזית)

א. אישור פרוטוקולים

1)פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 8 מיום 15.1.89
2)פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 9 מיום 19.2.89
3) פרוטוקול ועדת המשנה להיתרים ושררים מס' 4 מיום 7.3.89
הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

ב. כללי
תכנית מתאר ארצית לדרכים מס' ת/מ/א/3
1. שינוי מס' 8 - כביש מורשת אביבלין
שינוי מס' 9 - שינוי לכביש תפן - ברמיאל
מובא להערות הועדה בהתאם לסעיף 52 לחוק.

החלטה: לועדה המחוזית,מחוז ירושלים,אין הערות לתכנית הנ"ל.

2. תכנית מס' 3530 - קביעת שטח לאזור מגורים - בית חנינא

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית בישיבתה מיום 16.8.88 החליטה לבטל את תכנית 3530 בהתאם להנחיות המשנה לפרקליט המדינה. בעל הקרקע עתר על כך לבג"צ ותוך כדי הדיון חזר בו מעתירתו ואולם בין יתר טענותיו עלתה הטענה שכביכול לא קיימה הועדה המחוזית את חובת ההתיעצות עם הועדה המקומית עפ"י סעיף 134 לחוק. בזמנו הסתמכה הועדה על חו"ד רווה כי בעצם השתתפותם של נציגי העיריה בדיון ניתן לראות את מיצוי ההליך.פרקליטות המדינה יעצה לנו לנקוט משנה זהירות ולהעביר את ההחלטה להתיעצות עם הועדה המקומית,הואיל וביטול התכנית נמצא בהליך של הפקדה ומרם אושר.

החלטה: הועדה המקומית מתבקשת לחוות דעתה על החלטת הועדה המחוזית בדבר ביטול תכנית מס' 3530 ולהעבירה בכתב בתוך 30 יום.

3. תכנית מס' 3731 - תוספת אגף למלון אינטרקונטיננטל - הר הזיתים

מר כהן מסר כי מדובר בתכנית שהופקדה לשם תוספת בניה למלון אינטרקונטיננטל.בעת הדיון בהפקדתה היתה הועדה מודעת לרגישות המקום והחליטה לבטל את מרפסת השיזוף ואסרה פתח יציאה מבריכת השחיה בחזית הדרומית. נוספו התכנית תוקנו בהתאם.בתום תקופת ההפקדה,משלא הוגשו התנגדויות לתכנית החליטה הועדה לאשרה והיא הועברה לאישור שר הפנים עפ"י סעיף 134(ב) לחוק.
מנכ"ל משרד הפנים,בהתאם לסמכות שהואצלה לו החזיר את התכנית לועדה המחוזית על מנת שתתוקן באופן שיכתב בהוראות התכנית הוראה מפורשת בדבר ביטול מרפסת שיזוף ואי התרת פתח כניסה/יציאה מהבריכה הפונה לבית הקברות.
על מנת שלא לעכב את אישור התכנית מציע מר כהן לקבל את עמדת המנכ"ל ולהוסיף לתכנית את ההוראה הנ"ל.

החלטה: לקבוע בתכנית הוראה בדבר איסור בנית מרפסת שיזוף ואי התרת פתח כניסה/יציאה מבריכת השחיה בחזית הפונה לבית הקברות.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכניות להפקדה

4. תכנית מס' 3827 - בית כנסת - "האשל ברמה" - רח' מינץ פינת רח' אידלזון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.88:

א. יקבע בהוראות התכנית כי הבניינים הסרומיים הקיימים הם בניינים להריסה.
ב. בהוראות התכנית יקבע כי מבוקשים תוספת שימוש לבתי כנסת ומקווה במגרש.
ג. יש להגיש אישור האגף לאיכות הסביבה והערותיהם ישולבו בתכנית.
ד. תאותר כניסה נוחה לנכים ומתקנים מתאימים.
ה. תיקונים טכניים.

מר כהן מסר כי ועדת המשנה להיתר דנה בבקשה להיתר בניה לבית כנסת במגרש 50,שעפ"י תכנית 2789 מיועד למרפאה ותחנה לאם וילד,הבקשה נדחתה הואיל ולא היה בסמכות הועדה לאשרה אך הביעה עמדתה שלא תהא מניעה לתיקון התכנית המאושרת . עתה ממליצה הועדה המקומית להפקיד תכנית שמטרותיה הן שתיים: חלוקת מגרש 50 שעפ"י תכנית 2789 לשני מגרשים וקביעת בינוי על פי הנספח המצורף,לבתי כנסת במגרש מס' 1 ומרפאה ותחנה לאם וילד במגרש מס' 2.

בהסכמת עיריית ירושלים הוצבו בשעתו בתחום מגרש חדש מס' 2 שלושה מבנים סרומיים ל- 3 בתי כנסת. כאמור מתוכננים מבני הקבע להקמה במגרש חדש מס' 1. עפ"י נספח הבינוי מוצעים בו שני בתי כנסת אך בסעיף 9(ב) להוראות התכנית מבקשים לקבוע שכל תוספת בניה שתדרש בעתיד, בנוסף למתואר בנספח הבינוי,תבנה בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית". מכאן עולה כי אומנם מתוכננים 2 בתי כנסת אך מבוקשים למעשה 3.לדעתו לא ניתן יהיה לממש את הקמת המרפאה והתחנה לאם וילד במגרש מס' 2 כל עוד הוא תפוס ע"י 3 מבני בתי הכנסת על כן צריך אולי להראות פתרון לכל 3 בתי כנסת.

מר בן אשר ציין כי התכנית אמנם מציגה בשלב זה שני בתי כנסת אך הוראות התכנית מבקשות לקבוע אפשרות הרחבה בעתיד ל3 בתי כנסת שלא בהליך של הפקדה נוספת.

גב' ברזקי ציינה שיש להמנע ולבטל את הסעיף האמור,שלדעתה עלול לגרוף התנגדויות שלא נוכל להתעלם מהן.

מר בן אשר הוסיף כי התוספת שבקשו בשעתו לא היתה מיועדת להרחבת אולם התפילה אלא להוספת פונקציות אחרות של חדרי לימוד וכיו"ב. מבחינת צרכי אולם התפילה,מבחינת מספר המתפללים בכל קהילה אלה האולמות הדרושים.

מר קאסוטו ציין כי בעיקרו של דבר ההליך איננו נכון,אם ניתן להגדיל את הבנין יש לעשותו כבר בשלב זה כבנין שלם.

מר נקמן אף הוא התנגד לסעיף 9(ב) הנ"ל בציינו כי לא ניתן להציג נספח בינוי ולאמר "כזה ראה אך לא קדש".

(פרוטוקול מחוזית 18.4.89)

מר בן אשר ציין כי בעת בדיקת התכנית בועדה המקומית לא דובר על תוספת באמצעות הוראה בתקנון הוא חושש שכאשר הועברה התכנית לועדה המחוזית הוכנס הסעיף בתרמית.

גב' ברזקי ציינה כי יש להתנות את מתן היתרי הבניה בפינוי האשקוביות שבמגרש מס' 2 .

מר סויסה הציע להפקיד את התכנית ולא לעכבה בשל ברור נושא הרחבת בית הכנסת,אם אמנם הוכנס הסעיף בדרך לא דרך הוא ודאי לא יתמוך בו.

מר תייר הציע להתנות את מתן טופס 4 לבנייני הקבע של בית הכנסת בפינוי האשקוביות שבמגרש מס' 2.

החלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים ג,ד,ה בהמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. סעיף 9(ב) המוצע בהוראות התכנית יבוטל.
ב. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן טופס 4 לבתי הכנסת שבמגרש חדש מס' 1 הוא פינוי האשקוביות שבמגרש מס' 2.

5. תכנית מס' 3920 - שינוי יעוד ממוסד לאזור מגורים 2 - רח' קדיש לוז - רמת שרת

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. בגבולות התכנית יכלל שטח כביש הסובה החדש במקום הסובה שבוטלה בתכנית זו.
ב. תנתן התחייבות משפטית ע"י מגישי התכנית או בעלי הקרקע לשביעות רצון עו"ד העיריה בדבר ביצוע הסובה החדשה על ידם ועל חשבונם.
ג. אישור אגף הסדרי התנועה לתכנית.
ד. אישור אגף הדרכים לתכנית.
ה. עריכת התכנית על כל מסמכיה כנדרש בחוק.

מר כהן מסר כי עפ"י תכנית 1042, מיועד מגרש מס' מס' 9 שבבעלות המינהל לשטח למקומות מיוחדים - מוסד. בתכנית הנדונה מוצע לשנותו לאזור מגורים 2 ולקבוע בו בינוי בהתאם לנספח בינוי המצורף לתכנית. בפני הועדה ולשיקולה עומדות שתי שאלות עקרוניות: האם לשנות את יעוד השטח ממוסד לאזור מגורים 2. ואם כן,איזו צפיפות בניה להתיר בשטח. השטח נמצא באזור ה"תפר" שבין הצפיפות הגבוהה של רמת שרת לבין אזור המתכונן בתכנית 3366 לבניה בצפיפות נמוכה. עמדתו לגבי השאלה העקרונית הראשונה היא שמאחר ואין מדובר בהפרשות לצרכי ציבור אלא בשטח פרטי סחיר אינו רואה מניעה לשינוי היעוד או להתעקש דוקא על שמירת השטח כשטח למוסד.
באשר לשאלה השניה,הוא מוצא כי הצפיפות מוצעת באופן מוגזם וניתן להתרשם ממסת הבניה האדירה והעמסה הכבדה על המגרש בפרט בחזיתו המערבית. מתכונת בניה דומה קמה בשכונת רמת שרת שהצפיפות בה בלתי נסבלת.

מר קאסוטו שאל אם לכמות הרבה של תוספת משפחות לאזור ישנה תשובה מבחינת שרותי הציבור הקיימים.

מר בן אשר השיב כי הנושא נבדק ונמצא מתאים.

גב' ברזקי ציינה כי המסה כבדה ומעל לפרופורציה ביחס לשטח שמראש היה מתכונן למוסד,הגם שנגזל שטח ירוק לטובת שטח לדרך.

מר בן אשר ציין כי השטח מהווה סיומת של שכונה אחת והתחלתה של שכונה חדשה ובי אופי הבניה אינו משתנה בצורה חדה.

מר בהן ציין כי ברור לנו היום שהצפיפות שבה נבנתה שכונת רמת שרת היא בלתי סבירה ,גם התנאים הטופוגרפיים מחייבים פתרון בינוי שונה. לדעתו,מאחר ואין לרשויות התכנון שום מחוייבות לגבי מימוש זכויות בניה מוקנות ניתן להכתיב צפיפות בניה סבירה שתציע רווחת דיור טובה יותר במסגרת של צפיפות מירבית של 84% ולא יותר מ-4 קומות בדומה למה שנקבע בשכונות שהוקמו ע"י משרד השיכון.

גב' פינקלמן ציינה כי צריך לדבר על אופי הבניה ולא במונחים של אחוזי בניה.

מר נקמן ציין כי בדק את נושא הסובה וכי סעיף ב' להמלצת הועדה המקומית איננו מקובל עליו. יש לקבוע מפורשות שמגרש התכנית חייב להעתיק את הסובה על חשבונו.

מר קאסוטו העיר כי לא מן הצדק לקבוע את הסובה על חשבון השטח הירוק ולא על חשבון השטח הסחיר.

<u>הוחלט</u>:

1. הועדה דוחה את הצעת הבינוי שעפ"י הנספח המצורף לתכנית ואת צפיפות הבניה המוצעת בה.
2. הועדה תאות להפקיד תכנית שאחוזי הבניה המירביים בה לא יעלו על 84% ובגובה מירבי של 4 קומות.
3. תכנית כנ"ל תופקד לאחר אישורה ע"י הועדה המחוזית.
4. נושא הסובה יבדק ע"י נציג שר התחבורה והמלצותיו יובאו בפני הועדה לעת הדיון הנוסף כאמור בסעיף 3 לעיל.

6. תכנית מס' 3983 - יעוד שטח למוסד "גשר" - רח' הרב דוד בן שמעון שכונת המוגרבים

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 22.1.89:
להפקיד את התכנית . יש לתקן להשלים התכנית כדלקמן:
א. חשוב שטחים מאושר ע"י אגף הרישוי.
ב. להשלים את מסמכי התכנית על פי ההערות מהתיק למתכנן.
ג. תיקונים טכניים.
ד. הצגת מסמכי בעלות על הקרקע.
ה. יערך תיקון בתשריט ובנספח הבינוי ובהתאם לפתרון חניה חדש שהוגש לאחר הכנת החומר לועדה, והוסבר לועדה בעת הדיון.

מר בהן מסר כי מדובר בשטח שעפ"י תכנית 3135 לשימור שכונת המוגרבים היתה כוונתה לשנות את יעודו משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים 2. בתכנית הנדונה מוצע לקבוע את יעוד השטח למוסד,שפוץ חלק מן הבנין הקיים ותוספת בניה להקמת מוסד חינוכי עבור תנועת "גשר" שמטרתה להפגיש בין בני נוער דתיים וחילוניים. הפרספקטיבה המוצגת ממחישה את הבנין המתוכנן.
מבחינה תכנונית אין מניעה לדעת הלשכה לשמור הבנין,שיפוצו והרחבתו אולם פתרון החניה המציע 12 מקומות חניה תת קרקעיים ומקומות נוספים בתחום הרחבת הדרך,עלול שיהא בלתי מספק לאור הפעילויות השונות והמגוונות האמורות להתרחש במוסד.

מר נקמן הודיע כי בדק את הנושא ומצא כי התקן ופתרון החניה מקובלים עליו.

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

(פרוטוקול מחוזית 18.4.89)

7. תכנית מס' 3962 - קביעת בינוי לישיבת "בית שמואל - הר נוף
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.9.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יש להנמיך את הבנין לגובה 3 הקומות המותרות (בבתי הכנסת)
ב. יש להוסיף בתכנית ובתקנון הוראות בדבר פיתוח שטח כולל גמר
לקירות תמך,מעקות ריצוף גנון ונטיעה.
ג. יש להראות פתרון למסתור קולטי שמש ואלמנטי מזוג אחרים.
ד. יש להוסיף אישור יחי' המודדים.
ה. יש להתאים את הפתחים והגגות בהתאם לנאמר בהערות בסעיף
9(ה).
ו. יש להוסיף בתקנון סעיף כי פתוח השבילים הציבוריים(הדרומי
והמערבי) יעשה על חשבון מגישי התכנית ויהיה חלק בלתי נפרד
מהבקשה להיתר.
ז. יש להוסיף גישה לנכים לכל אגפי הבנין.
ח. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

מר כהן מסר כי המגרש הנדון מגרש 527 נמנה על אחד המגרשים המיועדים בתכנית המתאר של הר נוף למוסדות דת,בתכנון מפורט הכולל נספחי בינוי.המגרש ששטחו כ- 5.8 דונם סמוך לכיפה הירוקה,מוצע להקים בו ישיבה ולבנותה ב-3 שלבים. הקריטריונים שנקבעו בתכנית המתאר לגבי התכנון המפורט של המוסדות הנן בניה בהיקף של כ 100% אחוזי בניה וב-3 קומות אין מניעה להפקיד את התכנית המוצעת.

החלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. תכנית מס' 3895-השלמת קומה שלישית ושטח לחנויות-רח' יחזקאל
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית כך שתשאר חנות אחת בלבד הפונה לרח' חגי כולל הרחבת הדרך.תתקבל הסכמת "בזק" להשארת תא הטלפון בתחום הרחבת הדרך. הרחבת הדרך והסטת המדרכה תעשה ע"ח מגיש התכנית בתנאי למתן היתר בניה.

מר כהן מסר כי בפינת הרחובות יחזקאל וחגי קיים בנין בן 1/2 2 קומות שבחזיתו לרחוב חגי קיים מבנה המשמש לחנות. בתכנית הנדונה מוצעת השלמת הקומה השלישית. כתוצאה מדרישת העיריה להרחיב את רחוב חגי מוצע להרוס את מבנה החנות הבנוי מחמרים ארעיים ולהוסיף שטחי בניה בקומת הקרקע לשימושם כחנות,כפיצוי הריסת החנות הקיימת. הוספת שטח לחנות מוצעת רק בחציו הקדמי של המרווח המערבי ויוצא איפוא שמגיש התכנית אינו זוכה גם הוא לתוספת שטח לחנות.

מר בן אשר ציין כי לדעת העיריה אין הגיון תכנוני בהוספת חנות נוספת במגרש.

החלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. תכנית מס' 3960 - תוספת בניה - בי"ח כפר שאול
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את הכתנית יש לתקן התכנית כדלהלן:
א. תיקונים סכניים.
ב. השלמת אישורים מהתיק למתכנן.
ג. הוספת מקלט באגף החדש
ד. עריכת שינויים בהעמדה ובנפח של האגף החדש בתאום עם המתכנן,כך שפתחות עציים יפגעו.
ה. שינויים ארכיטקטוניים באגף החדש ע"מ שההתאמה לסביבה הבניה תשתפר.
ו. ביטול נספח הבינוי המתייחס לבניה בצמוד לאגף המיון. התכנית תגדיר כי במקום ניתן להוסיף בניה בסדר גודל של 1600 מ"ר באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.".

מר כהן מסר כי בשטח בית החולים גבעת שאול קיימים מבנים ואגפים שונים שנבנו והוספו מעת לעת בצורה בלתי מוסדרת. שטח ביה"ח כלול בתחום תכנית 3028 . בסיכום קודם בין המינהל והנהלת ביה"ח הוחלט כי הגדר הקיימת תהווה את גבול שטח המוסד ואולם לאור הכנת תכנית מדידה הסתבר כי גבול השטח עובר שלא בהתאם לסיכום ולכן מוצע עתה להגדיר באופן סטטוטורי את גבול השטח בהתאם לתשריט המוצע,כמו כן מבוקשת בנית אגף נוסף בהתאמה ארכיטקטונית לבניה הקיימת.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. תכנית מס' 3977 - תוספות בניה סטנדרטיות - רח' סורוצקין
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית
יש לתאם פרטי התכנית עם אגף העתיקות בהתאם לדרישות אגף העתיקות.

גב' פדהאל מסרה כי התכנית מציעה הרחבות דיור של חדר עד שניים ומרפסת סוכה ב-3 בנינים ברחוב סורוצקין התוספות מוצעות בחזית האחורית של הבנינים ואינן נראות מהכביש.

הוחלט:להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. תכנית מס' 4022 - ישיבת קמיניץ - רח' הגיבורים פינת דוד חזן
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:
תכנית הפיתוח תתוקן כך שהחניה לא תהא בחצר . היזם יבצע על חשבונו מדרכה ברוחב 1.5 מ' במקביל למבנה ברח' דוד חזן ומסעה ברוחב 7.5 מטר. המדרכה ממול תהיה ברוחב 2 מ'. הכל בתאום עם אגף הדרכים. התכנית תתוקן בהתאם.

מר כהן מסר כי חלקה מס' 107 שבפינת הרחובות הגיבורים,דוד חזן ואדוניהו הכהן המיועדת לאזור מגורים 3 עפ"י תכנית 1358. קיים בנין המיועד לשימור גם עפ"י תכנית 3276 שהוחלט לאשרה.
מטרת התכנית הנדונה היא לשנות את יעוד החלקה לשטח למוסד ת"ת וישיבת קמיניץ,שיפוץ ושיקום המבנה הקיים,אגב הריסת מבנים בלתי ראויים,תוספת קומה ובתוך כך הגדלת אחוזי הבניה מ-93% המותרים ל230% כאשר קיימים 150%.
הנושא העקרוני בדבר שינוי היעוד עלה כבר בדיונים מוקדמים עם עירית ירושלים ונראה היה לכל שהבנין הקיים איננו מתאים למגורים ולא תהא מניעה לשנות את יעודו לישיבה,הגם שקיימת בו מסגריה המהווה מטרד סביבתי וכי שיפוץ הבנין ותוספת בניה בו יהווה תמריץ לפינוי המטרד.

(פרוטוקול מחוזית 18.4.89)

מר קאסוטו ציין כי אחד הדברים היפים המאפיינים את הבנין היא הארקדה הסובבת את כל החצר,תוספת הקומה משנה לדעתו את אופי החצר,הוא מציע לצאת לשטח בטרם תתקבל החלטה.

גב' ברזקי ציינה אף היא כי הבנין הוא אחד הבניינים היפים הקיימת בשכונה עם סימטת יפה.

החלטה: התכנית תדון פעם נוספת לאחר שיערך ביקור במקום.

12. תכנית מס' 1864 ב' - קביעת תנאים לביצוע סלילת דרכים בתחום תכנית 1864 א'- אבו טור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:
להפקיד את התכנית.

מר כהן מסר כי לאחר שהחליטה הועדה המחוזית לאשר את תכנית 1864 א' היא הועברה לאישור שר הפנים. במקביל פנה אל השר מנהל חבל ירושלים בק.ק.ל. בעניין של כביש הטבעת המותווה בתחום שטח הנטוע עצים ע"י ק.ק.ל. בסיכום הנושא התחייבה עירית ירושלים בפני ק.ק.ל. על כך שנושא סלילת הדרך יתאים להנחת דעת ק.ק.ל. בדרך ובתנאים שקיבעו בתכנית המוצעת היינו:

א. תנאי למתן היתר לסלילת הקטע המקביל לרחוב נעמי הוא תאום ואישור האגף לאיכות הסביבה ונקרן קיימת לישראל בכל הנוגע לעקירת עצים,קירות תומכים ושפכי עפר.

ב. כתנאי למתן היתר לסלילת הכביש הטבעתי שמדרום לרחוב נעמי הוא הגשת תכנון מפורט בתאום עם ק.ק.ל וחיבורים חדשים לכבישים ודרכי יער קיימים אשר יתנתקו כתוצאה מביצוע הכביש הטבעתי וכן להעתקת מתקני קרן קיימת לישראל הקיימים בשטח.ביצוע כל האמור לעיל ע"י מבצע הדרך ועל חשבונם ויהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

החלטה:
א. להפקיד את התכנית.
ב. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

13. תכנית מס' 3485 א' - תכנון שטח לתחנת תדלוק - דרומית ל"שער דרום" דרך חברון

מר כהן מסר כי מדובר בתכנית שעיקרה שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח תחנת תדלוק ואשר הועדה המקומית המליצה להפקידה. כזכור,בעקבות אישור היתר הבניה לתחנת התדלוק שעפ"י תכנית מאושרת מס' 3485 עתר מגיש התכנית הנדונה לבג"צ ועפ"י עצת השופטים הסיר העותר כוחו את העתירה. מאז הוגשה התכנית לועדה המחוזית נתקבלו פניות חוזרות ונשנות ע"י מגיש התכנית ובא כוחו להביא את התכנית לדיון בפני הועדה. שטח התכנית הנדונה כלול בתחום תכנית המתאר לבית צפפא מס' 2317 ומיועד בה כשטח פתוח ציבורי עפ"י יעודו הקודם בתכנית המתאר מס' 62. מגיש התכנית הנדונה הגיש התנגדות לתכנית 2317 ובמסגרת שמיעת ההתנגדויות לה, השמיע המתנגד את טענותיו. הועדה המחוזית טרם הכריעה בהתנגדויות ולא קבעה עדיין עמדתה לגבי ההתנגדויות בכלל ובהתנגדות זו בפרט, לפיכך מנועה הועדה היום לקבוע בתכנית הנדונה עמדתה לגבי שינוי היעוד כל עוד לא הכריעה באותו נושא בתכנית המופקדת מס' 2317.אשר על כן הוא ממליץ שלא לדון בתכנית בשלב זה אלא לאחר הכרעת העודה בהתנגדויות והחלטתה בתכנית 2317.

החלטה: לדחות את הדיון בתכנית עד לאחר הכרעת הועדה בהתנגדויות

וקבלת החלטתה בתכנית 2317.

ד. תכניות בינוי

14. תכנית בינוי עפ"י תכנית 3398 א' למגרשים 503 ו-505 - פסגת זאב
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.89:
לאשר את תכנית הבינוי בתנאי ששטחי הבניה יהיו בהתאם להוראות תכנית 3398 א' במגרש 503 ובתנאי שיתקבל אישור אגף המדידה.

מר כהן מסר כי בהתאם להוראות תכנית 3398 א' למתחם הנדון, אישור תכניות בינוי מהווה תנאי למתן היתרים בשטח. בהציגו את נספח הבינוי של תכנית 3398 א' התייחס לחתך ה-ה הרלונטי למגרשים נשוא הדיון וציין כי תכנית הבינוי המוצעת תואמת להנחיות העקרוניות של הבינוי המתייחסות בעיקר למספר הקומות והדירוג. לפיכך המליץ לאשר את תכנית הבינוי למגרשים 503,505.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי למגרשים 503ו-505 בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. תכנית בינוי עפ"י תכנית 3398 א' למגרשים 509 ו-516 - פסגת זאב
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:
א. יש למצוא פתרון חדש לקולטי שמש.
ב. תהיה חלוקה משנית של המגרשים
ג. במידה ותכנית הבינוי תאושר תפורסם הקלה לגבי שטחי הבניה העולים על המותר בתכנית מס' 3398 א'.
ד. יוגשו אישורים של אגף המודדים.
ה. יש להביא אישור של אגף הרישוי לחישוב שטחים.
ו. יש להכניס בהוראות התכנית את דרישות אגף התנועה.

מר כהן מסר כי החתך הרלונטי לגבי מגרשים 509 ו-516 נשוא תכנית הבינוי המוצעת הוא חתך ב-ב. תכנית הבינוי תואמת לתכנית 3398 א' למעט אלמנט הגג המשופע החסר בבקשה הנדונה אך כולל בהוראות את הנחיות גב' ברזקי. כמו כן יצר המתכנן חיבור בחצר הפנימית. הוא אינו רואה בכך שינוי מהותי ועל כן ממליץ לאשר את תכנית הבינוי.

הוחלט: לאשר את התכנית הבינוי למגרשים 509ו516 בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. תכנית בינוי להרחבות דיור עפ"י תכנית 1509-רח' שלום ואחדות
שכונת סנהדריה
המשך דיון מיום 19.7.88

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית דחתה בקשה לתוספות בניה בבנין בשכונת סנהדריה מורחבת שהוגשה כתכנית בינוי מאחר שלא קבלה את הפירוש המקל שדבקה בו הועדה המקומית והמליצה לאשר את תוספות הבניה בהליך של אישור תכנית בינוי. בעקבות החלטת הועדה המחוזית פנו אליו המבקשים והוסבר להם כי לא ניתן לאשר התוספות אלא לאחר שתאושר תכנית להסדרת תוספות הבניה. לדאבונו הועדה המקומית נתנה כבר היתרים למרפסות הקיימות בשטח. הוא ממליץ בתאום עם עירית ירושלים להפקיד תכנית להסדרת תוספות הבניה לשני הבניינים שבמגרש 135.

הוחלט: להפקיד תכנית, בתאום עם עירית ירושלים, להסדרות תוספות בניה בשני הבניינים שבמגרש מס' 135 עפ"י תכנית 1502.

ה. הודעות עפ"י סעיפים 77 ותנאים לפי סעיף 78 לחוק

17. תכנית מס' 3990 - הכרזה על הכנת התכנית וקביעת תנאים,בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק - אזור התעשיה גבעת שאול

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.89:

א. להכריז לפי סעיף 77 על תכנון אזור התעשיה בגבעת שאול לפי הקו הכחול של התשריט שהוצג בועדה.

ב. לקבוע תנאים לפי סעיף 78 אשר לפיהם יוצאו היתרי בניה וינתנו היתרים לתעשיה בלבד בשטח שהוכרז לתכנון למעט:מגרשי בניה שפורטו לעיל לאורך רחובות פרבשרטיין וכנפי נשרים,בהם ימשיכו לתת היתרים ויאשרו שימושים לפי התכניות המפורטות המאושרות החלות בשטחים אלו.

מר בהן מסר כי לא מכבר החליטה הועדה המחוזית להכריז על הכנת תכנית להגבלת השימושים באזור התעשיה תלפיות וקבעה תנאים בדבר איסור מתן היתרים לבנית משרדים ומסחר באזור. באותו מעמד הובע הצורך בנקיטת הליך דומה באזור התעשיה של גבעת שאול,ואמנם מוצע עתה להכריז על הכנת תכנית גם באזור התעשיה של גבעת שאול. גם כאן מבקשים לקבוע תנאים לפיהם יוצאו היתרי בניה לתעשיה בלבד אך בסיג אחד:"במגרשי בניה לאורך רחובות פרבשטיין וכנפי נשרים ימשיכו לתת היתרים ואושרו שימושים לפי התכניות המפורטות המאושרות החלות בשטחים אלו". למיטב ידיעתו קיים מגרש אחד בחלקה 45 בגוש 30260 שחלה בו תכנית 2459,הרלוונטי לענין זה ולכן יש לסייג את התנאים לגביו בלבד.

החלט:

1. לפרסם הודעה,עפ"י סעיף 77 לחוק,בדבר הכנת תכנית מס' 3990 לאזור התעשיה גבעת שאול.

2. לקבוע תנאים,עפ"י סעיף 78 לחוק,לפיהם בשטח התחום בגבולות התכנית האמורה בסעיף 1 לעיל,לא ינתנו היתרי בניה למסחר ומשרדים ולא יאושרו עסקים לשימושים הנ"ל אלא לתעשיה בלבד,למעט בחלקה 45 בגוש 30200 בה ינתן היתר בניה עפ"י תכנית 2459.

ו. בקשה להיתר בניה

18. יב-10802 - האקדמיה למדעים ואומנויות - דרום מערב

דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/89/301

* גב' רווה לא השתתפה בדיון.

מר בהן מסר כי הועדה המחוזית החליטה לאשר את תכנית 3940 המיעדת את השטח להקמת האקדמיה למדעים ואומנויות. בעקבות פנית החברה להגנת הטבע אל מנכ"ל משרד הפנים עגנה הועדה בהוראות התכנית סעיף להבטחת שימוש הציבור הרחב בשטח שמצפון למגרשי הספורט,בהתאם לפנית מנכ"ל מש' הפנים עפ"י סעיף 134 ב' לחוק. משעשתה כן אושרה התכנית ע"י שר הפנים והודעה בדבר אישורה נשלח לפרסום בעתונות וברשומות. לפני יומיים דנה הועדה המקומית בבקשה להיתר בניה והמליצה בפני הועדה המחוזית על אישורה. לאור הפניות הרבות ובקשת העמותה שלא לעכב את מתן הוצאת היתר הבניה הובאה הבקשה להיתר ימים מספר קודם ונבדקה מידת התאמתה להוראות התכנית ונספחיה. מן הבדיקה אכן עולה כי ישנה התאמה במעט מלאה בכל הפרטים,עם זאת יש להתנותה בשני תנאים המתחייבים מהוראות התכנית כפי שאושרה ע"י שר הפנים.

מר קאסוטו ציין כי הוא סבור שיש לבקש פתרון אדריכלי אחר למגדל באופן שיהיה מבונה מפני הקרקע והחילון יכווה את תובנו של המגדל לאורכו ולא יהיה פזור באורח מקרי.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. יפורש בהיתר הבניה, בהתאם לסעיף 10(ב) להוראות תכנית 3940, כי השטח שמצפון למתקני הספורט יהיה פתוח לשימוש הציבור הרחב, בהשגחת הנהלת האקדמיה".
2. בהתאם למתחייב בסעיף 9 (ט) 2 בתכנית 3940 מותנה מתן היתר הבניה בהגשת תכנית פיתוח נופי לאישור הועדה המחוזית אשר תפרט בין השאר את שטח החניה בשילוב פיתוח גנני, טיפול בשיפועים תדים, טרסות, גינון, נטיעות, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
3. המגדל יהא מבונה מפני הקרקע, ללא פתחים בבסיסו (כפי שמוצע בבקשה להיתר) והחילון לארכו יהא הואם ויילווה את תוכנו.

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

1. <u>תכניות לאישור</u>

19. <u>תכנית מס' מי/650 - אבו גוש</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3603 מיום 26.12.88.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

20. <u>תכנית מס' מי/529 א' - מבשרת ציון</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3616 מיום 31.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

21. <u>תכנית מס' מי/319 א' - מסעדה בשטח חנות הדקור - שואבה</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3603 מיום 26.12.88.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות שהוסרה לאחר מכן במכתב מיום 5.4.89

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

22. <u>תכנית מס' מי/677 - חנות מוניות - מעוז ציון</u>
<u>הודעה בדבר הפקדת התכנית</u> פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3603 מיום 26.12.88.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

ח. תכניות להפקדה

23. תכנית מס' מי/679-שינוי גבולות שטח חקלאי ב' בתחום חלקה מגרש 32 - נטף

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.12.88 להפקיד את התכנית.

גב' פדהאל מסרה כי מטרת התכנית שינוי גבולות שטח חקלאי ב' בתחום מגרש 32 בנטף.

הוחלט: להפקיד את התכנית.

24. תכנית מס' מי/626 ותכנית מס' מי/523 - מבשרת ציון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.12.88

א. לשנות את החלטתה להתנות אישור תכנית אחת בתכנית אחרת.
ב. לדון בכל תכנית בנפרד. זאת מאחר והועדה המקומית מוצאת כי אין כל קשר תכנוני וגאוגרפי בין שתי התכניות.

מר כהן מסר כי בשעתו החליטה הועדה המחוזית לשנות את יעוד מגרש מס' 102 עפ"י תכנית מי/274 ג' משטח לבנין ציבורי למגורים בד בבד עם החלטתה לשנות את יעוד מגרש 106 שעפ"י תכנית מי/320 מאזור מסחרי לשפ"צ.שקול הדעת שהנחה את הועדה בהחלטותיה אלה היה כי בתמורה לשינוי יעוד קרקע ציבורית לקרקע סחירה יקבע יעוד קרקע סחירה בקרקע ציבורית ובתוך כך ישמר מאזן השטחים הציבוריים. עפ"י אותו הגיון תכנוני ראתה הועדה לנכון לקשור תכנית אחת בשניה ע"י התנית אישורה של האחת בשניה.
היום מבקשת הועדה המקומית לנתק את התלות בין שתי התכניות הואיל ולטענתם עלולה הועדה המקומית להתבע לפיצויים. שני המגרשים בבעלות המינהל אך המאבק בתכנית אחת מתנהל על גב התכנית השניה. הוא עדיין סבור שניתן לקשור את שתי התכניות.

הוחלט:לבסל את האמור בהחלטת הועדה המחוזית מיום 1.12.87 בדבר קביעת הוראה בתכניות מי/626 ו-מי/523 המתנה את אישורה של תכנית אחת בשניה.

ט. הברזה על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק

25. תכנית מס' מי/113 א' - הכרזה על הכנת תכנית חדשה - אבו גוש

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.11.88

א. לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 על הכנת שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/113. תחום השינוי לתכנית יכלול את תחום התכנית מי/113,קרית יערים ומוסד מכון בית דוד. וכן גושים וחלקי גושים עפ"י פירוט.
ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר פרסום הודעה עפ"י סעיף 78 בדבר התנאים למתן היתרי בניה בתחום שנוי התכנית שבהכנה.

התנאים:אי הוצאת היתרי בניה בשטחים שיועדו לצרכי ציבור וכן בשטחים שיחול עליהם איסור בניה בשינוי המוצע.

מר כהן מסר כי מזה שנים מתקבלות פניות תוזרות ונשנות והובר בצורך לשינוי מערך שימושי הקרקע של אבו גוש ובסופו גויסו כל המאמצים והמשאבים להכנת תכנית מתאר חדשה לישוב.עתה ממליצה הועדה המקומית על אישורה של הועדה המחוזית להודיע על הכנת תכנית חדשה ולקבוע תנאים לפיהם לא ינתנו היתרים העומדים בסתירה לקביעות התכנוניות בתכנית החדשה ובתחום הסדרת מערכת הדרכים הפנימיות ושטחי הציבור האחרים.

<u>הוחלט</u>:
1. לפרסם הודעה,עפ"י סעיף 77 לחוק,בדבר הכנת תכנית מס' מי/113 א' לאבו גוש.
2. לקבוע תנאים,עפ"י סעיף 78 לחוק,לפיהם לא ינתנו היתרים בגבולות התכנית האמורה בסעיף 1 לעיל,העומדים בסתירה לקביעות התכנוניות שבתכנית הנ"ל בכלל ואיסור מתן היתרים בשטחים המוצעים בה כשטחים לצרכי ציבור,בפרט.

<u>מרחב תכנון מקומי - בית שמש</u>

י. <u>תכניות להפקדה</u>

26. <u>תכנית מס' בש/93 א' - יעוד שטח לאזור מסחרי - בית שמש</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 7.11.88 להפקיד את התכנית.

<u>מר בן יעקב</u> מסר כי מטרת התכנית לשנות יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מסחרי לשם הרחבת חנות.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית.

27. תכנית מס' בש/65 א' - שינוי יעוד שטח משפ"צ לתעשיה ומלונאות -בית שמש
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 7.11.88: להפקיד את התכנית.

<u>מר בן יעקב</u> מסר כי מטרת התכנית היא שינוי יעוד שטח מגרש משפ"צ לשטח לתעשיה ומלאכה וצרופו למגרש המשמש כמוסך.

<u>מר קאסוטו</u> ציין כי בתכנית המאושרת היתה לשטח הירוק תכלית תכנונית.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הצעת התכנית.

כ"ד אייר תשמ"ט
29 מאי 87

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות
מישיבתה מס' 15 שהתקיימה ביום ראשון, י"א בניסן תשמ"ט 16.4.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	מ. ויזל	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה

<u>נכחו:</u>	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	ד. מיכלסון	- מזכירת הועדה
	נ. פלט	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

<u>נעדרו:</u>	ש. כהן	- נציג שר השכון
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאשור

1. תכנית מס' 3693 - הפיכת בנין מגורים למוסד לדיור מוגן לקשישים - שכ' בקעה דרך בית לחם 65

המשך דיון מתאריך 6.11.88.

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית בישיבתה מיום 6.11.88 שמעה את ההתנגדויות לתכנית 3693 מפי מנהלת בקעה ודיירים באזור.
לתכנית שהופקדה היו שלוש מטרות עיקריות:
א- שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 1 למוסד בית אבות.
ב- הגדלת אחוזי הבניה מ- 75% ל- 105%.
ג- קביעת מתכונת הבינוי לחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

לאחר ששמעה את ההתנגדויות החליטה הועדה שלא לאשר את תוספת הקומה וגג הרעפים ובאשר לאלמנטים האחרים קרי, שנוי היעוד וסגירת קומת העמודים נדחתה ההחלטה עד לאחר ביקור במקום.
מר בן יעקב סייר בשטח ומצא כי הבנין מתפקד למעשה כבר כיום כדיור מוגן לקשישים כאשר קומת הקרקע משרתת כמעט במלואה את המטרה שלשמה הופקדה התכנית. השאלה היחידה שנותרה כאמור היא שינוי היעוד והכשרת קומת הקרקע לשימושים שמשרתים את הממסד.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.5.88:
"א. לקבל את ההתנגדויות התושבים ומנהלת בקעה בנושא תוספת הקומה ולקבוע כי לא תותר תוספת קומה וגג רעפים.
ב. לדחות את ההתנגדות לשנוי לשמ"ש של הבנין לדיור מוגן לקשישים מאחר והדבר לא מהווה הפרעה סביבתית.
לפיכך לתת תוקף לתכנית מתוקנת המשנה את השמוש בבנין לדיור מוגן לקשישים והכוללת את סגירת שטח העמודים והמבנה כפי שהוא קיים כיום ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית".

מאחר והלשכה ראתה כי לא יחול שינוי מהותי במעטפת הבנין בשמושו הנוכחי כבית אבות היא ממליצה לשנות את יעוד המגרש ושמוש בקומת הקרקע בקומת שרותים לבית האבות ולאפשר את השיפור המבוקש ע"י תוספת של חדר המעלית והתוספת המקורה בחזית.

החלטה: 1. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולבטל את תוספת הקומה וגג הרעפים (בהתאם להחלטת הועדה מיום 6.11.88).
2. לאשר את התכנית בשנויים כמשתמע מסעיף 1 לעיל.

2. תבנית מס' 3327- תכנית המשרדים במרחב ירושלים

המשך דיון מתאריך 9.4.89.

המתנגדים נכנסו לאולם הישיבות.

למר [redacted] (מתנגד מס' 70) משרד לתכנון קונסטרוקציות ברחוב אבן עזרא 3 בשכונת רחביה כ-20 שנה בירושלים וכ-9 שנים במקום זה. הוא טען כי משרדו נמצא בדירתו האישית אותה ירשה אשתו מהוריה. בנוסף לכך ציין כי למשרדו הנמצא בקומת קרקע כניסה נפרדת ודירת המגורים מעל דירת המשרד.

לטענתו, דירתו ומשרדו מהווים חלק אורגני מהשכונה ולא גורם זר בין השכנים, אלא ההיפך - דואגים לטיפול בגינה וכו'.

מר בן אשר השיב כי משרדו נמצא מתאים לקריטריונים הנוגעים למשרדים בקומות קרקע ובעלי כניסה נפרדת, עליהם המליצה הועדה המקומית.

מר [redacted] (מתנגד מס' 68) שמשרדו ברחוב חזקיהו 30, טען כי רכש את הדירה לצרכי משרד. ברחוב זה נמצאים משרדי העיריה ובית-החולים שמקרין על כל המקום. כמו כן, למשרדו כניסה נפרדת, כמעין מרתף, כאשר לשאר דירות הבנין כניסה מהצד השני. עוד הוסיף כי הוא עזר ויעזור בעתיד לשכניו הזקנים במקרי חירום. מכאן, שיש לראות באור חיובי את הנוכחות שלו כבעל משרד 12 שעות ביממה. מעבר לכך ציין, כי מאחר ומתוכנן מרכז משרדים משני במלחה יתכן ויש לראות את הפתרון בהעברת המשרדים לשם ולא למרכז העיר הנסגר מוקדם ו"מחשיך" על המשרדים.

מר בן אשר השיב כי רחוב חזקיהו יצא מגדר תחום התכנית עפ"י המלצת הועדה המקומית.

מר [redacted], (מתנגד מס' 47) שמשרדו ברחוב אבן גבירול 15 מזה 18 שנה טען כי רחוב זה נבנה מלכתחילה למשרדים בצד הסוכנות היהודית, בית ליגת הנשים וכו'. כיום מצויים שם גם "קרן רוטשילד" וישיבה. לענייני הפרטי טען כי בבנין בו נמצא משרדו ישנן 8 דירות מגורים המאויישות על ידי זקנים והוא המשמש כועד בית ודואג לחימום, חשמל, מעלית וכו'. לדעתו, אם תכנית זו תתבצע יקנו את הדירות אמריקאים שיבואו רק לחודשי הקיץ ובמשך כל השנה הבנין ישאר מרוקן, דבר שיגביר את הפחד אצל הדיירים הקשישים בשכונות.

מר בן אשר השיב כי משרדו נכלל בתכנית.

מר [redacted] (מתנגד מס' 61) שמשרדו בשכונת בית הכרם ציין כי אם אכן יועתקו המשרדים לעיר, זו תיסגר ב-9 בערב. כמו כן, יכולה להיווצר הדרדרות בשכונות במקרה של הוצאת המשרדים. הערה נוספת היתה לגבי כך שצריך להפריד בין משרדים ממשלתיים לעירוניים, באשר הראשונים גורמים לטירדה הרבה יותר גדולה ולכן הם אלו שצריך להוציאם מהשכונות.
לענייני הפרטי טען כי השכנים מרוצים מכך שיש משרד בדירתם, דבר המונע פריצות, אין בעית חניה, קיים ועד בית שתמיד מספל בבעיות הבנין.

מר בן אשר השיב כי הועדה המקומית הוציאה את שכונת בית הכרם משטח התכנית.

לגב' [redacted] (מתנגדת מס' 71) משרד בביתה הפרטי בשכונת רוממה הצמוד למגן דוד ובעל כניסה נפרדת. לטענתה, אינה רוצה לבזבז את זמנה בנסיעות כל יום העירה ובחזרה, דבר שגם ימנע ממנה כאישה לנהל משרד כרצונה. בנוסף לכך, משרדה במקום הנוכחי במקום שקט ובעל אוויר טוב.
היא הוסיפה כי פריז "חיה" מהשילוב שבין השכונות והמשרדים.

מר בן אשר השיב כי שכונת רוממה הוצאה משטח התכנית עפ"י המלצת הועדה המקומית.

עו"ד [redacted] (מתנגד מס' 49) הופיע בשמו ובשם לשכת עורכי הדין.

הוא ציין כי בשינוי המוצע של התכנית קיים משפט בסעיף 6 האומר: "משרד מהו? בנין או חלק מבנין המשמש למתן שירותים מינהליים או עסקיים בין למטרות רווח ובן לא, לרבות מקום שנערכה בו עבודה של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים" כלומר, קיים הבדל מוסכם על דעת מתכנני התכנית וכל הקשורים אליה כי קיים הבדל בין משרדי מקצועות חופשיים ובין משרדים בכלל. בנוסף לכך ציין כי המילה לרבות צריכה להתחלף במילה למעט.
בעלי המקצועות החופשיים תומכים בכך שמשרדים עתירי כח אדם, קהל ותחבורה ומשרדים ממשלתיים אכן מעיקים על הווי חיי התושבים והם אלו שצריכים להתפנות.
עוד הוסיף כי מאז 83 לשכת עורכי הדין מנהלים דיונים עם העיריה ואכן חלו הקלות, אך הן לא משמעותיות וצמודות באופן בלתי רציונלי לדינמיקה הטבעית של קביעת מיקום משרד בבית מגורים לפי צרכים ותנאים משתנים. מר בן אשר טוען כי התכנית מטרתה להגן על הדייר קונה הדירה, אך ללא רצון התכנית תגרום לו לנזק. אין כל מכתב תלונה מדיירי השכונות שהתלונן על מטרד מהמשרדים של בעלי המקצועות החופשיים, ההיפך הוא הנכון, בעלי המשרדים הם בקרש הצלה לקשישי השכונות.
הוא ציין כי קבלת הקהל במשרדו דלילה למדי היות ורוב שעות היום הוא בבית משפט או שעוסק בעבודה יצירתית, כך שאין כל מטרד.
לשכת עורכי הדין הציעה תשלום עבור עריכת סקר על המטרד הנגרם לדיירים.
מר יואב לוי טען כי העצמאיים נתונים באופן שרירותי לאנשי הרשות, אך לא יתכן כי תהיה תכנית על בלימה עפ"י שרירות לב של אדם מסויים.
עוד ציין, כי בשינוי 14/83 נאמר כי לענין שמוש חורג- אם יותר - כרוך הדבר בהיטל השבחה. אך אם מטרת רעיון זה רק להכביד את המיסוי על בעלי המקצועות החופשיים, שגם כך פרנסתם לא קלה, הם דוחים רעיון זה כליל.
הוא הביא עמו הצעה הנוגעת לרמות צפיפות שונות אשר גובשה ע"י ארגוני המקצועות החופשיים בירושלים. להלן התכנית:
דרגת צפיפות א' - עד 100% בקרוב - באזורי מרכז העיר ומרכזים מסחריים בבניינים שהוכשרו למטרת משרדים. כגון: רחובות בן יהודה, יפו, רמב"ן וכו'.
דרגת צפיפות ב' - עד 50% בקירוב - באזורים הסמוכים למרכז העיר, בבניינים או בצירי תנועה המאפשרים קיומם של משרדים יותר מקיום של מגורים.
דרגת צפיפות ג' - עד 25% בקירוב - באזורים אחרים, לרבות באזורי מגורים ובלבד שתשמרנה ההתניות הבאות: 1- לא יותר ממשרד אחד בבנין אחד - או כניסה אחת. ביחס ממוצע של עד 25%. 2- המשרד לא יהווה מטרד לדיירי הבית בסוג פעילותו ולא יהיה עתיר כח אדם, קהל ותחבורה.
דרגת צפיפות ד' - בין 0% - 25% - באזורים מיוחדים הנושאים אופי ייחודי שאינו מאפשר קיומם של עסקים בכלל ומשרדים בכלל זה.
לדעתו, על הועדה המחוזית לדרוש מהועדה המקומית כי תערוך בדיקת מיטראז' של כל משרד בשכונות ועל סמך זה להחליט החלטות.

מר נתן פלדור המייצג את ד"ר [redacted] מרחוב מולכו 5 סמך ידיו על דברי מר [redacted]. עוד ציין כי הוא בעל הדירה בה נמצא משרדו של ד"ר [redacted].
לדעתו, בחברה המערבית התערבות הרשות צריכה להיות מינימלית ואין כל סיבה שבעקבות משרד אחד מכל 15 דירות תהיה התערבות ודיונים רבים כל-כך בעיריה. ולכן טען כי צריכים לבטל את התכנית לחלוטין, במיוחד שאין תלונות מהשכנים.
לענינו הפרטי טען כי דירת משרדו נמצאת בין 16 דירות בבנין שכולו

קשישים שלא מתנגדים לקיום המשרד. המשרד הוא אלמנט חיובי בבנין, המשלם ועד בית, משפץ ועוזר. הוא ציין כי אם אחת מדרישותיה של העיריה כניסה נפרדת הם יעשו זאת אך גם יגרם נזק לגינה. כמו כן הוסיף כי קיימת בעית נמלים במשרדם היות והם בקומת קרקע ושום אזרח לא ירצה לקנות דירה זו למגורים.

<u>מר בן אשר</u> השיב כי הועדה המקומית הוציאה רחוב זה משטח התכנית.

<u>מר [redacted]</u> (מתנגד מס' 51) הסכים עם דברי מר [redacted]. הוא דייר מוגן במשרד עם כניסה נפרדת ולכן אם יאלץ לעזוב לא ימצא דייר אחר שיגור בה מכיוון שאין בה מטבח ושרותים, היא אינה מתאימה לדיור וכך דמי המפתח ירדו לטמיון ויגרם לו נזק כספי קשה. כמו כן ציין כי הציל את שכנתו הקשישה כבר מספר פעמים.

<u>מר [redacted]</u> (מתנגד מס' 53) הסכים עם דברי מר [redacted]. משרדו ברחוב וולפסון שבמושבה הגרמנית, 60 מטר מעמק רפאים בו הותר קיום המשרדים.
גם הוא ציין כי דיירי הבנין מרוצים מקיום המשרדים בבנין הדואגים להם לחימום, שמירה וכו' וזוהי הרי מטרת התכנית - להגן על הדייר.
לדעתו כישלון התכנית הוא בכך שהטיפול בה הוא באמצעות גרזן ולא באמצעות פינצטה.

<u>גב' [redacted]</u> (מתנגדת מס' 52) שמשרדה ברחוב הצפירה 7 טענה כי רכשה את הדירה שהיתה עם מטבח ומקלחת קטנים מאוד ולא יאים למגורים במטרה לקיים בה משרד. שטח הדירה הוא 65 מ"ר נטו.
בשיחה עם שכנים הובר לה כי אין להם כל התנגדות אלא ההיפך, הם מרוצים מדאגתה לחימום הבנין בחורף ולטיפול בגינה. כמו כן אין בעית חניה.
היא ציינה כי אם יאלצו לעזוב את המקום יגרם להם נזק בל ישוער, הן בגלל עלות ההשכרה הגבוהה במרכז העיר ובגלל איכות הסביבה הלקויה הידועה בעיר.

<u>מר [redacted]</u> (מתנגד מס' 67) שמשרדו ברחוב הל"ה 37 טען כי הוא נמצא בבנין משרדים במשך 7 שנים בשכירות. יש לו כניסה נפרדת למשרד ויחסי שכנות טובים עם דיירי הסביבה.

<u>מר [redacted]</u> (מתנגד מס' 63) שמשרדו ברחוב קובובי ברמת דניה ציין כי בעבר ניהל משרד במרכז העיר אך לדאבונו נאלץ לעזוב בגלל הרעש ומצוקת החניה שבגללה גם לקוחות נרתעו מלהגיע. למשרד כעת יש כניסה נפרדת והוא לא מהווה מטרד. הוא ציין כי דוקא ביום בו לא עבדו פרצו לאחת הדירות שליד משרדם.

<u>גב' צ'רניאבסקי</u> השיבה כי לפלישת המשרדים לשכונות יש מספר פונקציות מזיקות: השכונה נפגעת בשל בעיות חניה אחה"צ כאשר בעלי המשרדים עדיין לא עוזבים ובעלי הדירות חוזרים מעבודתם, התרקנות מאוכלוסיה צעירה ולא עוד שכונת מגורים אלא מעבר משכונת מגורים שקסה למרכז עירוני, דבר שלא מאפיין את בינוי העיר. כמו כן, המשרדים בשכונות פוגעים במרכזיות בעיר, אין פתרון לקומות העליונות הריקות בעיר.
היא ציינה כי אכן יש תלונות של דיירים לגבי מטרד הנוצר מקיום המשרדים. לדבריה, הם מתלוננים על חוסר פרטיות, על כך שהבנין מתרוקן בלילה וכו'. היא ציינה כי מינהלת השכונה והדיירים לא היו מתארגנים אלולא נושא זה היה חשוב להם.
לגבי מועד הפינוי ציינה כי המשרדים יפונו פורפורציונית למשך הזמן בו מתפקדים במקום, וכך יהיה להם יותר נוח להערך לביצוע ההעברה

ולאו דוקא למרכז העיר אלא אפשרי גם למרכזי שכונות שעל צירי תנועה.
היא ציינה כי תכנית זו הועלתה עכשיו כדי למנוע את הקטסטרופה שתהיה בעוד מספר שנים עם הפיכת שכונות המגורים למרכז עיר משני.
לגבי הדברים שנשמעו בנוגע לטיפוח הגן ובמבנה ע"י בעלי המשרדים ציינה כי ראתה גם משרדים לא מטופחים ומוזנחים. מכאן שכל בית ניתן לשפצו ולהופכו למגורים, הכל ענין של מחיר ורצון.
לגבי רעיון הטיפול בכל משרד לגופו ענתה כי בדיקת מיטראז' של כל משרד לגופו יהווה רק מטרד וביורוקרטיה שלא נחוצה.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי לא כל הצעות גב' צ'רניאבסקי חופפות את אלו של הועדה המקומית.

<u>מר נתן פלדור</u> ציין כי אם העיריה מעוניינת לפתור בעיה קודם שנוצרה שתתחיל את תכנית המשרדים בארמון הנציב וברמות. כל רעיון התכנית מציג את הביורוקרטיה בשלומה. העיריה אומרת לבעלי המשרדים היכן לחנות, לאיפה לעבור ומתי. בנוגע לשיפוצים טען שלמשרד הרבה יותר קל וזול לשפץ מאשר לדייר פשוט.

<u>מר אורי פוגל</u> ציין כי הוא מתנגד לכל הרעיון של הכנסת הפעילות המסחרים והעסקית למרכז העיר היות ובשעות הלילה המרכז נהפך לזירת פשע.

<u>גב' להב</u> ציינה כי השכונות אינן מתרוקנות מדיירים ועובדה לכך היא המושבה היוונית. על העיריה לבדוק אם הגורם לעזיבה הם לא המוסדות הציבוריים דוקא. כמו כן, למרות שגב' צ'רניאסקי חושבת שניתן לגור בדירות המשרדים אזי משרדה כלל לא מתאים ליעוד זה כפי שכבר הוזכר.

<u>מר גוטמן</u> העיר כי בעקבות דברי גב' צ'רניאבסקי נראה לו כי תחילה החליטו על רעיון התכנית ורק אח"כ על היעוד. העובדה שהגיעו לעיריה משרדי תלונות מדיירים מרח' עזה למשל לא אומרת שצריכים להוציא משרדים גם מרחוב ז'בוטינסקי, מה גם שתלונות הדיירים ודאי מועטות.
כמו כן ציין, כי אם התאוריה טוענת שמקומם הטבעי של המשרדים במרכז העיר אז צריכים לתת לטבע לעשות את שלו ללא כל התערבות שלא מתאימה למדינה מערבית.
עוד הוסיף כי אם יוציאו את משרדי העצמאיים מהשכונות אך ישאירו את משרדי הממשלה באילו לא עשו כלום.

<u>מר לוי</u> טען כי נודף מהגישה ריח של פטרונייז. כל התכנית מצביעה על התערבות בחיי הפרט. אין אפשרות לערוך תכנית בהתעלמות מצד אחד. נודף מתכנית זו ריח של אפליה אשר בא לידי ביטוי בכך שבשכונת רחביה עומדים לבצע את התכנית מכיוון שיש במנהלת השכונה גורמים פוליטיים שמעוניינים במעבר המשרדים. כמו כן ציין שיגדירו את אוכלוסית היעד שתעבור לגור בשכונות.

בשלב זה יצאו המתנגדים והמשך הדיון נדחה למועד נוסף.

ו' אייר תשמ"ט
11 מאי 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

/

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 6 שהתקיימה ביום ג' ו' בניסן תשמ"ט 11.4.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו</u>:
מ. כהן - מתכנן המחוז
ד. קאסוטו - אדריכל
ת. רווה - נציגת שר המשפטים

<u>נכחו</u>:
י. בן יעקב - לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב - יועץ סביבתי
ע. פדהאל - לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
ש. שמביק - אגף הרישוי עירית ירושלים

(פרוטוקול מחוזית 11.4.89)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יג - 10778 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 23.1.89 בגין בקשת מר [redacted] לתוספת מחסן - רח' מורגנטאו - רמות (בנ/89/1)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאום הסבירה שברח' מורגנטאו ברמות - בבנינים הבנויים על מסד מבוקש להוציא את המילוי מהמסד מאחד הבנינים וליצור במקום מחסן שיתחבר לקומת הקרקע. למחסן מתוכנן גם חלון. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה שהיא בניגוד להוראות תכנית המתאר בנוגע למחסן תת קרקעי.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - העורר.
בשם המשיבה - הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הופיע מר ש. שמביק.

מר [redacted] ציין שקנה את דירתו של המבקש ([redacted]) לפני כשנה וכבר אז היה המחסן המבוקש - בנוי. מר [redacted] החל בזמנו בהליכים להוצאת רשיון והוא המשיך אותו מתוך כוונה שהבקשה תאושר. פקידי העיריה אמרו לו שמבחינת גודל המחסן אין פגיעה ויש סיכוי טביר שהבקשה תאושר וכך אמר לו גם הפקח חבשוש - שאין פגיעה בקוי המתאר של הבית ובנוף ולכן יש מעם בהגשת הבקשה. כיום,הכניסה למחסן חסומה בבלוקים ומכיוון הדירה ישנו פתח בגודל של 20X20 ס"מ למחסן.

מר שמביק הסביר כי אמנם הועדה המקומית אישרה בנית מחסנים בשכונה אך כולם מתחת לפני השטח ולא מחוץ לבנין.

לאחר צאתם את אולם הישיבות החלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה,בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

2. יב - 10761 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 6.2.89 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 2 חלקה 13 - רח' חלף - תלפיות (תיק בנ/88/1061)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאום הסבירה שמדובר בבתי מגורים וקוסג'ים שנבנו ברח' פייר קניג על פי תכנית מס' 2824 שכללה נספח בינוי מפורט ושבהוראותיה ישנו סעיף איסור מתן הקלות. הבקשה עתה היא לסגור חדר בקומת הגג והיא נדחתה בועדה המקומית מכיון שאין אפשרות לאשר הקלות מנספח הבינוי. בקשה דומה שנדונה בזמנו בועדה המחוזית נדחתה מאותה סיבה. המבקש ערער על החלטת הועדה המקומית.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - המבקש/מערער.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ש. שמביק.

מר [redacted] הסביר שמדובר בבנין מלבני בן 3 קומות כשהקומה הראשונה היא של קוסג'ים,בקומה השניה ישנם שני גרמי מדרגות לצדדים ובקומה השלישית 3 דירות מקבילות בכל צד של הבנין כשהוא עצמו גר באמצע.לדירות בקומה השלישית ישנה מרפסת גג שחלק מהדיירים רכשו אותה מהקבלן והוא אחד מהם. המבנה שהוא מבקש לבנות מהווה המשך של המבנה הקיים,באותה מתכונת בניה ואין כל פגיעה במבנה הארכיטקטוני. המבנה לא בולט לכיון אף רחוב אלא לגן ציבורי ולגן ילדים שמקבילים לדירתו. גודל הדירה עבשיו הוא כ-70 מ"ר ובה 3 חדרים. בזמנו נכנס לדירה עם ילד אחד ועתה המשפחה גדלה ויש לו צורך בתוספת. על פי הסברים שקיבל בעיריה מדובר במבנה

חדש שלא ניתן לאשר לו תוספת אחוזי בניה אך לטענתו מדובר בהמשך הבניה הקיימת ואין בה משום תוספת אחוזי בניה.

מר שמביק הסביר כי תוספת חדר על הגג מהווה שטח נוסף שיש לחשבו במנין אחוזי הבניה. מכיון שתכנית מס' 2824 החלה על השטח אוסרת מתן הקלות דחתה הועדה המקומית את הבקשה.

מר [redacted] טען שהסירוב נובע מבעיות בירוקרטיות בלבד. באזור ישנם מבנים נוספים שנעשו בהם שינויים חיצוניים והעיריה לא פעלה בענין. עוד ציין כי התלקות המופיעות בתכנית אינן רשומות נכון.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הקריא מר סויסה את סעיף 8 "הקלות" בהוראות תכנית מס' 2824:"נקבע בזאת...כי הבינוי שעפ"י התכנית ממנה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי הבניה, שלא בהתאם לתכנית תראה בסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967".

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

3. יב - 10400 - ערר חברה למשקאות לישפיץ ושות' בע"מ על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 9.1.89 בגין בקשתה לתוספת קומה ושינויים - גוש 129 חלקה 1 דרך בית לחם -שכ' מקור חיים (תיק בנ/86/641)

הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס ציינה שמדובר במגרש מס' 3 א'-מגרש שנוצר אגב תכנית איחוד וחלוקה ישנה כך שכל ההפרשות מהשטח כבר נעשו.בזמנו הוגשה בקשה ע"י החברה למשקאות לבנין עם חישוב אחוזי בניה שנעשה משטח המגרש ברוטו ואילו הועדה המחוזית החליטה אז לאשרה במסגרת אחוזי בניה שחושבו משטח המגרש נטו,על פי הוראות תכנית המתאר והוראות תכנית 1170. מאוחר יותר פנו היזמים שוב לועדה המקומית בבקשה להשלמת הקומה הרביעית ובכך להשלים את יתרת זכויות הבניה שלדבריהם צריכים להנתן להם משטח המגרש ברוטו. הועדה המקומית דחתה את בקשתם זו בהתאם להחלטתה הקודמת של הועדה המחוזית ועל כך ערערו היזמים.

בפני הועדה הופיעו מר ליפשיץ המבקש/עורר וב"כ עו"ד אריה יעקב. בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר ש. שמביק.

עו"ד יעקב ציין שהבקשה היא שאחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש ברוטו ולא נטו - כפי שנעשה בעיריה - וזאת מכיון שהופקע מהמגרש שטח של כ-316 מ"ר לצרכי הרחבת דרך - דרך בית לחם בצידו המזרחי של המגרש ועל פי הוראות תכנית המתאר יש לחשב את אחוזי הבניה לפי שטח המגרש ברוטו אם נעשתה הפגיעה לצרכי דרך.

מר שמביק ציין כי בזמנו,כשדנה הועדה המחוזית בבקשה להיתר בניה קבע מר כהן כי אחוזי הבניה צריכים להחשב משטח המגרש נטו לאור העובדה שהוראות תכנית המתאר בגין הפקעה מתיחסות רק לגבי בנייני מגורים ולא לגבי בנייני תעשיה. הועדה המקומית פעלה כפי שפעלה בהסתמך על החלטת הועדה המחוזית.

עו"ד יעקב טען שבהוראות תכנית המתאר לגבי הפקעת שטחים אין כל הבחנה בין בתי מגורים לבנייני תעשיה.

(11.4.89 פרוטוקול מחוזית)

<u>מר ליפשיץ</u> ציין כי הבנין משמש את החברה ולא לצורך מכירות והוא מבקש שהבקשה תאושר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הקריא <u>מר סוויסה</u> את דברי מר כהן כפי שנאמרו בישיבת הועדה מיום 7.4.87 "... הסעיף הנ"ל מתיחס רק לאזור מגורים כך שבבקשה הנדונה חישוב האחוזים מהשטח ברוטו,לא נכון..." וביום 16.6.87 :"...הבקשה הנדונה היא של החברה למשקאות וחישוב אחוזי הבניה נעשה לפי 224% משטח המגרש ברוטו. עתה הוגשה בקשה מתוקנת, הודעה חצי קומה על מנת להגיע ל-224% משטח המגרש נטו..."

<u>גב' פלאום</u> ציינה שהתכנית החלה על השטח היא 1170,מגרש מס' 3א' נגזר למעשה אחרי איחוד וחלוקה מכיון שהחלקה המקורית שונה לגמרי. חלק מהחלקה עתה מיועד לשפ"ץ - שלא נחשב לדרך ולדעתה הוראות תכנית המתאר בגין הפקעות שטח לצרכי דרך אינן חלות על המגרש הנדון.

<u>גב' רווה</u> הסבירה כי כשמופקע שטח לצרכי הרחבת דרך ניתן לכל הבעלים של החלקה לקבל זכויות בניה משטח המגרש ברוטו ואין הבדל אם מדובר בבעלים הראשונים של המגרש או בבעלים שניים.לעומת זאת לפי דברי גב' פלאום לא מדובר כלל בהפקעה לצרכי דרך ולכן הסעיף בענין הפקעת דרך אינו רלוונטי לנושא.

<u>הוחלט</u>:לדחות את ההברשה לבדיקה נוספת.

4. יב - 10771 - עורך מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 26.12.88 בגין בקשתו לתוספת חדר - <u>גוש 4 חלקה 80 - רח' יהושע בן נון (תיק בנ/98/98)</u>
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>מר בן יעקב</u> ציין כי במושבה היוונית, בבנין ערבי יפה בן 3 קומות מבוקש לבנות חדר בחזית האחורית של הבנין בקומת הקרקע. הבקשה מהווה פגיעה ארכיטקטונית וכן בבניה זו ינצל המבקש את אחוזי הבניה של כל שאר הדיירים בבנין.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted] - המבקש/עורר וב"כ עו"ד דותן.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר ש. שמביק.

<u>עו"ד דותן</u> טען שהועדה המקומית דחתה את הבקשה משתי סיבות:
א. כי היא מהווה פגיעה ארכיטקטונית.
ב. מכיון שהיא מנצלת את אחוזי הבניה של כל הדיירים

באשר לסיבה הארכיטקטונית - הבקשה המקורית היתה להשאיר על כנו מחסן בחצר הבית - בחזיתו הצפון מערבית - ולצפותו באבן. לגבי זה אין ספק שזהו פגם ארכיטקטוני. הבקשה הנדונה שונה,לפיה יהרס המחסן וכל השטח יהיה פתוח, ולכן לא רק שלא יהיה פגם ארכיטקטוני אלא להיפך. באשר לאחוזי הבניה - בבנין 5 דירות שבעליהן חתומים על הסכם - אותו הגיש בעל דירה מס' 1 - בקומת הקרקע - לא יוכל לבנות תוספת גם אם ירצה מכיון שדירתו גובלת בקו הבנין.
מרשו בעל דירה מס' 2.
בעל דירה מס' 3 - שהיא בקומה ראשונה מעל דירה מס' 1 - מסכים לבקשה.
בעל דירה מס' 4 - מעל דירת מרשו - לא יכול לנצל זכויות בניה כי הגינה שייכת למרשו. הם מצידם מוכנים לאפשר לו לבנות על תקרת התוספת המבוקשת או שישתמש בה כמרפסת ובכך ישבח את ערך דירתו.
בעל דירה מס' 5-שהיתה במקור בת 3 חדרים-ביצע תוספות עוד לפני שנחתם ההסכם וכיום יש בדירתו 5 חדרים.לאור זאת ביקש לאשר את בקשת מרשו.

בתשובה לשאלת מר שמביק השיב מר [redacted] כי קנה את המחסן עם הבית ובמאבו הוא רשום כשייך לדירה.

מר שמביק ציין כי אחוזי הבניה שנוצלו בבנין מגיעים ל-73.5% ונותרו עוד כ- 1.5% להשלמה. התוספת המבוקשת מגיעה לכ -2.3% ולשאר דיירי הבנין לא יוותרו זכויות בניה וגם 6% הקלה לא יספיקו לתוספות בניה לשכנים. בנוסף לכך הבקשה במתכונת המוצעת מהווה פגם ארכיטקטוני.

עו"ד דותן טען שוב שגם אם ישארו זכויות בניה - שאר הדיירים לא יוכלו לנצל אותם בגלל מגבלות הבנין.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר סויסה כי לדעתו יש לבדוק אם המחסן שהמבקש מתכוון להרוס נכלל בחישוב אחוזי הבניה שערכה הועדה המקומית.

מר קאסוטו טען שהבקשה,כפי שהיא מוצגת לא מתאימה לבנין ולדעתו יש לראות קודם כיצד תראנה כל שאר התוספות לדירות האחרות.

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

5. יב - 10789 - ערר חב' "ויקו את צורי" על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 9.5.88 בגין בקשתה לניהול עסק - מכירת חלפים לרכב - גוש 130 חלקה 20 מקור חיים (תיק עסק 1/7790)

הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פדהאל הסבירה כי בשכונת מקור ברוך,באזור שיעודו שונה במסגרת תכנית 3045 מתעשיה למגורים 1 קיים עסק לחלקי רכב,שלפי טענת המבקשים קיים שם משנת 1976. הבקשה עתה היא לאשר לנהל את העסק כשימוש חורג. תכנית 3045 א' - שאושרה מאוחר יותר - אפשרה המשך שימוש חורג לעסקים בחלקות שונות לתקופה של 5 שנים אך החלקה האמורה לא נכללת בה. לעומת זאת כן נכללת בתכנית חלקה צמודה לה.מצידו השני של המגרש דחתה בעבר הועדה המחוזית בקשה לשימוש חורג.

בפני הועדה הופיעו מר ויקטור - מחברת "ויקו את צורי" המבקש/עורר וב"כ עו"ד א. מרדכי.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע ש. שמביק.

עו"ד מרדכי טען שמרשיו פנו מאזור ממילא ובשנת 1976 פתחו עסק במקום וקבלו רשיון כדת ובדין. בשלב ראשון לא היה צורך ברשיון כי האזור היה מיועד לתעשיה ורק בשנת 83 שונה יעודו למגורים. מדובר בעסק למכירת חלקים משומשים - לא עסק יצרני ולא מרעיש או מלכלך. על פי מפה שהראה לועדה מרשו מוקף עסקים שקבלו היתר לשימוש חורג,חלקם עסקים מרעישים ומלכלכים וחלקם קרובים למגורים. מספר עסקים בסביבה קיבלו היתר בניה ולא רק היתר לשימוש חורג.
מבחינה עובדתית,הדיון בועדה המקומית התקיים ללא נוכחות מרשיו ועו"ד קרמר שהוא בא כוחם וזאת למרות שעו"ד קרמר ביקש אין ספור פעמים להזמינו לדיון. למרות שמזכירת הועדה אמרה להם שלא תהיינה בעיות לאישור הבקשה היא לא אושרה ולא נשמעה טענת מרשיו. די בכך - לדבריו - כדי לקבל את הערר.
לאחר שהובנה תכנית המתאר ששינתה את יעוד השטח למגורים היתה פניה מטעם מינהלת השכונה וסוכם שלפחות לעסקים הותיקים יותר להשאר. במכתבו מיום 23.9.88 כתב מר אורי בן אשר את הדברים הבאים:"בישיבה הוצגה בעית תחנת המוניות בשכונת מקור חיים,נמסר לנציגי הארגון כי מחלקת

התכנון העירונית מתעתדת ליזום בדיקה תכנונית של הקביעות שנעשו לשבונת מקור חיים, וזאת לאור הסכום שנעשה ע"י מינהלת שכונת בקעה ואשר לפיו השימושים העתידיים בשכונה יהיה למסחר ולמגורים". למרות זאת נאמר למרשו שבינתיים לא יקבל היתר לשימור חורג ורק אחרי שהתכנית תשונה ידונו בבקשתו. הוא פונה לועדה שתעשה אחת מהשתיים – או שתשנה את התכנית לאלתר ואז לא יהיה צורך בשימוש חורג או לחילופין שמרשו יוגבל בכך שלא יפריע למגורים שעדיין לא קיימים באזור ושינתן לו אישור להשאר במקום.

<u>נר שמביק</u> טען כי בתכנית 3045 א' – שאישרה תקופת חריגה מקסימלית למספר שימושים בשטח נרשמו מספר חלקות והחלקה הנדונה לא מופיעה בה.

<u>עו"ד מרדכי</u> טען שוב שניתנו הבטחות לשינוי התכנית, ניתנו אישורים לשכנים ולמרשיו הובטח בע"פ שיקבלו אישור, אם הדבר לא ניתן, לפחות שיוצע למרשיו מגרש חלופי במקום אחר.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין <u>מר סויסה</u> שעל פי תכנית מס' 3045 א' לא ניתן לאשר את הבקשה אם כי לא ברור מדוע לא כלולה החלקה הנדונה בתכנית.

<u>מר קאסוטו</u> שאל האם לא ניתן לאשר את הבקשה לאור העובדה שבעוד זמן קצר תחול על השטח תכנית חדשה המאפשרת מסחר.

<u>גב' רונה</u> אמרה שאם יש כוונה להאריך את תקופת השימוש החורג, או לשנות את יעוד השטח יש להכליל גם את החלקה הנדונה בתחום התכנית.

<u>הוחלט</u>:

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

ב. בעקבות מכתבו של מר בן אשר מיום 23.9.88 – שהוצג בפני הועדה – מורה הועדה המחוזית לועדה המקומית להכליל את החלקה הנדונה בתחום הקו הכחול של התכנית החדשה שתוכן – אם וכאשר תוכן, או בתחום הקו הכחול של תכנית 3045 א' למקרה שיוארך תוקף תקופת החריגה המקסימלית לשימושים חורגים באזור.

7. יב – 10522 – ערר משפחת [redacted], [redacted] ו[redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 7.3.88 בגין בקשת משפ' [redacted] <u>לתוספת בניה – גוש 13 חלקה 19 – רח' אבטליון (תיק בנ/87/930)</u>
מובא להבהרת החלטה מיום 12.7.88

<u>מר סויסה</u> הזכיר כי החלטות הועדה בנדון, מיום 12.7.88 היתה: "לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
א. התוספת תוצמד לקו הבנין הדרומי..."

בעקבות ההחלטה הגיע מכתב מהעוררים ובו נאמר כי: בבוא הצדדים לישם בשטח את החלטת ועדת המשנה המחוזית בערר שהוגש על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 7.3.88, נתקלו בחוסר בהירות בנוסח ההחלטה. ההחלטה של הועדה המחוזית כפי שהומצאה למרשי, במכתב יב-10522 מיום 16.8.88 קובעת כי הערר נתקבל בחלקו ובין השאר ש"התוספת תוצמד לקו הבנין הדרומי" שאלתנו היא, האם הכוונה היא לקו הבנין הדרומי כפי שהוא בנוי היום? שכן על ענין זה נדון בין השאר הערר. אודה לכם על תשובה מהירה כדי לא לעקב את תחילת הבניה, שכן כבר הוזמנו קבלן ופועלים, ואין ברצוננו לפגוע במשפחת בנזרי". יש להביר כי הכוונה היא שהתוספת תוצמד לקיר הבנין הדרומי, כפי שהוא בנוי היום.

הוחלט: הועדה חוזרת על החלטתה מיום 12.7.88 ומבהירה בזאת כי במקום לכתוב כי התוספת תוצמד לקו הבנין הדרומי - יש לכתוב כי התוספת תוצמד לקיר הבנין הדרומי כפי שהוא בנוי היום.

8. יב - 10790 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 23.3.88 בגין בקשתו לניהול עסק - מסגריה-גוש 45 חלקה 80 רח' ניסים בכר (תיק עסק 1/2204)
המשך דיון מיום 28.3.89

מר סויסה הזכיר כי הערעור נגע לבקשה לניהול מסגריה אך בבדיקה הסתבר שהיזם הגיש כבר בקשה אחרת - לבית מלאכה להרכבת מכונות לחיתוך ירקות. מכיון שהערר כבר לא רלוונטי הוא מציע להחזיר את התיק לועדה המקומית.

הוחלט: לאור העובדה שהעורר הגיש בקשה לעסק מסוג אחר במקום מוחזר התיק לועדה המקומית.

ב. היתרי בניה

9. יב - 5390 - נוה שמחה ירושלים- סגירת מרפסות ותוספות - גוש 236 חלקה 109 רח' סורוצקין
תיק בנ/71/754 המשך דיון מיום 28.3.89

גב' פדהאל הזכירה במה מדובר וציינה כי תכנית 2719 מחלקת את החלקה ל-2 ויש נספח בינוי לגבי אחד מחלקי החלקה (לא אותו החלק הנדון) התכנית כוללת בהוראותיה סעיף אסור מתן הקלות אך לפי דברי גב' רווה האיסור חל על החלק שלגביו ישנו נספח בינוי בלבד.

גב' רווה ציינה כי במטרות התכנית נאמר:
א. "חלוקת מגרש 138 ל-2 מגרשים חדשים.
ב. קביעת קוי בנין וקביעת בינוי במגרש חדש מס' 8 לתוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי". כלומר הוראות הבינוי מתיחסות רק לחלקו השני של המגרש.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. יב - 10784 - תורת חיים פרי יצחק - בנין חדש - בית ספר וגן ילדים - גוש 265 חלקה 19 שכ' הר נוף - רח' קצנלבוגן
תיק בנ/88/1031 המשך דיון מיום 28.3.89

גב' פלאוס הזכירה במה מדובר ואת מהלך הדיון הקודם וציינה שבשיחה עם אנשי מחלקת החינוך בעיריה נאמר לה שהצפיפות במקום קשה ויש מצוקה בנושא השטחים המיועדים לבניני ציבור. גם לגבי מגרשים אחרים בשכונה יש כוונה לאחד מספר מגרשים ולבנות עליהם 3 בתי ספר במקום 2. הרזרבה האחרונה שנותרה היא המגרש הנדון.המגרש צמוד לשטח ציבורי פתוח ויתכן שאפשר יהיה להתקין בו מתקנים לילדים ואולי בעתיד יגודר חלק מהשטח וימסר ליזמים בחכירה. הבנין מדורג וישנן יציאות עם מדרגות מהבנין כלפי השטח הציבורי הפתוח.
בשלב זה לא ידוע מה יבנה בחלק הנותר של המגרש.

מר סויסה סבר שיש להגביל את השימושים בחלק הנותר של המגרש לכאלה שאין להם צורך בחצר גדולה - כגון בית כנסת,טיפת חלב וכדו' ולקבוע שלא יבנה בו בית ספר נוסף.

גב' רווה ומר קאסוטו - תמכו בדעתו.

(פרוטוקול מחוזית 11.4.89)

מר קאסוטו העיר כי מכיון שהבנין מדורג נוצרות מרפסות גדולות מידי שאינן שימושיות ואף יוצרות בעיה בטיחותית קשה. לדעתו אם היה נבנה בנין ביחידה אחת ללא המרפסות היה נותר שטח גדול יותר לחצר.

גב' פלאוס הסבירה שהתכנית הגבילה את גובה הבנין ל- 3 קומות ולכן זהו הבינוי המוצע.

הוחלט:
א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ב. הועדה המחוזית מודיעה בזאת שלא תדון ולא תאשר בעתיד בקשה להיתר בניה לבנין נוסף לבית ספר בחלק הנותר של המגרש.

11. יב - 10760 - האוניברסיטה העברית - תכנית שינויים מרכז מבקרים בגן הבוטני - גוש 182 חלקה 1 כביש בזק
דו"ח הועדה המקומית מס' 149 מיום 9.1.89 תיק בנ/88/982

גב' פדהאל ציינה שמדובר במרכז מבקרים שיכלול משרד ושרותים בגן הבוטני.מתוכנן בנין בן קומה אחת,בשטח של 466 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 2126 שהוחלט לאשרה ושעדיין לא נחתמה ע"י שר הפנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב - 8080 - [redacted] - הוספת 3 חנויות - שכונת אבו טור
המשך דיון מיום 13.11.79 (תיק בנ/77/331)

מר דרומי ציין שהבקשה היא תוספת חנויות בשכונת אבו-טור קרוב לשטח המיועד להרחבת דרך. הבקשה נדונה בשנת 79 והוחלט אז "לדחות את הדיון בבקשה עד לאחר אישור תכנית מס' 1864 א'. מאז אושרה התכנית ולפיה מדובר בגלעין הכפר,הבקשה תואמת את התכנית והתוספת המבוקשת מרוחקת מהשטח שיועד להרחבת הדרך. בזמנו ציין מר ברוצקוס כי הבניה כבר נעשתה. מומלץ לאשר את הבקשה ובתנאי שלא תהיה פגיעה בהרחבת הדרך שעפ"י תכנית 1864 א' ובתאום עם אגף העתיקות. בתשובה לשאלת מר קאסוטו ציין כי באותו רחוב יש רצף של חנויות נוספות.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שלא תהיה פגיעה בשטח המיועד להרחבת דרך עפ"י תכנית מס' 1864 א'.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

13. יב - 6422 - אלדן - פיתוח מפעלי תיירות - תכנית שינויים גוש 61 רח' דבורה הנביאה
דו"ח הועדה המקומית מס' 151 מיום 23.1.89 תיק בנ/73/525

מר בן יעקב הסביר שמדובר במלון דבורה הנביאה והבקשה היא להוסיף על הגג מתקנים שונים וחדר מעליות ומדרגות מסביבם. חדר המעלית בנוי כבר בגובה של 4 מ' וכן הגדר מסביב - בנויה עם חלונות. נשאלת השאלה למה נדרש גובה רב כזה לחדר מעלית.

מר קאסוטו ציין כי לדעתו טנק המים ממוקם גבוה ככל שניתן כדי לאפשר לחץ מים חזק יותר.

מר סוויסה הציע לקבל מהיזם הסברים לגבי השטח והגובה המבוקשים.

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר קבלת הסברים מהמבקש.

14. יב - 10454 - [redacted] - בנין חדש + תוספת קומה - בית צפאפא
המשך דיון מיום 8.9.87 תיק בנ/87/261

מר דרומי ציין כי בגלעין הכפר הוגשה בקשה בשנת 87 להרוס בנין הקיים על המגרש ולבנות במקומו בית חדש ועל הבית השני הקיים במגרש לבנות תוספת. אז הוחלט:"לאשר את תוספת הבניה על הבנין הקיים.לא לאשראת הבקשה לבנין חדש. הועדה תשקול דיון מחודש בבקשה לאחר קבלת תכנית 2317 מהעיריה. בינתיים נדונו ההתנגדויות שהוגשו לתכנית 2317.על פי סעיף מס' 25 בהוראות התכנית ניתן לאשר בית שני על החלקה ולכן מומלץ לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה לבנין חדש בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-443-חב' פז-הוספת מיכל תת קרקעי-גוש 235 חלקה 72-71 - רוממה
דו"ח הועדה המקומית מס' 152 מיום 6.2.89 תיק בנ/83/371

גב' פלאוס הסבירה כי בכניסה לעיר,בתחנת הדלק של "פז" הממוקמת על שטח המיועד לשמורת טבע, מבוקש לאשר מיכל דלק תת קרקעי ניתן לאשר את הבקשה ובתנאי שבאשר יסלל כביש מס' 4 יפורק המתקן על חשבון המבקש.

מר קאסוטו ביקש לחייב את המבקשים לגנן את השטח בין התחנה לכביש.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתתקבל התחייבות במקובל מטעם המבקש לפיה יפורק המתקן על חשבונו אם ובאשר יסלל כביש מס' 4 בשטח.

16. יב-1807-מושב זקנים-תוספת בניה וגנרטור - גוש 6 חלקה 100 - גונן
דו"ח הועדה המקומית מס' 152 מיום 6.2.89 תיק בנ/87/98

גב' פלאוס ציינה שהבקשה היא לתוספת שתי קומות על גבי תוספת שאושרה בעבר לבית האבות ברח' ש"י עגנון. המיפרט שהוגש אינו מדויק מכיון שבתחך מצויין שמבוקשת תוספת קומה אחת בלבד ולכן יש לתקן את המפרט. במשך השנים נבנו מספר תוספות בניה לבית האבות ולכן יש לפנות לועדה המקומית שתדאג להכנת תכנית כללית לאזור ושלא תוגשנה בקשות לתוספות קטנות מידי פעם.

הוחלט:
א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהמיפרט יתוקן.
ב. הועדה המחוזית פונה לועדה המקומית שתורה על הכנת תכנית כללית לשטח בית האבות במקום.

17. יב-1978-חברת פז-הגדלת אי המשאבות - גוש 33 חלקה 433-434-ממילא
דו"ח הועדה המקומית מס' 152 מיום 6.2.89 תיק בנ/73/668

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא לתוספת משאבה מתחת לגג המשאבות הקיים בתחנת הדלק "פז" ברח' דוד המלך.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב-3407-משטרת ישראל-תוספת בניה גוש 134 חלקה 1,39 - המטה הארצי
דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיק בנ/89/114

מר דרומי ציין כי בחזית האחורית של המטה הארצי של המשטרה בדרך רמאללה קיים בנין ולו מרפסת פתוחה בחזיתו הצפונית. הבקשה היא לסגור

את המרפסת עם גג אסבסט. על השטח לא חלה כל תכנית מאושרת למעט תכנית קנדל המחייבת בניה מאבן.

מר קאסוטו טען שהבקשה כפי שהוגשה נראית לו ויתכן שבניה באבן תראה פחות יפה. הוא מציע לבדוק את האפשרות שיבנה גגון ישר מבטון בהמשך הגג הקיים והסגירה תהיה עם אלמנט מזוגג.

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהתכנון הסופי של התוספת יתואם עם אדריכל קאסוטו.

19. יב - 7939 - החבר' להקמת קרית מטרסדורף - תוספת בניה - גוש 234 חלקה 2 פנים מאירות

דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיק בנ/89/876

מר בן יעקב הסביר כי ברוממה בבנין גדול של בית כנסת קיים ולו שני אגפים נוספים של כיתות לימוד מבוקש להוסיף באגף המזרחי קומה לכיתות לימוד. בשנת 84 דנה הועדה בבקשה לתוספת בניה במקום,אשרה אותה וקבעה שזאת תהיה תוספת הבניה האחרונה שתאושר במקום.

מר סויסה הציע לבדוק את האפשרות שהתוספת תבנה בנפרד על השטח הפנוי של החלקה.

מר בן יעקב הוסיף כי הבקשה כוללת גם ניצול שטח נוסף במרתף,מתחת למפלס הכביש.

מר קאסוטו טען שאלמנט זה בבקשה לא מפריע מבחינה ארכיטקטונית.

החלטה: לדחות את הדיון בבקשה עד לאחר בדיקתה ע"י מר קאסוטו.

20. יב-10783-המועצה הדתית-שני בתי כנסת-"תורה ומצוה" ו-"כורש"-גילה

דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיק בנ/87/862

(מר קאסטו לא משתתף בדיון)

גב' פדהאל ציינה שמגרש מס' 16 על פי תכנית 2378 לדרום גילה מיועד לבית כנסת. הבקשה היא לשני בתי כנסת בבנין אחד - התואם לתכנית החלה למעט פגיעה קלה בקוי הבנין שאותה ביקשה כבר הועדה המקומית לתקן.

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. יב - 10782 - המועצה הדתית - בית כנסת ותלמוד תורה גוש 255 חלקה 3 - שכונת הר נוף

דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיק בנ/89/74

(מר סויסה לא משתתף בדיון)

מר כהן ציין כי מגרש מס' 453 על פי תכנית 3028 להר נוף מיועד לשטח לבניני ציבור,לשני בתי כנסת ועל פי סעיף מס' 15 ה' בהוראות התכנית - תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הבקשה ע"י הועדה המחוזית.

בשטחים המיועדים לבניני ציבור ולמוסדות המגמה היתה שהצפיפות לא תעלה על 100%.שטח המגרש הנדון הוא 2.6 דונם והיקף הבניה המבוקש עתה הוא 1800 מ"ר - בקומפלקס שכולל בתי כנסת וחלקים שונים. בהוראות התכנית ובסבלה שמצורפת לתשריט פורש שיש לפתח גינה במקום. המלצתו היא לאשר את הבקשה במספר תנאים:

א. הועדה המחוזית לא תראה באישור הנ"ל מחוייבות מצידה לאשר בעתיד בניה בחלק הנותר של המגרש,כלומר החלוקה הסכמתית למגרשי בניה כפי

שהיא מופיעה במפרט אינה מאושרת ע"י הועדה,בשלב זה מאושר רק מבנה בית הכנסת המבוקש והועדה תדון בבקשה נוספת אם וכאשר יעמדו היזמים בהוראות התכנית לגבי מספר בתי כנסת ואחוזי הבניה המותרים בשטח.

ב. הועדה אינה מאשרת תלמודי תורה בבנין ולכן יש לתקן את המיפרט שהוגש לגבי כל אותם החללים הקרויים ת"ת.

ג. פיתוח המגרש,כולל החלקים הלא מבונים הינו חלק בלתי נפרד מהבקשה והוא צריך להתבצע עם גמר הבניה ולהוות תנאי להוצאת טופס 4.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף למגבלות הבאות:

א. אין הועדה מאשרת את החלוקה הסכמתית למגרשי בניה כפי שהיא מופיעה במיפרט שהוגש. הועדה המחוזית תדון בבקשה נוספת לבניה במגרש אם וכאשר תעמוד אותה בקשה במגבלות שנקבעו בהוראות תכנית 3028 בכל הנוגע למספר בתי כנסת והשימושים שנקבעו.

ב. על היזם לתקן את הבקשה להיתר בניה לגבי כל אותם חללים הקרויים "תלמוד תורה" מכיון שתכנית 3028 אינה מתירה שימוש זה במגרש הנדון ולקבוע שימושים הקשורים בפעילות בית הכנסת.

ג. פיתוח המגרש,כולל החלקים הבלתי מבונים - יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה ותנאי לקבלת טופס 4.

22 יב - 5511 - משרד האוצר - חדר גנרטור -גוש 140 חלקה 3-4 רח' יד חרוצים

<u>דו"ח הועדה המקומית מס' 152 מיום 6.2.89 תיק בנ/71/1026</u>

<u>גב' פדהאל</u> ציינה שבמבנה קיים של החברה הכלכלית ברח' יד חרוצים ממוקם המחשב של משרד האוצר. הבקשה היא לחדר גנרטור - תת קרקעי בגודל של 33 מ"ר על קו בנין אפס, מתחת לחנויות.

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

23. <u>יב-10447-[redacted]-שיננויים-גוש 27 חלקה 85 - רח' ז'בוטינסקי</u>

<u>דו"ח הועדה המקומית מס' 151 מיום 23.1.89 תיק בנ/86/604</u>

<u>מר בן יעקב</u> ציין שמדובר בבנין ברח' ז'בוטינסקי - שבניתו אושרה בזמנו ע"י הועדה המחוזית. הבקשה עתה למספר שינויים שבעיקרם פנימיים. בקומת המרתף - סידור אחר במחסנים ובמקלט ובקומת הכניסה - מקום אחר לפיר המעלית. מעטפת הבנין נשארת כפי שהיתה למעט הקומה העליונה שהיא בנסיגה והיזם מבקש לצרף את שטח הנישות לבנין ע"י סגירתם והתיישרות עם החזית הקדמית. מכיון שצירוף שטח זה מהווה הגדלה של אחוזי הבניה הדבר לא אושר ע"י הועדה המקומית. הערה נוספת היא בגין אי התאמה של הפתחים בין חלקי הבקשה.הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה בתנאים מסוימים וניתן לאשרה בהתאם להמלצה זו.

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

24. <u>יב-10795-בית החולים אלמוקאסד אלחיריה-בנין חדש - אל - טור</u>

<u>דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 22.2.89 תיק בנ/89/126</u>

<u>מר דרומי</u> ציין כי תכנית מס' 3803 שקבעה בינוי לבנית אגף חדש לבית החולים אושרה והבקשה המוגשת עתה תואמת את נספח הבינוי. בהוראות התכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה ותנאים בגין החניה בשטח. מומלץ לאשר את הבקשה ובתנאי שהיתר הבניה ינתן בכפוף לתנאים שנקבעו בתכנית.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים שנקבעו בסעיף 9(ז) בהוראות תכנית 3803.

ג. <u>שימושי חורג(עסקים)</u>

25. <u>1/3394 - [redacted] - מכבסה - רח' לינקולן</u>
המשך דיון מיום 28.3.89

<u>מר גיל</u> ציין כי בביקור במקום נכח לדעת כי העסק נסגר ועבר למקום אחר אולם בשיחה עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה התברר לו שמדובר במקום לאיסוף כביסה בלבד ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים,בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

26. <u>1/2899 - [redacted] - בית קירור - שכונת תל ארזה</u>
מובא לדיון חוזר מיום 27.12.88

<u>הוחלט</u>: לבטל את החלטת הועדה מיום 27.12.88 ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. <u>1/6754 - [redacted] - תיקון מכשירי טלויזיה - רח' מרכוס</u>
המשך דיון מיום 7.3.89

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

28. <u>1/7640 - [redacted] (תיק יב/76) מעבדת שיניים - רח' רמב"ן</u>
המשך דיון מיום 7.3.89

<u>הוחלט</u>:לדחות את הדיון עד לאחר גמר הטיפול בתכנית המשרדים,מס' 3327.

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

ד. <u>שימוש חורג</u>

29. יב - 10796 - [redacted] - שימוש במבנה קיים - פאב ומסעדה - <u>גוש 314 חלקות 7,8,31 - מוצא תחתית</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 391 מיום 12.2.89 תיק ב/89/37

<u>גב' פדהאל</u> ציינה שהבקשה היא לפאב ומסעדה במוצא ויש לפרסם את הבקשה לשימוש חורג.

<u>גב' פלאוט</u> הציעה לבקר במקום בטרם תתקבל החלטה.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הדיון עד לאחר שיתקיים סיור במקום.

ד' אייר תשמ"ט
8 מאי 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות
מישיבתה מס' 15 שהתקיימה ביום ראשון, יא' בניסן תשמ"ט 16.4.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	מ. ויזל	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה

<u>נכחו:</u>	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	ד. מייכלסון	- מזכירת הועדה
	נ. פלט	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

<u>נעדרו:</u>	ש. כהן	- נציג שר השכון
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים

(פרוטוקול מחוזית 16.4.89)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאשור

1. תכנית מס' 3693 - הפיכת בנין מגורים למוסד לדיור מוגן לקשישים - שכ' בקעה דרך בית לחם 65

המשך דיון מתאריך 6.11.88.

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית בישיבתה מיום 6.11.88 שמעה את ההתנגדויות לתכנית 3693 מפי מנהלת בקעה ודיירים באזור.
לתכנית שהופקדה היו שלוש מטרות עיקריות:
א- שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 1 למוסד בית אבות.
ב- הגדלת אחוזי הבניה מ- 75% ל- 105%.
ג- קביעת מתכונת הבינוי לחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

לאחר ששמעה את ההתנגדויות החליטה הועדה שלא לאשר את תוספת הקומה וגג הרעפים ובאשר לאלמנטים האחרים קרי, שנוי היעוד וסגירת קומת העמודים נדחתה ההחלטה עד לאחר ביקור במקום.
מר בן יעקב סייר בשטח ומצא כי הבנין מתפקד למעשה כבר כיום כדיור מוגן לקשישים כאשר קומת הקרקע משרתת כמעט במלואה את המטרה שלשמה הופקדה התכנית. השאלה היחידה שנותרה כאמור היא שינוי היעוד והכשרת קומת הקרקע לשימושים שמשרתים את הממסד.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.5.88:
"א. לקבל את התנגדויות התושבים ומנהלת בקעה בנושא תוספת הקומה ולקבוע כי לא תותר תוספת קומה וגג רעפים.
ב. לדחות את ההתנגדות לשנוי לשמושו של הבנין לדיור מוגן לקשישים מאחר והדבר לא מהווה הפרעה סביבתית.
לפיכך לתת תוקף לתכנית מתוקנת המשנה את השמוש בבנין לדיור מוגן לקשישים והכוללת את סגירת שטח העמודים והמבנה כפי שהוא קיים כיום ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית".

מאחר והלשכה ראתה כי לא יחול שינוי מהותי במעטפת הבנין בשמושו הנוכחי בבית אבות היא ממליצה לשנות את יעוד המגרש ושמוש בקומת הקרקע בקומת שרותים לבית האבות ולאפשר את השיפור המבוקש ע"י תוספת של חדר המעלית והתוספת המקורה בחזית.

החלטה: 1. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולבטל את תוספת הקומה וגג הרעפים (בהתאם להחלטת הועדה מיום 6.11.88).
2. לאשר את התכנית בשנויים כמשתמע מסעיף 1 לעיל.

2. תכנית מס' 3327- תכנית המשרדים במרחב ירושלים

המשך דיון מתאריך 9.4.89.

המתנגדים נכנסו לאולם הישיבות.

למר [redacted] (מתנגד מס' 70) משרד לתכנון קונסטרוקציות ברחוב אבן עזרא 3 בשכונת רחביה כ-20 שנה בירושלים וכ-9 שנים במקום זה. הוא טען כי משרדו נמצא בדירתו האישית אותה ירשה אשתו מהוריה. בנוסף לכך ציין כי למשרדו הנמצא בקומת קרקע כניסה נפרדת ודירת המגורים מעל דירת המשרד.

לטענתו, דירתו ומשרדו מהווים חלק אורגני מהשכונה ולא גורם זר בין השכנים, אלא ההיפך - דואגים לטיפול בגינה וכו'.

מר בן אשר השיב כי משרדו נמצא מתאים לקריטריונים הנוגעים למשרדים בקומות קרקע ובעלי כניסה נפרדת, עליהם המליצה הועדה המקומית.

מר [redacted] (מתנגד מס' 68) שמשרדו ברחוב חזקיהו 30, טען כי רכש את הדירה לצרכי משרד. ברחוב זה נמצאים משרדי העיריה ובית-החולים שמקרין על כל המקום. כמו כן, למשרדו כניסה נפרדת, כמעין מרתף, כאשר לשאר דירות הבנין כניסה מהצד השני. עוד הוסיף כי הוא עזר ויעזור בעתיד לשכניו הזקנים במקרי חירום. מכאן, שיש לראות באור חיובי את הנוכחות שלו כבעל משרד 12 שעות ביממה.
מעבר לכך ציין, כי מאחר ומתוכנן מרכז משרדים משני במלחה יתכן ויש לראות את הפתרון בהעברת המשרדים לשם ולא למרכז העיר הנסגר מוקדם ו"מחשיך" על המשרדים.

מר בן אשר השיב כי רחוב חזקיהו יצא מגדר תחום התכנית עפ"י המלצת הועדה המקומית.

מר [redacted] (מתנגד מס' 47) שמשרדו ברחוב אבן גבירול 15 מזה 18 שנה טען כי רחוב זה נבנה מלכתחילה למשרדים בצד הסוכנות היהודית, בית ליגת הנשים וכו'. כיום מצויים שם גם "קרן רוטשילד" וישיבה.
לעניינו הפרטי טען כי בבנין בו נמצא משרדו ישנן 8 דירות מגורים המאויישות על ידי זקנים והוא המשמש כועד בית ודואג לחימום, חשמל, מעלית וכו'. לדעתו, אם תכנית זו תתבצע יקנו את הדירות אמריקאים שיבואו רק לחודשי הקיץ ובמשך כל השנה הבנין ישאר מרוקן, דבר שיגביר את הפחד אצל הדיירים הקשישים בשכונות.

מר בן אשר השיב כי משרדו נכלל בתכנית.

מר [redacted] (מתנגד מס' 61) שמשרדו בשכונת בית הכרם ציין כי אם אכן יועתקו המשרדים לעיר, זו תיסגר ב-9 בערב. כמו כן, יכולה להיווצר הדרדרות בשכונות במקרה של הוצאת המשרדים. הערה נוספת היתה לגבי כך שצריך להפריד בין משרדים ממשלתיים לעירוניים, כאשר הראשונים גורמים לטירדה הרבה יותר גדולה ולכן הם אלו שצריך להוציאם מהשכונות.
לעניינו הפרטי טען כי השכנים מרוצים מכך שיש משרד בדירתם, דבר המונע פריצות, אין בעית חניה, קיים ועד בית שתמיד מטפל בבעיות הבנין.

מר בן אשר השיב כי הועדה המקומית הוציאה את שכונת בית הכרם משטח התכנית.

לגב' [redacted] (מתנגדת מס' 71) משרד בביתה הפרטי בשכונת רוממה הצמוד למגן דוד ובעל כניסה נפרדת. לטענתה, אינה רוצה לבזבז את זמנה בנסיעות כל יום העירה ובחזרה, דבר שגם ימנע ממנה כאישה לנהל משרד כרצונה. בנוסף לכך, משרדה במקום הנוכחי במקום שקט ובעל אוויר טוב.
היא הוסיפה כי פריז "חיה" מהשילוב שבין השכונות והמשרדים.

מר בן אשר השיב כי שכונת רוממה הוצאה משטח התכנית עפ"י המלצת הועדה המקומית.

עו"ד [redacted] (מתנגד מס' 49) הופיע בשמו ובשם לשכת עורכי הדין.

הוא ציין כי בשינוי המוצע של התכנית קיים משפט בסעיף 6 האומר: "משרד מהו? בנין או חלק מבנין המשמש למתן שירותים מינהליים או עסקיים בין למטרות רווח ובין לא, לרבות מקום שנערכה בו עבודה של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים" כלומר, קיים הבדל מוסכם על דעת מתכנני התכנית וכל הקשורים אליה כי קיים הבדל בין משרדי מקצועות חופשיים ובין משרדים בכלל. בנוסף לכך ציין כי המילה לרבות צריכה להתחלף במילה למעט.

בעלי המקצועות החופשיים תומכים בכך שמשרדים עתירי כח אדם, קהל ותחבורה ומשרדים ממשלתיים אכן מעיקים על הווי חיי התושבים והם אלו שצריכים להתפנות.

עוד הוסיף כי מאז 83 לשכת עורכי הדין מנהלים דיונים עם העיריה ואכן חלו הקלות, אך הן לא משמעותיות וצמודות באופן בלתי רציונלי לדינמיקה הטבעית של קביעת מיקום משרד בבית מגורים לפי צרכים ותנאים משתנים. מר בן אשר טוען כי התכנית מטרתה להגן על הדייר קונה הדירה, אך ללא רצון התכנית תגרום לו לנזק. אין כל מכתב תלונה מדיירי השכונות שהתלונן על מטרד מהמשרדים של בעלי המקצועות החופשיים, ההיפך הוא הנכון, בעלי המשרדים הם בקרש הצלה לקשישי השכונות.

הוא ציין כי קבלת הקהל במשרדו דקילה למדי היות ורוב שעות היום הוא בבית משפט או שעוסק בעבודה יצירתית, כך שאין כל מטרד.

לשכת עורכי הדין הציעה תשלום עבור עריכת סקר על המטרד הנגרם לדיירים.

מר יואב לוי טען כי העצמאיים נתונים באופן שרירותי לאנשי הרשות, אך לא יתכן כי תהיה תכנית על בלימה עפ"י שרירות לב של אדם מסויים.

עוד ציין, כי בשינוי 14/83 נאמר כי לענין שמוש חורג- אם יותר - כרוך הדבר בהיטל השבחה. אך אם מטרת רעיון זה רק להכביד את המיסוי על בעלי המקצועות החופשיים, שגם כך פרנסתם לא קלה, הם דוחים רעיון זה כליל.

הוא הביא עמו הצעה הנוגעת לרמות צפיפות שונות אשר גובשה ע"י ארגוני המקצועות החופשיים בירושלים. להלן התכנית:

דרגת צפיפות א' - עד 100% בקרוב - באזורי מרכז העיר ומרכזים מסחריים בבניינים שהוכשרו למטרת משרדים. כגון: רחובות בן יהודה, יפו, רמב"ן וכו'.

דרגת צפיפות ב' - עד 50% בקירוב - באזורים הסמוכים למרכז העיר, בבניינים או בצירי תנועה המאפשרים קיומם של משרדים יותר מקיום של מגורים.

דרגת צפיפות ג' - עד 25% בקירוב - באזורים אחרים, לרבות באזורי מגורים ובלבד שתשמרנה ההתניות הבאות: 1- לא יותר ממשרד אחד בבנין אחד - או כניסה אחת. ביחס ממוצע של עד 25%. 2- המשרד לא יהווה מטרד לדיירי הבית בסוג פעילותו ולא יהיה עתיר כח אדם, קהל ותחבורה.

דרגת צפיפות ד' - בין 0% - 25% - באזורים מיוחדים הנושאים אופי ייחודי שאינו מאפשר קיומם של עסקים בכלל ומשרדים בכלל זה.

לדעתו, על הועדה המחוזית לדרוש מהועדה המקומית כי תערוך בדיקת מיטראז' של כל משרד בשכונות ועל סמך זה להחליט החלטות.

מר נתן פלדור המייצג את ד"ר [redacted] מרחוב מולכו 5 סמך ידיו על דברי מר [redacted]. עוד ציין כי הוא בעל הדירה בה נמצא משרדו של ד"ר [redacted].

לדעתו, בחברה המערבית התערבות הרשות צריכה להיות מינימלית ואין כל סיבה שבעקבות משרד אחד מכל 15 דירות תהיה התערבות ודיונים רבים כל-כך בעיריה. ולכן טען כי צריכים לבטל את התכנית לחלוטין, במיוחד שאין תלונות מהשכנים.

לענינו הפרטי טען כי דירת משרדו נמצאת בין 16 דירות בבנין שכולו

קשישים שלא מתנגדים לקיום המשרד. המשרד הוא אלמנט חיובי בבנין. המשלם ועד בית, משפץ ועוזר. הוא ציין כי אם אחת מדרישותיה של העיריה כניסה נפרדת הם יעשו זאת אך גם יגרם נזק לגינה. כמו כן הוסיף כי קיימת בעית נמלים במשרדם היות והם בקומת קרקע ושום אזרה לא ירצה לקנות דירה זו למגורים.

<u>מר בן אשר</u> השיב כי הועדה המקומית הוציאה רחוב זה משטח התכנית.

<u>מר</u> [redacted] (מתנגד מס' 51) הסכים עם דברי מר [redacted]. הוא דייר מוגן במשרד עם כניסה נפרדת ולכן אם יאלץ לעזוב לא ימצא דייר אחר שיגור בה מכיוון שאין בה מטבח ושרותים, היא אינה מתאימה לדיור וכך דמי המפתח ירדו לטמיון ויגרם לו נזק כספי קשה. כמו כן ציין כי הציל את שכנתו הקשישה כבר מספר פעמים.

<u>מר</u> [redacted] (מתנגד מס' 53) הסכים עם דברי מר לוי. משרדו ברחוב וג'וד שבמושבה הגרמנית, 60 מטר מעמק רפאים בו הותר קיום המשרדים.
גם הוא ציין כי דיירי הבנין מרוצים מקיום המשרדים בבנין הדואגים להם לחימום, שמירה וכו' וזוהי הרי מטרת התכנית - להגן על הדייר.
לדעתו כישלון התכנית הוא בכך שהטיפול בה הוא באמצעות גרזן ולא באמצעות פינצטה.

<u>גב'</u> [redacted] (מתנגדת מס' 52) שמשרדה ברחוב הצפירה 7 מענה כי רכשה את הדירה שהיתה עם מטבח ומקלחת קטנים מאוד ולא יאים למגורים במטרה לקיים בה משרד. שטח הדירה הוא 65 מ"ר נטו.
בשיחה עם שכנים הוברר לה כי אין להם כל התנגדות אלא ההיפך, הם מרוצים מדאגתה לחימום הבנין בחורף ולטיפול בגינה. כמו כן אין בעית חניה.
היא ציינה כי אם יאלצו לעזוב את המקום יגרם להם נזק בל ישוער, הן בגלל עלות ההשכרה הגבוהה במרכז העיר ובגלל איכות הסביבה הלקויה הידועה בעיר.

<u>מר</u> [redacted] (מתנגד מס' 67) שמשרדו ברחוב הל"ה 37 מען כי הוא נמצא בבנין משרדים במשך 7 שנים בשכירות. יש לו כניסה נפרדת למשרד ויחסי שכנות טובים עם דיירי הסביבה.

<u>מר</u> [redacted] (מתנגד מס' 63) שמשרדו ברחוב קובובי ברמת דניה ציין כי בעבר ניהל משרד במרכז העיר אך לדאבונו נאלץ לעזוב בגלל הרעש ומצוקת החניה שבגללה גם לקוחות נרתעו מלהגיע. למשרד כעת יש כניסה נפרדת והוא לא מהווה מטרד. הוא ציין כי דוקא ביום בו לא עבדו פרצו לאחת הדירות שליד משרדם.

<u>גב' צ'רניאבסקי</u> השיבה כי לפלישת המשרדים לשכונות יש מספר פונקציות מזיקות: השכונה נפגעת בשל בעיות חניה אחה"צ כאשר בעלי המשרדים עדיין לא עוזבים ובעלי הדירות הוזרים מעבודתם, התרקנות מאוכלוסיה צעירה ולא עוד שכונת מגורים אלא מעבר משכונת מגורים שקטה למרכז עירוני, דבר שלא מאפיין את בינוי העיר. כמו כן, המשרדים בשכונות פוגעים במרכזיות בעיר, אין פתרון לקומות העליונות הריקות בעיר.
היא ציינה כי אכן יש תלונות של דיירים לגבי מטרד הנוצר מקיום המשרדים. לדבריה, הם מתלוננים על חוסר פרטיות, על כך שהבנין מתרוקן בלילה וכו'. היא ציינה כי מינהלת השכונה והדיירים לא היו מתארגנים אלולא נושא זה היה חשוב להם.
לגבי מועד הפינוי ציינה כי המשרדים יפונו פורפורציונית למשך הזמן בו מתפקדים במקום, וכך יהיה להם יותר נוח להערך לביצוע ההעברה

ולאו דוקא למרכז העיר אלא אפשרי גם למרכזי שכונות שעל צירי תנועה.
היא ציינה כי תכנית זו הועלתה עכשיו כדי למנוע את הקטסטרופה שתהיה בעוד מספר שנים עם הפיכת שכונות המגורים למרכז עיר משני.
לגבי הדברים שנשמעו בנוגע לטיפוח הגן ובמבנה ע"י בעלי המשרדים ציינה כי ראתה גם משרדים לא מטופחים ומוזנחים. מכאן שכל בית ניתן לשפצו ולהופכו למגורים, הכל ענין של מחיר ורצון.
לגבי רעיון הטיפול בכל משרד לגופו ענתה כי בדיקת מיטראז' של כל משרד לגופו יהווה רק מטרד וביורוקרטיה שלא נחוצה.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי לא כל הצעות גב' צ'רניאבסקי חופפות את אלו של הועדה המקומית.

<u>מר נתן פלדור</u> ציין כי אם העיריה מעוניינת לפתור בעיה קודם שנוצרה שתתחיל את תכנית המשרדים בארמון הנציב וברמות. כל רעיון התכנית מציג את הביורוקרטיה בשלומה, העיריה אומרת לבעלי המשרדים היכן לחנות, לאיפה לעבור ומתי. בנוגע לשיפוצים טען שלמשרד הרבה יותר קל וזול לשפץ מאשר לדייר פשוט.

<u>מר אורי פוגל</u> ציין כי הוא מתנגד לכל הרעיון של הכנסת הפעילות המסחרים והעסקית למרכז העיר היות ובשעות הלילה המרכז נהפך לזירת פשע.

<u>גב' להב</u> ציינה כי השכונות אינן מתרוקנות מדיירים ועובדה לכך היא המושבה היוונית. על העיריה לבדוק אם הגורם לעזיבה הם לא המוסדות הציבוריים דוקא. כמו כן, למרות שגב' צ'רניאסקי חושבת שניתן לגור בדירות המשרדים אזי משרדה כלל לא מתאים ליעוד זה כפי שכבר הוזכר.

<u>מר גוטמן</u> העיר כי בעקבות דברי גב' צ'רניאבסקי נראה לו כי תחילה החליטו על רעיון התכנית ורק אח"כ על היעוד. העובדה שהגיעו לעיריה משרדי תלונות מדיירים מרח' עזה למשל לא אומרת שצריכים להוציא משרדים גם מרחוב ז'בוטינסקי, מה גם שתלונות הדיירים ודאי מועטות.
כמו כן ציין, כי אם התאוריה טוענת שמקומם הטבעי של המשרדים במרכז העיר אז צריכים לתת לטבע לעשות את שלו ללא כל התערבות שלא מתאימה למדינה מערבית.
עוד הוסיף כי אם יוציאו את משרדי העצמאיים מהשכונות אך ישאירו את משרדי הממשלה כאילו לא עשו כלום.

<u>מר לוי</u> טען כי נודף מהגישה ריח של פטרוניזיז. כל התכנית מצביעה על התערבות בחיי הפרט. אין אפשרות לערוך תכנית בהתעלמות מצד אחד. נודף מתכנית זו ריח של אפליה אשר בא לידי ביטוי בכך שבשכונת רחביה עומדים לבצע את התכנית מכיוון שיש במנהלת השכונה גורמים פוליטיים שמעוניינים במעבר המשרדים. כמו כן ציין שיגדירו אוכלוסית היעד שתעבור לגור בשכונות.

בשלב זה יצאו המתנגדים והמשך הדיון נדחה למועד נוסף.

ו' אייר תשמ"ט
11 מאי 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

2508

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות
מישיבתה מס' 14 שהתקיימה ביום ראשון ד' בניסן תשמ"ט - 9.4.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מ. ויזל	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
פ. פינקלמן	- נציגת שר החקלאות

נכחו:

א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
ד. מיכלסון	- מזכירת הועדה
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 9.4.89)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3662 - תכנון מפורט - מתחם ט' שכונת מורשה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3571 מתאריך 13.7.88.
בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.89:
א. לדחות התנגדות נאמני הקדש שטראוס להמן ולהשאיר את יעוד המגרש לשטח למקומות מיוחדים (מוסד), מאחר והמתנגדים לא הציגו נימוקים משכנעים לשנות את היעוד ממוסד למגורים, ובנספח הבינוי שהופקד מראה כי ניתן במסגרת נספח הבינוי לבנות גם מגורים מוסדיים.
ב. על חלקה מס' 68 בגוש 30053 אשר יעודה אזור מגורים 2 כפי שהופקד יחולו ההוראות הבאות:
לקבל את ההתנגדות בדבר זכויות הבניה ולקבוע כי לא תהיה פגיעה בזכויות הבניה תוך קיום המגבלה שהבנין יהיה בן 4 קומות לכל היותר באשר הקומה הרביעית תהיה בחלל גג הרעפים.
לפיכך לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ עליה בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן שבעקבות אישור תכנית 2092, תכנית המתאר לשכונת מורשה, הוגשו מספר תכניות מפורטות שאחת מהן היא תכנית 3662, הנדונה. תכנית זו באה, בין השאר, לקבוע הנחיות של תכנית מפורטת. היא קבעה את החלוקה למגרשי בניה, הקצאות לצרכי ציבור וקביעת בינוי לבניינים קיימים ותוספת של מבנים חדשים. בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות לתכנית ע"י מיצגי ההקדש בחלקה 37 וע"י חובר השטח מחברת עמידר בחלקה 38.

בשלב זה נכנסו המתנגדים לאולם הישיבות: מר טרנר מיצג ההקדש ומר אנקוה אילן.

מר טרנר ציין כי בנין הקדש שטראוס נבנה עבור בניה יהודית לאנשים חסרי כל. מטרת ההקדש נועדה למגורים וכנאמן ביקש לשמור את היעוד הנ"ל ולשמר את הבנין. כלומר, רצונו הוא בשימור היעוד למגורים כדוגמת אכסניה וכדומה.

מר בן אשר השיב כי עפ"י התכנית הקודמת השטח היה מיועד למוסד. כמו כן, עפ"י נספח הבינוי, הועדה המקומית ראתה כי ניתן לבנות מגורים מוסדיים כמו דיור לקשישים, כך שהתנגדותו התקבלה.

מר טרנר ביקש שבתקנון יוזכר כי יעוד הבנין הוא עבור מוסד למגורים, כך שלא תיווצר סתירה בין כתב הנאמנים לתקנון.

מר אנקוה המחזיק בזכויות בניה בחלקה 38 ובגג ציין כי לפני כשנה הגיש בקשה לקוי בנין בעיריה ושם נאמר לו כי יוכל לבנות רק על הבנין הקיים. (הוא הציג מכתב שקיבל ממר גרשוני לאישור דבריו). העיריה קיבלה את התנגדותו בנדון אך לגבי גובה הבנין אישרה גובה של שלוש קומות בלבד וציינה כי הקומה הרביעית תיועד לגג רעפים שיאפשר ניצול של 100 מ"ר במקום 300 מ"ר המגיעים לו. כך שבמקום לקבל את 670 מ"ר זכויות הבניה המגיעים לו עפ" אישור קיבל רק 420 מ"ר.

הוא ציין כי תוספת גובה לא תפגע בסביבה. חלקתו נמצאת במדרון הרחוב וחצי קומה מהבנין נמצאת מתחת לפני הקרקע. כמו כן ציין כי מעל לביתו קיים גן ציבורי, כך שתוספת גובה לא תסתיר את הנוף לאף דייר, מה גם שקיימות תכניות לעתיד להוסיף קומות לבניינים אחרים בסביבה, כך שביתו לא יהיה חריג בגובהו.
עוד מסר כי קיימים שני מבנים להריסה, שאחד מהם בבעלותו. הוא ביקש לקבל בתמורתו פיצוי של אחוזי בניה בזמן שיהרס. כמו כן, העיריה לקחה פיסה מחלקתו לכביש ואין הוא יכול להתנגד לכך.
תמצית דבריו היתה בקשתו לאחוזי בניה על-פי אישורים שנמסרו לו בזמן קנית החלקה.

<u>מר בן אשר</u> מסר כי התכנית לא מיידעת את הבתים לרבישה ומכיוון שמר אנקוה רכש את ביתו לאחר שהתכנית הופקדה יצא ניפסד.
לגבי המכתב שמר אנקוה הציג בישיבה, טען מר בן אשר כי העיריה נכחה במעותה ושלחה לו מכתב מתוקן. הוא הוסיף כי הבנין נועד לשימור.
בזמן הדיון הועדה המקומית החליטה לקבל חלק מהתנגדותו ולאשר לו לנצל חלק מחלל הגג למגורים באופן חריג מהמקובל.

<u>מר אנקוה</u> ציין כי עוד לפני שקנה את זכויות הבניה ניגש למדור אינפורמציה של העיריה ואף אחד לא מסר לו כי התכנית הופקדה. הוא הציג מכתב מתאריך 28.6.86 המאשר את דבריו.
עוד ציין כי גם בחוזה מחברת עמידר הותר לו להשתמש בכל חלל הגג.

<u>הוחלט:</u>
א. לדחות את התנגדות מר סרנר בשם נאמני הקדש שטראוס לענין יעוד המגרש כשטח למוסד מאחר והיעוד כבר נקבע בתכנית קודמת שמספרה 2902 שאושרה כדין.
ב. לקבל אלמנט בהתנגדות הנ"ל ולקבוע בהוראות התכנית סעיף אשר יפרש כי בתחום המוסד יותרו חדרי מגורים ארעיים במסגרת המוסד שיוקם במקום.
ג. לקבל את התנגדות מר אנקוה בגין חלקה מס' 68 בגוש 30053 ולתקן את נספח הבינוי מס' 1 (חתך מס' 11/11) באופן שתותר בניית קומה נוספת וקומה אחרונה מובלעת בחלל גג הרעפים. כלומר, תוספת קומה על מספר הקומות עפ"י התכנית המופקדת.

2. <u>תכנית 2954 א' - תכנית המתאר למתנה אלנבי</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3599 מיום 8.12.88.
בתקופת ההפקדה הוגשו שלוש התנגדויות.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 19.2.89:
א. לדחות את התנגדות אברהם ויפלד מהטעמים מהפורטים בחוות הדעת.
ב. לדחות את התנגדות מינהלת בקעה מהטעמים המפורטים בחוות הדעת.
ג. לקבל התנגדות המועצה לשימור מבנים ואתרים בחלקה ולפיכך יעשה מאמץ לשימור מירב העצים במתחם ולדחות את ההתנגדות המתייחסת לבנין האבן.
ולפיכך לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי התכנית הופקדה לאחר שנעשתה בה ריבוזיה ביחס לתכנית 2954, שהוחלט להפקידה אך הפקדתה לא יצאה אל הפועל. בהציגו את התכנית ציין כי לתכנית זו הוגשו שלוש התנגדויות: התנגדות בעל קרקע פרטי בחלקה 24, מנהלת שכונת בקעה ותלפיות והתנגדות החברה להגנת הטבע

שמתייחסת למבנה בפינה הדרום-מזרחית במגרש 9.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד פרקש בשם מר ויינפלד, גב' ציפי רון מהחברה להגנת הטבע ומר מיק טרנר.

<u>עו"ד פרקש</u> מייצג מר ויינפלד בעל מגרש חדש מספר 4 (חלקה מקורית מספר 24 בגוש 30122) התייחס לתכנית משני אספקטים:
לגבי יעוד השטח לשגרירות האמריקאית טען כי איתור השטח גדול לצורך השגרירות. יעוד חדש זה עשוי להביא בתקופה הקרובה, לדעתו, לשינוי כולל של כל תכנון האזור שמסביב כגון שינוי דרכי הגישה. הוא הוסיף כי ידוע שלשגרירות יש דרישות מאוד ספציפיות. מדברים אלו משתמע כי נושא השגרירות לא רק שיגיע שוב לדיון בועדה בנושא שינוי התכנון אלא יביא בהכרח גם לשינוי היעוד ממלונאות ומסחר לשגרירות.
מכיוון שכך הציע שלא לתת תוקף לתכנית אלא עד שיוגשו לפני הועדה תכניות השגרירות עם כל השינויים הכרוכים בזה.
עוד ציין כי מרשו, הוא הבעלים של חלקה המיועדת למגורים, בשטח של 3000 מ"ר מזה 30 שנה. במשך כל השנים הללו, שילם המתנגד מיסים על הקרקע וכיום שעומדת בפניו האפשרות להקים מבנה כפי שחפץ ליבו עומדת בפניו הידיעה על שינוי יעודה לבית מלון. כמובן שתכנית זו מקפחת את המתנגד לאין ערוך.
בנוגע לתחום המלונאות העיר כי קיים קיפוח. עפ"י המצב כיום השורר בירושלים ובמיוחד באזור המדובר, הקרוב לקו הירוק, ספק אם האזור עשוי להביא רווח ולהפוך לאזור מלונאות מצליח. הוא הצביע על עובדה נוספת כי יורשה לו להקים רק 60-80 חדרי מלון בשטח הקטן מזה שלו היום בשליש ועפ"י הערכות כלכליות שעו"ד פרקש הביא עמו יש חוות דעת כי האזור יאבד את קסמו והאזור לא יהפוך לאזור מלונאות מפותח ומצליח, במיוחד במספר חדרים קטן שכזה.
עו"ד פרקש ציין בעיה נוספת בתכנית זו. החלקה של מרשו עוברת מרח' דרך חברון ועד לאלבק. במסווה של שינוי תכנית לדרכים הוחלט עפ"י התכנית לקטוע למרשו את כל האגף המזרחי של החלקה בצידה המזרחי, כך שהנוף המרהיב יוסתר ותיוותר לו חלקה בעיקרה על הכביש הסואן של דרך חברון.
עו"ד פרקש ביקש שיסבירו לו את הסיבה לקיצוץ החלק המזרחי של החלקה וביקש לצרף אותה לחלקה של ארגון עולי הולנד. הוא ביקש להתייחס לאזרח הפשוט ולא רק לגופים ציבוריים.
ביחס לעצם התכנית מסר כי קיים ספק האם תהיה משמעות מיסחרית לאזור כאשר תקום השגרירות. מה שברור הוא כי המתנגד יפגע.
מכל מקום, המתנגד רואה כעדיפות משנית וכרע במיעוטו את שינוי יעוד חלקתו ממלונאות לדיור מוגן מאחר ובבר מתוכנן באזור בית אבות, אך על כל פנים מבקש כי החלקה תשאר ברשותו.

<u>מר בן אשר</u> העיר כי השגרירות אינה נושאה של תכנית זו ולכן אין מן הדין לדבר עליה בישיבה זו.
הוא הזכיר את דברי המתנגד כי תיכה 30 שנה לשימוש בחלקתו ולכן עכשיו כאשר נותנים לו באישור תכנית אפשרות לבנות ושטח קרקע עדיף, צריך הוא לנצל הזדמנות זו ולא לחכות לעוד תכנית והפקדה, ששוב יערך זמן רב עד לאישורה.
לגבי ההתנגדות בנוגע לבית מלון, השיב מר בן אשר כי התכנית הוכנה עפ"י תכנית אב לתיירות שערך משרד התיירות שמצא כי בתי מלון עממיים חסרים בעיר זו.
לגבי החלקה הספציפית טען כי החלקה במקורה צרה וארוכה וספק אם המתנגד היה מצליח לבנות בה בית, ואף אם היה מצליח נופו היה הבית שממול ולא נוף טבעי כפי שציין בהתנגדותו. תכנית זו, לדבריו, רק שיפרה את מצב החלקה, הגדילה את הרוחב ושינתה את כיוון חזית המבנה לכוון הנוף.
מכל הנאמר לעיל, סיכם מר בן אשר כי הועדה המקומית רואה בשינוי יעוד למלון פתרון עדיף על מבנה מגורים. לאור זאת, הועדה המקומית דחתה את

ההתנגדות.

עו"ד פרקש ציין כי כיום, בקצב הדברים המשתנים, אין משרד התיירות יכול לצאת בהצעה שכזאת והצעתו אינה רלוונטית.
הוא העיר, כי סביר להניח שמשרד התיירות התייחס לבית מלון של 500 חדרים ולא כפי שבחלקת מרשו ניתן להקים רק 60 חדרים שלא מכניסים רווח כלל.
לגבי הנוף ציין כי עדיפים 24 מ' לכוון מזרח עם נוף מרהיב לצד המזרחי מאשר חזית רחבה יותר לכוון דרך חברון. כיום התכנית מרחיקה את המבנים מדרך חברון שפרושו של דבר שניתן היה פרס לאותו שטח בצד המערבי להשאיר את מצב החלקה כפי שהוא עד לרח' אלבק מבלי לפגוע בארגון עולי הולנד.

מר טרנר טען בשם המועצה לשימור אתרים וציין כי המבנה המיועד להריסה שמקומו במגרש 9 הוא מבנה היסטורי. כל הבתים בחלקה זו מאוד יחודיים והיות והמבנה המדובר נמצא בפינה ניתן לשמרו.

גב' רון התייחסה לעציים במתחם מחנה אלנבי עד הקצה הצפוני המכיל בתוכו עציים עתיקים רבים. היא ציינה כי בתכנית יש התעלמות מעציים אלו ולכן ביקשה להוסיף סעיף שיציין את הצורך בשימור העציים. עוד הוסיפה כי קיים בשטח התכנית גן עירוני יפה בעל עציים ותיקים המיועד כעת לשטח למגורים, תכנית שהמועצה מתנגדת לה.
לגבי המבנה טענה כי למרות שאינו מרתק ביופיו הוא מייצג פרק של היסטוריה וכמעט היחידי שנשאר מתקופת המנדט בארץ. הבנין בנוי באיכות מעולה, שופץ לאחרונה ומשמש כיום כהוסטל של מג"ב בירושלים ולכן ביקשה לשמרו.

מר בן אשר העיר כי אין כל ספק שקיים בתכנית קונפליקט בין שימור לפיתוח. המתכננים חיפשו דרך מינימלית לפגיעה בעציים. מאידך, מקומות של מיקבצי עציים מסומנים בתכנית במיועדים לשימור והשאר נתון להחלטת המתכנן בהתאם ליעוד השטח. הוא ציין כי הועדה המקומית התליטה לקבל חלק מסעיף ההתנגדות לגבי העציים בו נאמר שיעשו מקסימום לשימור העציים באזורי הפיתוח מבלי לפגוע בפיתוח.
לגבי הגן הוסיף, כי כבר בתכנית המיתאר הגן מופיע כמיועד להריסה. לדעתו, הגן אינו גן מיוחד ביופיו וניתן להעתיקו למקום אחר.
לגבי שימור המבנה ציין כי הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות.

הוגשה התנגדות נוספת של מינהלת בקעה אשר לא הופיעה לישיבה. מכתבה שהגיעה ב-7.2.87 ושחתום עליה מר דוד חיונית הוקרא ע"י מר כהן:
"אני תושב שכונת בקעה, ומשמש כסגן יו"ר עמותת מינהלת שכונת בקעה וכיו"ר הועדה לתכנון פיזי בשכונה. אני מבקש להשמיע התנגדות, בשמי ובשם מינהלת שכונת בקעה, ובהסמך על חוות דעתו המקצועית של אבישי בן אבא - אדריכל המינהלת.
הנימוקים להתנגדות הם כדלהלן:
א. התכנית כוללת שטח לבית אבות הנכלל במגין הפרשות לצרכי ציבור. על שטח זה להיחשב כשטח למוסד ולאפשר תוספת לשטח ציבורי פתוח.
ב. מבחינה תכנונית, מתחם מחנה אלנבי מאפשר לדאוג לצרכיו של ציבור גדול בבקעה ובשכונות אחרות הסובל ממחסור בשטחים ציבוריים פתוחים, ובמיוחד בשטחים המתאימים לפעילות ספורט של שעות הפנאי (מגרשי כדור פתוחים וכו'). זאת גם היתה מגמת התכנון בעבר ומאז לא נמצאו פתרונות אחרים לצורך האקוטי הקיים. אנו דורשים שבמסגרת תכנית זו ימצא פתרון לצורך זה באזור ספורט כפי שתואר לעיל.
ג. לאור העובדה שבגבולות התכנית שטח לבית ספר תיכון מקיף (בשתי חטיבות), הרי לדעתנו על התכנית לחייב את מקימי בית הספר להתקין גשרים למעבר הולכי רגל מעל דרך חברון. כמו כן יש לתכנן את הגשרים ניצבים לדרך חברון, בצורה שישרתו את תושבי בקעה הנידרשים לשירותים ובילו

באזור מחנה אלנבי, ולעשות זאת בצורה ההולמת כניסות ראשיות לשכונה הנפרסת לאורך ציר עירוני /ארצי.

מינהלת השכונה תשמח לשתף פעולה עם המוסדות המתאימים בתכנון הצירים הנ"ל, ובהתאמתם לתכנית המתאר השכונתית."

מר בן אשר השיב כי התכנית איננה כלל בשטח הקשור לבקעה. סביר להניח שבית הספר שקיים בתכנית ישרת גם את תלמידי בקעה וכן מרכז הספורט. לאור זאת, הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות.

החלטה: לדחות את הדיון וההכרעה לשלב מאוחר יותר.

3. תכנית 3553 - יעוד שטח למוסדות מסחר ושטח פתוח ציבורי - שטח בין דרך חברון ודרך בית לחם

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3560 מיום 20.5.88.
בתקופת ההפקדה הוגשו ארבע התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:
לקבל את התנגדות עו"ד ג'ינאו מהנימוקים הבאים: הועדה לאחר ששמעה את דברי המתנגד וסיירה בשטח מצאה כי:
א. היקף השטחים המסחריים המוצע בתכנית אכן גדול וקרבתם לבנייני המגורים עלולה להוות מטרד לדיירים.
ב. הנגישות של בנייני המגורים לגינה הציבורית כמעט ולא קיימת ולכן הגינה לא תהא שמישה עבורם.
לאור זאת ממליצה הועדה המקומית לא לאשר את התכנית ולהגיש תכנית חדשה אשר תצמצם את שטחי המסחר, תרחיק אותם מבנייני המגורים ע"י פס הפרדה ירוק ותעביר את הגינה הציבורית לגבול המגרש של המגורים כך שתהא דרך גישה לגינה זו מבנייני המגורים.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד עודד ג'יניאו בשמו ובשם דיירי שני הבתים. ובעל חנות ברחוב- מר יוסיאן אליהו שהופיע גם בשם עבדיאן.

עו"ד ג'ינניאו המתגורר בדרך חברון 122, גוש 30187 חלקה 29/11, התנגד בשמו ובשם דיירי בנין 124 ובנין 99 (סה"כ 24 דירות) טען כי רוצים להפוך את אזור מספר 2 לאזור מסחרי ומוסדות ציבור. אזור התעשיה תלפיות רווי באזורים מסחריים מכל הסוגים: חנויות, אולמי שמחות, קיוגים וכו' ואין כל הצדקה לאזור מסחרי נוסף במגרש חדש 2. תכנון זה, יגרום לדעתו להתפשטות אזור התעשיה של תלפיות לכיוון מזרח. כמו כן, ביקש שיוגדר בתכנית פס ירק בינם לבין השטח המוצע למוסדות ומסחר, כלומר בין חלקות 29 ל-30.

מר בן אשר השיב כי הועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות וביקשה לשנות את התכנית בהתאם לרוח הדברים שטען המתנגד.

מר יוסיאן ציין כי שטח החנות מיועד להפוך לשטח ציבורי פתוח וע"י כך יגזל מקור פרנסתו היחיד ויפסיד את זכויות הבניה שיש לו במקום. (יש באפשרותו להרחיב את גודלה של החנות עבור בני משפחתו).

מר בן אשר השיב כנ"ל.

גב' פינקלמן המייצגת את מינהל מקרקעי ישראל שפ"י סעיף 106 ציינה כי היה רצון לסובב את כיוונו של מגרש חדש מספר 4 ב- 90 מעלות, כך שחלקו הצר יהיה כלפי צפון ולא יהיה צורך להתנות את הריסת מבנה החנות בבנית בית הכנסת. כל זאת בעקבות המלצת הועדה המקומית.
עוד ציינה כי כוונת התכנית היתה להסדיר את המצב הקיים ולא להוסיף לאזור מסחרי.
לגבי השטח הירוק עליו דיבר עו"ד ג'ניאו ציינה כי אינה מבינה את שינוי היעוד של השטח הירוק. לדעתה הדבר לא יעזור להרחקת הרעש.

עו"ד ג'ניאו ציין כי יש רצון להעביר את מיקום בית הכנסת מכיוון שרוצים לבנות במקום אזור מסחרי. לגבי דרישת השטח הירוק ציין כי באופן טבעי והגיוני יהווה חיץ בין האזור המסחרי למגורים.

בשלב זה המתנגדים יצאו את אולם הישיבות.

מר כהן ציין כי בדיון להפקדת התכנית ב- 4.11.86 נאמר על ידי מתכנן המחוז כי: "מדובר בשטח הכלוא בין שני עורקי תנועה ראשיים דרך חברון ודרך בית לחם ודרך שלישית מתוכננת ומאושרת בכביש מס' 34.
עפ"י התכנית מוצעת חלוקת המגרש המיועד כאזור מגורים 1 לחמישה מגרשים חדשים לשמושי קרקע שונים: אזור מסחרי, בנין ציבורי (בית כנסת), מוסד לשמוש מרפאה, שטח פתוח ציבורי, מוסד לבית אבות ודרך מאושרת.
לגד מבית אבות תואמים כל יתר השימושים את מסת הבניה מותרת באזור ואולם בית האבות המוצע בתוך מגרש צר וארוך הנסמך על 3 כבישים סואנים בהקף בניה המגיע לכ- 180%.
בית אבות צריך להוות חלק בלתי נפרד מחיי הקהילה השכונתיים - ויש לתת להם תנאי מגורים סבירים.
לדעתו תנאי המגורים המוצעים בתכנית הם ברמת צפיפות גבוהה ומסת הבניה חורגת מאופי הסביבה, הגם שנספח הבינוי מאוד סכמתי, הוא מוצא שיש לשקול העתקת שטח בית האבות לחלק הצפוני של המגרש כדי להרחיקו מרעש התנועה בכבישים ולאתר את יתר השימושים במקומות המועדפים פחות למגורים ויחד עם זאת להקטין את רמת הצפיפות.
בעיה נוספת היא נושא החניה. בישיבות תאום עם מר נקמן והגורמים המוסמכים בעיריה נקבע תקן חניה לבית אבות ויש לעגנו בתכנית זו".
לצערו, ציין, לא קיבלה הועדה את דעתו. יותר מאוחר כאשר הועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות והגיעה למסקנותיה בדבר קבלת ההתנגדויות, ממליץ מר כהן לקבל את המלצת הועדה המקומית שפירושה קבלת ההתנגדויות ודחית התכנית לאור נימוקי ההתנגדויות שהושמעו.

<u>החלטה</u>: הועדה השתכנעה שיש ממש בטענות המתנגדים בדבר ליקויים במערך שימושי הקרקע ולפיכך מחליטה לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

יא' בניסן תשמ"ט
16 אפריל 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 7
שהתקיימה ביום שלישי כ"ח אדר ב' תשמ"ט 4.4.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו</u>:	א. ברזקי	- מ"מ נציג שר השיכון
	מ. ויזל	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ש. לרמן	- מ"מ נציג שר הבריאות
<u>נכחו</u>:	פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית
<u>נעדרו</u>:	א.איינשטיין	- נציג מע"צ
	י. זיו	- נציג שר החקלאות
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
	א. רחמימוב	- אדריכל
	ד. תומר	- נציג שר הבטחון

(פרוטוקול מחוזית 4.4.89)

א. <u>כללי</u>

מינוי ועדות משנה.

<u>מר סויסה</u> מסר כי תקופת כהונתה של הועדה המחוזית הסתיימה ביום 22.9.88, עפ"י סעיף 9 לחוק, אם לא נכנסה לתפקידה ועדה מחוזית חדשה תמשיך הועדה הקודמת ששה חודשים נוספים בכהונתה ובתום תקופה זו תתחיל הועדה החדשה לפעול בכל מספר חבריס שנתמנו עד אז. עד עתה ניתמנו כל החבריס לכהונתה החדשה של הועדה, למעט נציגי הציבור מטעמה של עיריית ירושלים. הואיל ועפ"י החוק יש למנות ועדות משנה ובתוכן כנציג ציבור אחד הוא מציע למנות באופן זמני את מר מ. ויזל בשתי ועדות משנה שתהיינה בהרכב הבא:

1. ועדת משנה להיתרים ועררים:
א. סויסה-יו"ר; מ. כהן; ת. רווה; א. רחמימוב; מ. ויזל.

2. ועדת משנה להתנגדויות:
א. סויסה-יו"ר; מ. כהן; ת. רווה; שמריהו כהן; מ. ויזל

<u>הוחלט</u>: לאשר את מינוי ועדות המשנה בהרכבן הנ"ל.

ב. <u>אישור פרוטוקולים</u>
1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 4 מיום 7.2.89
2) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 3 מיום 14.2.89
3) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 5 מיום 21.2.89
הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בהתימת הי"ר.

<u>מרחב תכנון מקומי - ירושלים</u>

ג. <u>תכניות לאישור</u>

1. תכנית מס' 2431 א' - התאמת שטחי מגרשים לגבולות מדוייקים רח' יחזקאל שכונת גאולה
מובא לחידוש הליכי אישור.

<u>מר בהט</u> מסר כי בהליכי אישורה של התכנית נמצא פגם טכני, דבר אישורה לא פורסם בעיתונות כמתחייב בחוק. עפ"י עצה משפטית שקיבל מובאת התכנית לחידוש הליכי אישורה.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית מחדש ובהתאם לכך יש לבצע מחדש את כל הליכי אישורה.

2. <u>תכנית מס' 3516 - תוספות בניה סטנדרטיות - קטמון ח'</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3613 מיום 16.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

3. <u>תכנית מס' 3754 - מעבר ציבורי להולכי רגל - המושבה הגרמנית</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3613 מיום 16.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3515 - תוספות בניה סטנדרטיות - קטמון ח'
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3614 מיום 23.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3786 - תוספת קומה וגג רעפים - מזכרת משה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3614 מיום 23.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 2969 א'-תיקון סעיף 5 בהוראות תכנית 2969-אזור התפר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3616 מיום 31.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 3701 - הגדלת דירה קיימת - רח' קנאי הגליל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3616 מיום 31.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

8. תכנית מס' 3059 א' - שינוי הוראות חניה - מרכז העיר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3616 מיום 31.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

9. תכנית מס' 3079 - איחוד וחלוקה מחדש - שכונת קרית משה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3616 מיום 31.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

10. תכנית מס' 3940 - האקדמיה למדעים ואומנויות - דרום מערב

מר כהן מסר כי בישיבתה מיום 7.1.89 החליטה הועדה לאשר את תכנית 3940 להקמת האקדמיה למדעים ואמנויות מטעם העמותה למציינות בחינוך. לעת העברתה לאישור השר,עפ"י סעיף 134 ב' לחוק, פנתה החברה להגנת הטבע אל שר הפנים והביעה בפני מינהל התכנון את הסתייגותה מהתכנית. לאחר דין ודברים בין היתר עם נציגי העמותה הושג הסכם שאומץ ונתמך ע"י המנהל הכללי לפיו יקבע בתכנית "מתן אפשרות לציבור הרחב להשתמש בשטח הירוק שמצפון למגרשי הספורט,כאשר השטח יהיה פתוח לציבור בהשגחת הנהלת המוסד".
לפיכך הוא ממליץ לעגן בתכנית את ההסכם הנ"ל ובקשתה הנוספת של החברה להגנת הטבע שמגרשי החניה יתוכננו בצורה שתאפשר יצירת שטח ירוק ומגונן בשילוב החניה.

לענין זה ציין כי בסעיף 9(ס)2 מעוגנת ממילא כבר ההוראה בדבר שילוב החניה בפיתוח גנני.

<u>הוחלט</u>: להוסיף להוראות התכנית, בהתאם להמלצת המנהל הכללי את ההוראה לפיה השטח הירוק שמצפון למגרשי הספורט יהיה פתוח לשימוש הציבור הרחב בהשגחת הנהלת המוסד.

ד. <u>תכניות להפקדה</u>

11. <u>תכנית מס' 3874 - פתוח שטח בגבעה הצרפתית</u>
מובא להמשך דיון.

<u>מר כהן</u> מסר כי בישיבתה מיום 3.1.89 החליטה הועדה לדחות את הדיון כדי לבדוק את הסתירה כביכול בהגשת בקשות לשני שימושים שונים, קרי בבקשה להיתר-מעון יום ובתכנית הנדונה - כתות לימוד בבית כנסת. לאחר בירור הסתבר כי אמנם השימוש העתידי יהא לכתות לימוד וגן ילדים אך על מנת להתחיל בבניה הוגשה בקשה למעון יום בהתאם לשימוש המותר עפ"י התכנית החלה. מאחר ובכך יושבה הסתירה מומלץ להפקיד את התכנית.

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

12. <u>תכנית מס' 3742 - פתרון בינוי לחלקה בדרך בית לחם</u>
מובא להמשך דיון.

<u>מר כהן</u> מסר כי בדיון האחרון מיום 6.10.88 הביא בפני הועדה המלצה שהתבססה על סיור בשטח ובחינת איכות הבניינים. לפיכך נקבע כי בניינים B ו-D יסומנו להריסה וזכויות הבניה הנותרות ינוצלו בבנית בנין C. לאחר בדיקת הנושא בעיריה התברר שכדי למצות את הזכויות בבנין C לא יהא מנוס משינוי קוי הבנין ומן ההכרח יהיה להקטין את קוי הבנין ביחס לבניינים הסמוכים, אלטרנטיבה אחרת היא לאשר את הריסת בנין B ובמקומו להתיר בנין בגבולות קוי הבנין שהוצעו במקום לראשונה ע"ג התשריט.

<u>הוחלט</u>: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 6.10.88 ובשינוי לאמור בה לגבי בנין B, נקבע בזה כי בנין B הקיים יסומן להריסה ובמקומו תותר בנית בנין בן קומה אחת בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט על מנת לאפשר את מיצוי זכויות הבניה.
זכויות הבניה הקיימות בבנין D המיועד להריסה ימוצו בבנין C.

13. <u>תכנית מס' 3642 - חלופי שטחים בגבעת מרדכי</u>
מובא להמשך דיון.

<u>מר כהן</u> מסר כי בישיבה מיום 22.11.88 דנה הועדה בתיקון הוראות רישום לבקשת חבר הועדה דאז מר מלכוב שראה בכך תיקון טעות סופר בדרך של קבלת החלטה בועדה המחוזית. סעיף 11 להוראות תכנית 1115 ב' בדבר חלופין קבע כי "חלקות 79,83,58,57 ות"ח 59,55 בגוש 30183 שהיו מיועדים לבנין ציבורי ושטח פתוח צבורי לפי ת.ב.ע 1115 א' ואשר לפי סעיף 15 של תכנית זו, שטחים אלה רשומים ע"ש קק"ל, היו צריכים להיות מועברים לעיריה בחכירה סימלית, יועברו לבעלות ישיבת חברון - כנסת ישראל, ובמקום שטח זה תקבל העיריה בחכירה סימלית את חלקה 104 בגוש 30183. אילו תוקנו הוראות הרישום, היה יוצא איפוא שהמינהל יקבל תמורה כפולה.
החלטתה הקודמת של הועדה היתה כי בעקבות פנית נציג ממ"י 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 בטרם יעשה הרישום. בעקבות זאת נערכה באמור בדיקה ונמצא,עפ"י מכתבה של גב' ויסקינד, שאכן תכנית 1115 ב' קבעה כי השטח הנ"ל (חלקה 104) יועבר לעיריה בגין צרוף שטח לישיבת חברון אולם בסיכום דברים בין ממ"י והעיריה סוכם שכדי לפצות את בעלי הקרקע הפרטית שעל חלקותיהם עוברת הדרך כמופיע בתכנית 3624,חלקה 104 תפוצל למגרשים שחלקם ינתנו לבעלים פרטיים וחלקם יוחזרו לממ"י חלקה 104 נמצאת כיום בבעלות המינהל ולאור הסכם זה בין המינהל והעיריה היא מבקשת לחזור ולדון בבקשה לתיקון טעות בטבלת איחוד וחלוקה שבתכנית 3642 בהתאם לבקשתו של מר מלכוב שהיא גם על דעת העיריה. הבעלים הפרטיים של חלקה 97-101 בגוש 30183 המיוצגים ע"י עורכי הדין ע. חשין ום. שילוני,מודעים לבקשת המינהל ותומכים בה בהודעתם בכתב. לאור הסכמת כל הצדדים הנוגעים בדבר הוא מציע לראות בטעות שבטבלה כטעות סופר ולהורות לרשם המקרקעין לרשום את התכנית בהתאם למכתבו של מלכוב מיום 23.10.88.

<u>הוחלט</u>:

1. הועדה רואה בטעות ברישום הוראות האיחוד והחלוקה שבתכנית 3642 כטעות סופר ומאשרת את תיקון הערות הטבלה כדלקמן:
"המגרשים החדשים המסומנים במספרים (2)(1) ירשמו ע"ש הבעלים של החלקות 97,98,99,100,101 בגוש 30183. המגרשים החדשים המסומנים במספרים (4)(3) ירשמו ע"ש הבעלים של חלקה 104 שבגוש 30183.
המגרש החדש המסומן במספר (5) ירשם ע"ש הבעלים של חלקות 97,98,99,100,101,104 שבגוש 30183"

2. הועדה מורה לרשם המקרקעין לרשום את התכנית בהתאם לתיקון האמור בסעיף 1 לעיל.

14. תכנית מס' 3857 - שינוי שימוש מחנות לדירת מגורים - רח' הרב עוזיאל

מובא לדיון חוזר.

<u>מר כהן</u> מסר כי הועדה המחוזית החליטה לדחות את הצעת התכנית. עקב זאת פנה היזם וביקשו להביא התכנית לדיון חוזר בנימוק שלא כל העובדות היו מונחות בפני הועדה כאשר קבלה את החלטתה. בבדיקה חוזרת ועפ"י מידע שנמסר לו התברר כי חישוב זכויות הבניה כפי שהציג היזם הוא בעייתי וכי זכויות הבניה הנוספות אינן משתמעות מתוספת שטח החנות והמחסנים. נראה שגם גן הילדים שנבנה עבור העיריה והפך בסופו לדירת מגורים,כלול אף הוא בהגדלת אחוזי הבניה,שכן לא סביר שקיימים בפועל רק 78% כפי שמוצע בתקנון.
בטרם תחליט הועדה אם לקיים דיון חוזר הוא מציע לבקש את תיק הבנין מאגף הרישוי בעיריה כדי לודא כמה אחוזי בניה אושרו וכמה נוצלו בפועל.

<u>הוחלט</u>: בטרם יוחלט אם לקיים דיון חוזר מבקשת הועדה לבדוק בתיק הבנין שבאגף הרישוי בעיריה את שטחי הבניה הקיימים והמאושרים.

15. תכנית מס' 3939 - תוספת שימוש לת"ת בשטח לבנין ציבורי - הר נוף

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית.

<u>מר כהן</u> מסר כי בועדת המשנה להיתרים נדונה בקשה לבנית בית כנסת במגרש מס' 437 שעפ"י תכנית 3028 והוחלט לאשר בנית 3 קומות בלבד לבית הכנסת עפ"י המותר בתכנית 3028 כמו כן "מורה הועדה המחוזית ליזם להעביר לועדה המקומית תכנית שינוי מתאר מקומית שתכלול את כל

שאר האלמנטים כפי שבאו לידי ביטוי במפרט שהוגש להיתר הבניה".
בתכנית הנדונה מוצעת קומה גבוהה לבית הכנסת הדרומי ותוספת שימוש לתלמוד תורה בבנין הדרומי בנוסף ל 2 בתי הכנסת והמקוה המותרים.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי היא חרדה מהכנסת פונקציה נוספת שתהפוך את התנאים במגרש לבלתי נסבלים. היא בעד ת"ת אך גם בעד תנאים סבירים לכיתות לימוד.

<u>מר לרמן</u> תמך בהסתייגותה של גב' ברזקי והדגיש כי תלמידים צריכים וראויים לתנאים סבירים ללימוד.

<u>מר סויסה</u> ציין כי הבעיה שהעלתה גב' ברזקי היא נכונה מעיקרה אך תוספת חדרי הלימוד נעשית לעיתים שלא מתוך בחירה אלא משום שהעיריה מחייבת אותם להכניס פונקציות נוספות ולצרף שימושים אחרים כיון שאין שטחים אלטרנטיביים.

<u>מר כהן</u> הציע, לאור הערות החברים,לאשר להפקדה את הגבהת בית הכנסת ולא לאשר בשלב זה תוספת כיתות לימוד.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית לבנית קומה גבוהה לביהכנ"ס הדרומי בלבד ללא תוספת כיתות לימוד.

16. תכנית מס' 3979 - תוספת קומה והגדלת אחוז בניה לבנין קיים רחוב תגי שכונת גאולה

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
יש לתקן את החזית הצפונית בתאום עם המחלקה,דרושים כמה תיקונים בנספח הבינוי כמסומן בתכניות.

<u>מר כהן</u> מסר כי מעל בנין קיים בן שתי קומות באזור מגורים 3 (עפ"י תכנית המתאר) הבנוי על שתי חלקות בקיר משותף מוצעת תוספת קומה שלישית ומעליה גג רעפים,בתוך כך מוצע להגדיל את אחוזי הבניה מ90% המותרים ל131% בחלקה 33 ול-123% בחלקה 98. כמו כן ציין כי שתי הדירות בקומת הקרקע לא מקבלות תוספת בניה. ככלל אין מניעה לדעתו להפקיד את התכנית למעט הצורך בבדיקת שיפוע הגג על מנת שלא יווצרו תנאים לניצול קומה נוספת בחלל גג הרעפים.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקת שיפוע הגג ותיקונו כך שלא יווצרו תנאים ליצירת קומה נוספת בחלל גג הרעפים.

17. <u>תכנית מס' 2937 א' - בריכת מלון הר ציון</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 18.9.88:
לאשר את התכנית בהתאם להמלצות המחלקה לתכנון.
במסגרת היתר הבניה יש לחייב את בעלי המלון לבצע שינויים המוסכמים על אגף הדרכים ואגף להסדרי תנועה על מנת להתקין חניה לאוטובוסים של המלון.

<u>מר כהן</u> מסר כי מדובר בבריכת מלון הר ציון. כזכור בישיבת הועדה מיום 5.7.88 הביא בפני הועדה את חוות דעתה של פרקליטת המדינה דהיום הגב' דורית ביניש,בעקבות הכרעת הדין שניתנה נגד ר. לוי מי שהיה הממונה על המחוז,לענין בריכת מלון הר ציון כדלקמן:

"ב. בית המשפט המחוזי,שלא היה צריך לקבוע עמדה בשאלה התכנונית לצורך ההרשעה,לא הכריע בשאלת הצורך בהפקדת התכנית בנסיבות

העניין,אך נאמר בהכרעת הדין בנוגע לאישור תכנית הבריכה ע"י הועדה המחוזית בשנת 1986,כי הקמת מלון לרבות בריכה,טעונה אישור תכנית מפורטת שחייבת בהליך הפקדה,וכי יש טעם בטענה כי רישום המילה "בריכה" באופן בו היתה רשומה ומבלי שקיומה של בריכת שחיה יוזכר בתקנון אינו מספיק.
על רקע דברים אלה מתבקשת המסקנה כי הליך אישור תכנית הבריכה בועדה המחוזית בשנת 1986 היה פגום"

בעקבות זאת החליטה הועדה באותה ישיבה לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 24.6.86 בגין אישור היתר לבנית בריכת השחיה במלון הר ציון.(חיק יב - 5636).
עתה מוגשת תכנית לקביעת בינוי ופיתוח "להקמת" בריכת השחיה ומבני עזר לבריכה עבור המלון בשטח של כ-200 מ"ר.(מלתחות,מזנון,חדר מכונות וכדו'). כמו כן מבקשת התכנית להסדיר ביצוע רחבת הכניסה למלון שאינה תואמת במדויק את הקביעות בתכנית החלה וכן תיקון גבולות ושטחי מגרשים שנקבעו בטבלת האחוד והחלוקה בתכנית 2937.בריכת השחיה שרירה וקיימת וחרף כל ההתרעות נמשכת הפעילות במקום בניגוד לחוק. בנושא זה התנהלה התכתבות ענפה בין יו"ר הועדה והעיריה שנדרשה לאכוף את הוראות החוק על הפסקת הפעילות במקום.על מנת שלא להפוך פלסתר את החלטות הועדה והליך ההפקדה עליו הורתה פרקליטת המדינה הוא מבקש לקבל החלטה שלא להתיר את פתיחת הבריכה לפעילות בעונת הרחצה אלא לאחר אישור התכנית.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי אמנם נעשו הליכים בלתי ראויים ובלתי תקינים כפי שנקבע בפסק הדין אך עם זאת זכורים לה דיוני הועדה שחבריה הסכימו בתום לב על אישור הבריכה לעצם הפתרון התכנוני,אי לכך אינה רואה טעם להעניש את מי שלא צריך להענש.

<u>מר כהן</u> ציין כי לא ניתן להתיר בניה או לתת רשיון עסק שלא על פי תכנית מאושרת.

<u>הוחלט</u>:
1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות הועדה המקומית.
2. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית שלא להתיר את פתיחת הבריכה וכל פעילות בה אלא לאחר אישור התכנית.

18. <u>תכנית מס' 3421 - קביעת יעוד שטח והוראות בניה - שכונת שועפט</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 17.7.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. לתקן את התכנית מבחינה טכנית.
ב. לתקן את קוי הבנין הקדמי במגרש חדש מס' 1:6 מ' במקום 5 מ'.
ג. לתקן קוי הבנין הצפוני במגרש חדש מס' 2:5 מ' במקום 3 מ'.
ד. הערות אגף הדרכים ישולבו בהוראות התכנית.
ה. תיקונים טכניים.

<u>תכנית מס' 3610 - הקמת מרכז יוני אורמוכסי - שכונת בית חנינא</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 16.2.86:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים שיבוצעו לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.
א. יש לתקן תיקונים טכניים.
ב. סעיף 10(3) להוראות התכנית בדבר קווי בנין ינוסח מחדש ומתן מידות לקוי הבנין המסומנים בתשריט כולל מרחקים מגבולות החלקה.
ג. ינוסח מחדש סעיף 10.להוראות התכנית ע"י קביעה מפורשת שהבניה תהיה עפ"י נספח הבינוי ופרוט בסעיף זה של חלק

מההוראות המופיעות בסעיף 23.

ד. יש להכליל הסעיפים שלהלן מהמלצות אגף הדרכים שבתוך למתכנן בהוראות התכנית.

1)על היזם לבצע תכנון מפורט של כביש מס' 37 שבתכנית זו ובקטע בין כביש 18 שבתכנית זו וגבול החלקה 37 על בסיס תכנון מוקדם של מערכת הדרכים.התכנון יאושר ע"י אגף הדרכים,ויהווה תנאי למתן היתר בניה בשטח.

2) על היזם לבצע את כביש הגישה הצפונית באופן מינימלי לפי הנחיות אגף הדרכים כתנאי למתן היתר בניה. עד לביצוע המערכת המתוכננת תהיה הגישה לחלקה דרך כבישים קיימים מכוון דרום.

ה. לאחר קבלת ההערות מהמתכנן כי המרכז המסחרי ישמש את תלמידי בית הספר ובאי המרכז הקהילתי - יש לכלול בהוראות התכנית סעיף המגביל לשימושים שיותרו בו לחנויות לממכר ספרים,מכשירי כתיבה צרכי ספורט,קיוסק,קפיטריה,פרחים וכן חנות למכירת חפצים לצורכי התלמידים. כן יש להקטין בנספח הבינוי את שטח החנות הגדולה כך שהאמדה תמשך עד סוף הבנין.

ו. לגבי החנויות יש לרשום אותן כחזית מסחרית או שטח מסחרי.

<u>הוחלט</u>: להוריד את התכניות מסדר היום של הועדה,לבדיקה נוספת לאור הנחיית שר הפנים לענין תכניות פרטניות בשטח שלא חלה בו תכנית מתאר.

19. תכנית מס' 3904 - קביעת יעוד שטח לתעשיה וחלוקתו למגרשים - שכ' פסגת זאב

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה</u> מיום 29.8.8 ומיום 26.6.88:
להפקיד את התכנית בתנאי שתערך מבחינה טכנית ובתנאי הבא:
יש להוסיף לרשימות האיסורים את איסור המסחר באזור התעשיה פרט לחנויות שהן חנויות מפעל כאשר המפעל נמצא באזור התעשיה עצמו וההנות היא חלק מזערי משטח המפעל עצמו.
להוסיף להחלטת הועדה המקומית מיום 29.5.88 את הנושא הבא:
יאותר בתכנית זו שטח של כ- 4.5 דונם שיקבע כשטח לבנייני ציבור עבור תחנה לכיבוי אש. אם יתברר כי אין צורך בשטח זה לתחנת כיבוי אש יחזור השטח ליעודו הקודם.

<u>מר כהן</u> מסר כי מטרת התכנית לקבוע בשטח לתכנון בעתיד,עפ"י תכנית 3058 א' שימושים לתעשיה ובנין ציבורי,עפ"י הפרוגרמה הראשונה אמור היה השטח לשמש לשרותים עירוניים כגון: תחנת משטרה,תחנה לכיבוי אש,מד"א וכיו"ב ואולם עם הזמן הסתבר כי אין דורש לשימושים אלה או שהשטח אינו מתאים לצרכיהם ולכן מוצע להרחיב את אזור התעשיה הקיים,לחלקו ל-5 מגרשים ובכל זאת להותיר שטח לבנין ציבורי שישמש להקמת תחנה לכיבוי אש.

<u>גב' ברזקי</u> בקשה להשאיר במגרש לבנין ציבורי את האופציה לתחנת משטרה או לכיבוי אש.

<u>מר יניב</u> בקש להחיל גם בתכנית זו את הוראות סעיף 9 א' שבתכנית 3058 המחייבת הגשת תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית לצורך הגשת היתרי בניה.

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

1. סעיף 9א' שבתכנית 3058 א',בדבר חובת הגשת חו"ד סביבתית או תסקיר לצורך הגשת היתרי בניה,יחול גם בתכנית זו.
2. השטח לבנין ציבורי ישמש להקמת תחנת כיבוי אש ו/או תחנת משטרה.
3. אישור רשות שדות התעופה.

20. תכנית מס' 2050 ב' - מלון ומשרדים ליד בניני אלה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.85 מיום 30.3.86 ומיום 25.1.87:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית בתאום עם מר בלנק.
ב. יתווספו צילומי מודל וצילום פנורמה שתכלול את בניני אלה והפרוייקט המסחרי הסמוך (תת"ע - 3429)
ג. יש להתנות בניה חדשה בהריסת המבנים הקיימים בשטח והמיועדים להריסה, ומגיש התכנית יתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה לפני הפקדת התכנית.

לשנות את סעיף ג' בהחלטת הועדה המקומית מיום 16.12.85 שיהא בנוסח הבא:
היתרי הבניה בשטח התכנית ינתנו בשלבים כאשר שלב ראשון יהא לחפירות ובניה עד למפלס קומת הקרקע בשלב שני יהרסו הבנינים הקיימים בשטח התכנית המיועדים להריסה על פי התכנית רק לאחר ביצוע שלב זה ינתן היתר בניה לשאר קומות הבנין.
להוסיף להחלטת ועדה מקומית מיום 16.12.85, ומיום 30.3.86 את התנאי הבא:
1. בהתאם לדרישת אגף הדרכים, על היזם לבצע הרחבת רח' שרי ישראל, תכנונו וביצועו על חשבונו. כתב התחייבות ינתן על כך ע"י מגיש התכנית לשביעות רצונו של היוע"מ לעיריה לפני הפקדת התכנית.

<u>הוחלט</u>: להוריד את התכנית מסדר יום הועדה לבדיקה נוספת.

21. תכנית מס' 3993 - קביעת בינוי ופיתוח לשם הקמת ת"ת "מורשה" שכונת גבעת שאול
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התניה של ביה"ס תהא בתחומי המגרש.
ב. תצורף לתכנית חוות הדעת של היחידה לאיכות הסביבה.
ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ד. תבדק האפשרות לתכנן מנהרה מתחת לכביש.

<u>מר בן יעקב</u> מסר כי בשטח מגרש כ"ג שעפ"י תכנית 1726 המיועד לבנין ציבורי נותר שטח של כ-25 דונם ומבקשים להקים בו תלמוד תורה בשטח בניה של כ-2600 מ"ר, בתכסית בניה של 46% משטח המגרש ל-15 כתות לימוד.
בשל סמיכות המגרש לכביש החיבור כתב סופר וכנפי נשרים דרש האגף לאיכות הסביבה לצרף לתכנית נספח אקוסטי.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי עפ"י התקן המקובל (של 1/2 דונם לכתה) מגרש בשטח 2.5 דונם נועד לשני גני ילדים או 4 כתות. בתכנית הנדונה מוצעות 16 כתות לימוד בלי שום פרופורציה לשטח המגרש. תכנון מבנה ביה"ס הוא טוב מתוך הכרותה את מכונתו אולם התנאים הם בתת סטנדרט. עפ"י התכנית הכללית סמוך למגרש שטח פנוי שהעיריה יכולה לרוכשו ולצרפו למגרש הציבורי על מנת ליצור חטיבת קרקע סבירה לביה"ס.

<u>מר לרמן</u> ציין כי כפי שהתכנית מוגשת היום אי אפשר לאשרה והוא מסתייג מכל החלטה להפקידה.

<u>הוחלט</u>:
1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית
2. במסגרת רה-תכנון השטח שמצפון למגרש הנדון, המוגדר בתכנית 1726

כשטח לתכנון מפורט,תבדק אפשרות לרכז את זכויות הבניה בחלקו הצפוני של מתחם 2 ולהקצות ממנו שטח שיצורף למגרש נשוא תכנית 3993 זו.לחילופין,לעת אישור תכנית 3993 תבדק אפשרות לשינוי הפרוגרמה ע"י הקטנת מספר הכיתות על מנת ליצור שטח מפולש לרווחת התלמידים.

3. הנספח האקוסטי יבדק ע"י היועץ הסביבתי לועדה,בתאום עם משרד הבריאות.

22. <u>תכנית מס' 3964 - תוספת בניה לדירה בצמרת הבירה</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית.
יש לצרף צילום גזר דין.

<u>מר כהן</u> מסר כי עירית ירושלים החלה בהוצאת היתרי בניה להוספת מחסנים חפורים בשטח של 12-20 מ"ר המנצלים את הפרש הגובה בין צלע ההר לבין דירות המגורים בבנינים המדורגים שבצמרת הבירה. לעיתים נבנו החללים לצרכי בידוד,למניעת רטיבות בקירות ואולם בפועל הם נוצלו לבניה בשטח גדול יותר.זו הפעם הראשונה שמבקשים לאשר בתכנית להוספת שטחי בניה לדירה ומבחינה זו מהווה התכנית תקדים.אם מוסכם על הועדה להפקיד את התכנית הוא רוצה להיות משוכנע שבטיחות הבניה מבחינה קונסטרוקטיבית אכן תובטח.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית.

23. <u>תכנית מס' 3316 א'-קביעת מעמד קבוע למסוף האוטובוסים-גונן ט'</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית.

<u>מר כהן</u> מסר כי תכנית 3316 יעדה את השטח למסוף אוטובוסים במקום המסוף שהיה קיים בצומת פת גולומב,ונקבע בסעיף 8 א' כי מסוף האוטובוסים בדרום מערב הוא זמני. קביעה זו חזרה בתכנית 3419 א' ובעקבות התנגדות חברת אגד בטענה כי הגדרת המסוף כזמני בטעות יסודה קבלה הועדה את ההתנגדות והחליטה כי לא תהא מניעה להפקדת תכנית לשינוי מעמד המסוף מזמני לקבוע. התכנית כוללת הוראות מילולית בלבד ואולם לאור הפיתוח המואץ באזור הוא מבקש לראות תכנית פיתוח המראה כיצד מתקשר המסוף למערך השימושים בסביבה,לרבות תכנון נטיעות.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בתנאי שיצורף לה נספח פיתוח של שטח מסוף האוטובוסים לרבות תכנון נטיעות וגינון,בהתייחס למערך השימושים והפיתוח בסביבה.

15. תכנית מס' 3976-הוספת מבנה מעלית ומדרגות חיצוניות לבנין קיים-רח'קק"ל
<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה</u> מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

<u>גב' פדהאל</u> מסרה כי בבנין קיים בשכונת רחביה מוצע להרוס גרם מדרגות חיצוני ובמקומו בנית מעלית וגרם מדרגות חיצוניים,בתוך כך יקטן המרווח הצדדי עד כדי 40 ס"מ מגבול המגרש.המדרגות הקיימות היום נמצאות במרווח של 80 ס"מ.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בכפוף למסירת ההודעה על הפקדת התכנית לשכנים הגובלים בצידו המערבי של הבנין הנדון,דוגמת ההליך הקבוע בסעיף 151 לחוק.

25. <u>תכנית מס' 3925-הגדלת מספר קומות במוסד חינוך - הר נוף</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 26.6.88:
להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקת נושא בתי הכנסת ע"י המחלקה לחינוך.

<u>גב' פלאוס</u> מסרה כי מגרש מס' 518 מיועד עפ"י תכנית 3028 לבי"ס ומותר לבנות בו בנין בן 3 קומות.בשל מגבלות טופוגרפיות מוצע להגדיל את מספר הקומות ל-4.לכך אין מניעה לדעת הלשכה אולם בנוסף מבוקשות, בהוראה מילולית,תוספת שימוש של בתי כנסת בנוסף לבית הספר המותר במגרש.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי אין מניעה לדעתה לתוספת שימוש של בית כנסת בתוך בנין בית הספר אך לא כן בבנין נפרד.

<u>הוחלט</u>:
1. להפקיד תכנית להגדלת מספר הקומות לבנין ביה"ס מ-3 ל-4 קומות בלבד ללא תוספת בתי הכנסת.
2. באם יוגש תכנון למבני בתי הכנסת הועדה תדון בו לגופו.

26. <u>תכנית מס' 4027 - תוספת בניה ברח' סירני - שכ' קרית יובל</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 22.1.89:
להפקיד את התכנית לאחר שיערכו בה תיקונים טכניים.

<u>מר דרומי</u> מסר כי במגרש המיועד עפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מוצע להוסיף 2 קומות ולהגדיל את אחוזי הבניה מ50% ל75% תוספת הבניה מגדילה את מספר הקומות בחזית המערבית ל-3 קומות.

<u>מר כהן</u> ציין כי התכנית מתכוונת לפתור בעיית רווחת דיור של דייר אחד בבנין שלא הוסיף עד כה אך קיימת דירה נוספת שלא מוצעת בה הרחבה.

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

27. <u>תכנית לתוספת בניה למכון ון - ליר - שכונת טלביה</u>

<u>מר כהן</u> מסר כי מדובר באקדמיה למדעים במכון ון-ליר שנבנתה במגרש מס' 1 שעפ"י תכנית 876 א'. בנין האקדמיה נקבע בתכנית 2097 באתר לשימור שבעקבות פניתה של המועצה לישראל יפה הוחלט להפקיד תיקון לתכנית בדבר חובת הפקדת תכנית מפורטת כתנאי לכל בניה באתר לשימור. התכנית לא נדונה בועדה המקומית והיא הוגשה ישירות לועדה המחוזית,מטרתה להוסיף 3 בניינים בחלק המזרחי של המגרש,בהתאם לנספח המוצג.לכדי לאפשר את הבניה יש צורך כאמור בהפקדת תכנית ובנוסף ציין כי הועדה המקומית לא נתנה דעתה על התכנית והיא הוצגה בפני הדרג המקצועי שהסכים לה.
מבחינה תכנונית עולה שאלת המרחק שבין קו הבנין המזרחי לבין בניינים הקיימים בגדה המערבית של רחוב מרכוס.
הוא ממליץ להפקיד את התכנית בתנאי שיבדק קו הבנין המזרחי ביחס לבניינים הקיימים ברחוב מרכוס בתאום עם אגף התכנון בעיריה.

<u>הוחלט</u>: להפקיד תכנית לתוספת 3 בניינים בשטח מכון ון ליר,כפוף לבדיקת קו הבנין המזרחי בהתייחס לבניינים הקיימים בגדה המערבית של רחוב מרכוס,בתאום עם אגף תכנון עיר.

28. תכנית מס' 3958 - פיתוח מתחם לשטח ספורט (קאונטרי קלאב) - שכ' רמות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.9.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. תוגש תכנית נפרדת עבור החלק הצפוני כדי ליעדו לבנין ציבורי עבור בית הספר,שתכלול בתוכה הרחבת רח' טרומן.
ב. תכנית נפרדת תוגש ליעד השטח הדרומי מהקנטרי קלאב לשטח פתוח ציבורי.
ג. נושא הרחבת הדרך עבור הכניסה לקנטרי קלאב יבדק שנית עם מ. כהן.
ד. פיתוח המדרון מרח' טרומן יהיה בד בבד עם בנית הקנטרי קלאב ויהיה סעיף מתאים בתקנונים של שתי התכניות הנוגעות בדבר.
ה. נספח הבינוי יתוקן ויוכנסו בו גבהים ומרחקים מרח' טרומן כולל הבדיקה שנתבקשה ע"י גב' לנה ארליך.
ו. במידה וידרשו שינויים במרחקים בין החניה לרח' טרומן תשתנה תכנית הבינוי במידה משמעותית בתאום עם אגף תכנון עיר.

תכנית מס' 3958 א' - תכנון מפורט לשטח ספורט - שכונת רמות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.9.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1) תוגש תכנית נפרדת עבור החלק הצפוני כדי ליעדו לבנין ציבורי עבור בית הספר,שתכלול בתוכה את הרחבת רח' טרומן.
2) תכנית נפרדת תוגש ליעד השטח הדרומי מהקנטרי קלאב לשטח פתוח ציבורי.
3) נושא הרחבת הדרך עבור הכניסה לקנטרי קלאב יבדק שנית עם מ. כהן.
4) פיתוח המדרון מרח' טרומן יהיה בד בבד עם בנית הקנטרי קלאב ויהיה סעיף מתאים בתקנונים של שתי התכניות הנוגעות בדבר.
5) נספח הבינוי יתוקן ויוכנסו בו גבהים ומרחקים מרח' טרומן כולל הבדיקה שנתבקשה ע"י גב' לנה ארליך.
6) במידה וידרשו שינויים במרחקים בין החניה לרח' טרומן תשתנה תכנית הבינוי במידה משמעותית בתאום עם אגף תכנון עיר.
7) יש לסמן על תשרים שטחים ארכיאולוגיים כפי שנדרש בסעיף 9(ד) של ת.ת.ע. 1861 וכן בתכנית בינוי לסמן על כך בנין את ממרתו.
8) התכנית תופקד בתנאי שתתוקן בהתאם לדרישות הנ"ל ואשר הדרישות הטכניות.

הוחלט: להוריד את התכניות הנ"ל מסדר היום לבדיקה נוספת.

ה. הפקעות

29. הפקעה לפי תכנית 66 - חלקה 89 בגוש 30197 רח' דובנוב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.9.88:
לאשר את ההפקעה הנ"ל.

הוחלט: לאשר את ההפקעה הנ"ל.

30. הפקעה עפ"י תכנית 2698 - שכונת אבו טור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
לאשר את ההפקעה הנ"ל.

מר דרומי מסר כי חלק מהחלקות המבוקשות להפקעה אינן כלולות בסעיף "מקום התכנית" שבתקנון תכנית 2698.

<u>הוחלט</u>: להעביר את הבקשה לבדיקה משפטית,לידי גב' רווה,לאור הערות הלשכה

ו. <u>תשריטי חלוקה</u>

31. ת.צ.ר מס/ 4011,4011 א',4011 ב' שפ"י תכנית 2803 בגוש 30101
<u>חלקות : 44-36,33,32 ו 85 שכונת תל ארזה</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 17.7.88
לאשר את התצר"ם הנ"ל.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התצר"ם הנ"ל.

<u>מרחב תכנון מקומי -מטה יהודה</u>

ז. <u>תכניות לאישור</u>

32. <u>תכנית מס' מי/619 - אחוד שני מגרשים - אבו גוש</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3612 מיום 9.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

33. <u>תכנית מס' מי/617 - אחוד וחלוקה חדשה - אבו גוש</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3613 מיום 16.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

34. <u>תכנית מס' מי/590 א' - קביעת יעודי קרקע - אשתאול</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3613 מיום 16.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

ח. <u>תכניות להפקדה</u>

35. <u>תכנית מס' מי/689 - ביה"ס התקלאי - עין כרם</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 4.12.88:
להפקיד את התכנית לאחר תיקון התכנית בהתאם להערותכן:
א. שם התכנית יהיה תכנית מפורטת מס' מי/689 - בה"ס יסודי עין כרם שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 מטה יהודה.
ב. ישנה אי התאמה בין גבולות השטח למוסדות במי/200 לגבולות המסומנים בתכנית זו (בקו כחול מרוסק) יש לתקנה.
ג. אין צורך לצבוע שטח שמחוץ לגבול התכנית המוצעת.
ד. ולכן אין גם צורך לצבוע השטח המוגדר כשטח למבני משק.
ה. יש להכניס בתקנון הוראות בדבר הפקעת שטחים לצרכי ציבור.
ו. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

<u>גב' פלאום</u> מסרה כי בשטח המוגדר בתכנית המתאר המקומית מי/200 כשטח למוסד נמצא בית הספר החלקאי עין כרם. בשל ההוראה בתכנית המתאר המחייבת בניה עפ"י תכנית מפורטת מוגשת עתה תכנית להוספת כתות לימוד. לשכת התכנון ממליצה להפקיד את התכנית בתנאי שיפורטו בה

השימושים המבוקשים והוראות מלל המתייחסות אליהם.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בתנאי שיצורף לתכנית נספח בינוי הכולל העמדת בניינים,חתכים ביחס למבנים הקיימים וכן פרוס השימושים המבוקשים והוראות מלל ביחס עליהם, כל זאת בכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

36. <u>תכנית מס' מי/653 - שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה - אבו גוש</u>
<u>המשך דיון</u>

<u>מר כהן</u> מסר כי בישיבת הועדה מיום 6.12.88 הוחלט לשנות את יעוד כל 3 המגרשים בתכנית לאזור מגורים ב' אף שהוצע בתכנית לשנות רק מגרש אחד למגורים ב' השאר לאזור חקלאי ומשקי עזר. מגיש התכנית בעל מגרש חדש מס' 2 הודיע כי בעלי מגרשים חדשים 3 ו-4 אינם מעוניינים בשינוי יעוד מגרשיהם ומבקשים להפקיד התכנית כפי שהוגשה. הוא מציע להענות לבקשה ולשנות את יעוד מגרש מס' 2 בלבד.

<u>הוחלט</u>: בתיקון לאמור בהחלטת סעיף 1 לועדה המחוזית מיום 6.12.88 תופקד התכנית בהתאם למוצע בתכנית המוגשת.

<u>מרחב תכנון מקומי - בית שמש</u>

ט. <u>תכנית להפקדה</u>

37. <u>תכנית מס' בש/122 - גני תעשיה באזור תעשיה מערבי בית שמש</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 7.11.88:
להפקיד את התכנית.

<u>מר בן יעקב</u> מסר כי בשטח המיועד לתעשיה מוצע תכנון לפארק תעשיה שמטרתו לקדם יוזמות בתחום התעשיה המתוחכמת והוא כולל את התכליות הבאות:מבנים לתעשיה עתירת ידע,מפעל מיוחד,שרותי מסחר,מרכז להכשרה טכנולוגית,שטח פתוח ציבורי,שטח פתוח פרטי. המבנים המוצעים רובם ככולם בני שתי קומות למעט מבנה תעשיה אחד שהוא בן 3 קומות.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בתנאי שיקבע בהוראותיה שתנאי למתן היתרי הבניה יהא הגשת חו"ד סביבתית לגבי סוג המפעל,אמצעי היצור בו,אל מנהל היחידה לאיכות הסביבה בבית שמש.

ז' אייר תשמ"ט
12 מאי 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 5 שהתקיימה ביום ג' כ"א באדר תשמ"ט 28.3.89
יו"ר - א. סוסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו</u>:	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ד. קאסוטו	- אדריכל
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
	א. רחמימוב	- אדריכל

<u>נכחו</u>:	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. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי עירית ירושלים

(פרוטוקול מחוזית 28.3.89)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערריס

1. יב - 10790 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 23.3.88 בגין בקשתו לניהול עסק - מסגריה גוש 45 חלקה 80 רח' ניסים בכר (תיק עסק 1/2204)
הצדדים הוזמנו כחוק

מר בן יעקב הסביר שמדובר בשכונת נחלאות,בין הרחובות אגריפס לבצלאל בשטח המיועד לאזור מגורים 3 - להריסה ושיקום הבקשה היא להמשך קיום מסגריה והיא נדחתה ע"י הועדה המקומית בסענה שהאזור צפוף והפעילות המבוקשת גורמת להפרעה.

העורר הוזמן ולא הופיע לדיון.

מר כהן הקריא את מכתב העורר
"קיבלתי את מכתבכם בו דחיתם את בקשתי להמשיך רשיון החריג בעסק,יודע אני ומבין כי עסק מסוג זה הוא מהווה חריגה באזור מגורים אך באמת חושב אני שאני תורם לסביבה יותר מאשר עושה רע,אני דואג לנקיון הרחוב ואפילו פקחי העיריה יכולים להעיד כי אני היחיד היכול להשפיע על שכני הידוע "יוסף מוכתר" לבל יפריע מנוחת השכנים לבל יסנף בשתן ובצואת הרחוב ו...
אני משתדל מאד לא להפריע(אם בכלל) בשעות הצהרים וממלא אחר בקשות השכנים כל שכן שפנה אלי נענה בחיוב לבקשתו לשמירת השקט - לנקיון הסביבה ואפילו לתיקוני בית. כך שבאמת איני חושב ששכני הם אשר התלוננו ואם אכן בנמצא שכן שאני מפריע מנוחתו מוכן אני להקשיב לטענותיו ולמלאם עד תום.
איננני לוקח על עצמי עבודת גדולות ומבצע עבודות קטנות וביתיות כך שאיננני מנצל השטח בחוץ וגם אם לפעמים קורה שהוצאתי עבודה החוצה הרי שזהו לזמן קצר ביותר ומיד מנקה ומסדר את השטח לקדמותו.
הנני נכה צה"ל נשוי ואב לשני ילדים אשתי בחודשי הריון מתקדמים כל פרנסתי של מסגריה זו,למרות קשיי כנכה צה"ל.
בניתי עצמי במשך השנים לא בקשתי ולא נעזרתי ועצם זה שאפשרתם לי לעסוק במקצועי עזר לי מאד העבודה חלשה מאד היום המצב במשק קשה מאד אין באפשרותי לעבור למקום אחר לא אוכל לפרנס את אשתי והילדים ובכך הרסתי משפחה שלמה.מאחר וכל נספי מושקע במיבנה זה שהוא בדמי מפתח.
לכן פונה אני אליכם בתחינה רבה לשקול שוב מחדש דחייתכם.בקשתי לאשר לי להמשיך לעבוד במשך השנים הקרובות ועד אז אקווה להתחזק ואולי לצאת מאזור זה לבד.

החלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקתו של היועץ הסביבתי.

2. יב - 5059 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 31.8.87 בגין בקשתו לניהול עסק - מסגריה - גוש 101 חלקה 52 - רח' בר אילן (תיק עסק 1/4265)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין כי בבנין קיים ברחוב בר-אילן שבו מספר בתי מלאכה,קיימת מסגריה והועדה המקומית סרבה לאשר המשך הפעילות שם בטענה שיעוד השטח שונה לאזור מגורים 2. המבקש הגיש ערר לועדה המחוזית. יש לציין כי תכנית מס' 3563 שקבלה תוקף בסוף שנת 87 שינתה את יעוד של הבנין האמור מאזור מגורים 2 לאזור מלאכה זעירה וקבעה שמסגריה אסורה

בו אך יחד עם זאת קבעה תקופת חריגה מקסימלית של 3 שנים לשימושים קיימים בו - (בין היתר המסגריה) על מנת לאפשר לבעלים להתפנות.

בפני הועדה הופיע המבקש-מערער מר [redacted] וב"כ עו"ד גנסין.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד גנסין טען שמדובר בבעל מלאכה שעובד במקום מזה 30 שנה, הוא רכש את הזכויות בנכס וזוהי פרנסתו היחידה.המבקש נכה ואין לו כל פתרון אלטרנטיבי.במצב הנוכחי יהיה לו קשה מאד לעבור אפילו לאזור עסקות. כל בקשתם היא שלפחות לא תהיה אפליה בינו לבין בעלי עסק אחרים שהועדה אשרה את המשך פעילותם עד סוף חודש ינואר 1991. (לראיה הגיש העתק מהחלטת הועדה לגבי בקשתו של מר יונה אריה בתיק ב/3176).

מר שטיין ציין כי אמנם על פי תכנית 3563 ניתן לאשר את המשך הפעילות בעסק למספר שנים.

לאחר שאתם את אולם הישיבות הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאשר את המשך ניהול העסק -מסגריה - לתקופה של 3 שנים מיום 13.4.88 בהתאם לתקופת החריגה המקסימלית בסעיף 9 ה' בהוראות תכנית מס' 3563.

3. יב - 944 - ערר פרופ' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 28.11.88 בגין בקשתה לתוספת בניה - גוש 149 חלקה 21 א' רח' החלוץ בית הכרם (תיק בנ/88/215)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס ציינה שמדובר בחלקה מס' 21 ברחוב החלוץ המיועדת לאזור מגורים 5 על פי תכנית המתאר. תכנית מס' 1039 קבעה הרחבת דרך על חשבון חלק מהחלקה. על החלקה קיימים שני בתים. לועדה המקומית הוגשה בקשה להוספת אגף לאחד מהם ועל תכנית המדידה שהוגשה לא צויין קיומו של הבית השני. בהתאם לחישוב אחוזי הבניה לגבי כל שטח החלקה הגיעה הועדה המקומית למסקנה שאין מניעה לאשר את הבקשה והוציאה היתר בניה בהתאם.
מאוחר יותר הגיע לועדה המקומית מכתב מאת עו"ד גבע - שמייצג את בעל הבית השני שעל החלקה (רמי וייץ) ובו טען כי היתר הבניה אינו חוקי מכיון שבחישוב אחוזי הבניה לא נקלח בחשבון הבנין של מרשו.
עכב כך הגיעה לועדה המקומית בקשה מחודשת שכללה את שני הבניינים במגרש וגם לגביה נעשה חישוב אחוזי בניה - שהתיחס לשני הבניינים - וגם כך הגיעה הועדה המקומית למסקנה שאין הבקשה מהווה סטיה מאחוזי הבניה המותרים. עקב כך טען עו"ד גבע שחישוב אחוזי הבניה לא צריך להיות משטח כל החלקה אלא צריכה להיות חלוקה בין שני הבעלים וחישוב השטחים צריך להיות רק לגבי החלק מהמגרש השייך לרעוז וייץ. בתכנית המדידה ישנה חלוקה בין שני הבעלים של המגרש אולם באופן רשמי לא אושרה מעולם תכנית חלוקה לחלקה הנדונה. על פי הנחיית היועץ המשפטי של הועדה המקומית נערך חישוב אחוזי הבניה לגבי השטח השייך למבקש ואז הגיעה הועדה המקומית למסקנה שהבקשה מהווה סטיה ניכרת וביטלה את היתר הבניה. על כך עירער המבקש.

מר כהן ביקש להוסיף כי הועדה המקומית טעתה בכך שהתיחסה לחלקה כמחולקת למרות שאין חלוקה רשמית של השטח וכן טעתה בכך שהתעלמה מהוראות תכנית המתאר לפיהן כשיש הפרשה לדרך יש לחשב את אחוזי הבניה משטח החלקה ברוטו. מר כהן ביקש להעיר כי עו"ד גבע לא הוזמן לדיון משום שבפועל לא פורסמה הקלה לגבי הבקשה הנדונה ולא היתה עילה להזמינו לדיון.

בפני הועדה הופיע עו"ד א.פריצקי ב"כ המבקש/מערער [redacted] וגב' ד.הוק. בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר מ. שמיין.

עו"ד פריצקי ביקש להתייחס לנקודה אחת וציין שלפי מענת העיריה חישוב אחוזי הבניה היה צריך להעשות משטח החלקה נטו ולא ברוטו. לטענתו אין הדבר נכון. לגבי כל המגרשים לאורך הרחוב נעשה חישוב אחוזי הבניה משטח החלקה ברוטו ולא נטו. בשנת 76 נערך דיון לגבי בקשה בגוש 149 חלקה 19 ונקבע שיש לחשב את אחוזי הבניה לפי שטח החלקה ברוטו ולא נטו. הטענה העיקרית - שלא השתנתה היא - שלפי תכנית המתאר חישוב אחוזי הבניה צריך להיות משטח החלקה ברוטו. לדבריו, גם כשחישוב אחוזי הבניה אכן נעשה לפי השטח ברוטו נשאר מגרש יפה והבקשה אינה מהווה חריגה ארכיטקטונית. בכל האזור ישנם בניינים בני שתי קומות. בתשובה לשאלת מר בהן ציין כי החלוקה המופיעה על גבי תכנית המדידה רשומה בספרי המקרקעין בצורה של חכירה ולא בצורה של רישום. עוד הוסיף כי זו לא הבעיה העיקרית כי בין מרשו לבין בעל הבית השני יש תאום. לדבריו חישוב אחוזי הבניה צריך להעשות משטח המגרש כולו - ברוטו.

מר שמיין טען כי על פי תכנית מספר 911, אחוזי הבניה בחלקה הנדונה צריכים להיות מחושבים מהשטח נטו ולא ברוטו. שטח החלקה ברוטו - 1400 מ"ר. ההפרשה לדרך היא כ-300 מ"ר כך שהשטח הנותר הוא 1031 מ"ר לשני הבעלים. על פי חוות הדעת של עו"ד אלירז ניתן לחלק את המגרש לשניים, כפי שרשום בסאבו כך שהשטח היחסי המותר לבניה מגיע ל- 200 מ"ר ואילו הבקשה מגיעה ל-290 מ"ר.על פי חישוב אחוזי בניה מגיעה הבקשה ל-65% בעוד שמותרת בניה עד 50% בלבד ולכן היא נדחתה. באשר לטענת העורך,אמנם יתכן שבעבר היו כאלה שקבלו היתר בניה לפי חישוב השטח ברוטו וכאלה שלפי חישוב השטח נטו אך לפחות מהתקופה שהוא עצמו אחראי על הנושא כל מי שהגיש בקשה להיתר בניה קיבל את ההיתר לפי חישוב השטח נטו. על כל פנים,מה שקרה בעבר אינו רלוונטי ויש לנהוג לפי ההוראה שנקבעה בתכנית 911.
בתשובה לשאלת מר רחמימוב לגבי אפשרויות הבניה שיהיו לדייר בבנין השני ציין מר שמיין כי הועדה המקומית התייחסה לחלוקת המגרש לפי החכירה הרשומה וחילקה את השטח לצורך הרחבת דרך באופן יחסי בין שני הבעלים כך שגם בעל הבית השני יוכל להנות מזכויות בניה.

עו"ד פריצקי ציין שמרשו נפגע פעמיים - גם מהפרשה לדרך וגם מחישוב אחוזי הבניה לפי שטח החלקה נטו. על החלקה ישנם שני בניינים כשקו הבנין הקיים כבר חורג מהמותר,בקשתו היא שיותר למרשו לשמור על קו הבנין הקיים למרות שהוא חורג מהמותר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר בהן כי תכנית מס' 1039 שקבעה הרחבת הדרך מאוחרת יותר מתכנית המתאר אך אין היא כוללת בתחום הקו הכחול שלה את אזור המגורים.לדעתו יש לבדוק את הנושא מבחינה משפטית הן לגבי חלוקת החלקה והן לגבי השאלה אם יש לחשב את אחוזי הבניה מהשטח ברוטו או נטו.

גב' רונה תמכה בדעתו.

הוחלט לדחות את ההכרעה לבדיקה משפטית.

4. יב - 10772 - ערר [redacted] - [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 23.1.89 בגין בקשתם להחלפת גג גוש 11 חלקה 3 רח' פטרסון - קסמון (תיק בנ/88/989)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין כי תכנית מס' 3759 יעדה את השטח הנדון לאזור מגורים

4 וקבעה שאין לאשר תוספות בניה בחלקה. הבקשה היא להחלפת מבנה קיים מפח על מרפסת בקומה השניה - למבנה של עץ וזכוכית. הועדה המקומית מענה שאין לאשר את הבקשה מכיון שהתכנית החלה אוסרת תוספות בניה בחלקה.

בפני הועדה הופיעו המבקשים/מערערים - [redacted] ו[redacted].
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר מ. שטיין.

<u>גב' [redacted]</u> ציינה כי בשנת 82 קנתה את הדירה שכללה כבר אז את המבנה המדובר ומה שהם עשו בעצם זה רק החלפת חומרים - במקום גג אסבסט התקינו גג רעפים וקירות עץ. בשפנתה לעיריה בבקשה לקבל היתר להחלפת החומרים נאמר לה שיש עליה להמתין עד שתוכן תב"ע לשטח. מדובר בחלקה ששטחה 3 דונם אך הבית עצמו לא סומן ולפי תשובת פקידים בעיריה יש להכין קודם תכנית פרצלציה. כל זה נעשה לפני הדיון בבית המשפט.

<u>מר שטיין</u> ציין כי בהתאם לאינפורמציה שבידי העיריה לא ברור אם המבנה היה קיים קודם או לא .מכיון שהונח שהמבנה לא היה קיים ומדובר בעצם בתוספת בניה - היא לא אושרה בהתאם להוראת התכנית החלה על השטח. אם יוכח שהמבנה היה קיים קודם - אין מניעה לאשרו.

בתשובה לשאלה ענתה <u>גב' [redacted]</u> כי השופט נתן להם אורכה להשגת הרשיון.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין <u>מר כהן</u> כי בהתאם לתכנית מדידה משנת 1978 המבנה היה קיים ומדובר רק בהחלפת החומרים מהם היה בנוי.

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

5. יב - 10721 - ערר מר [redacted], מר [redacted] ומר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 9.1.89 בגין בקשת מר עמוס יעקב להרחבת שטח מכלת - גוש 115 חלקה 42 - <u>רח' עין גדי תלפיות (תיק בנ/88/178)</u>
הצדדים הוזמנו כחוק
(מר [redacted] לא השתתף בדיון)

<u>גב' פדהאל</u> ציינה שמדובר במינימרקט הפועל ללא רשיון לעסק בפינת הרחובות קורא הדורות עין גדי והבקשה היא לתוספת חלל לשמה החנות. תכנית מס' 1721 א' קבעה הרחבת הכביש כך שהבנין יהיה אז בקו בנין אפס.הבנין עצמו בנוי בסטיה מקוי הבנין והועדה המקומית פרסמה הקלה בקוי הבנין ע"מ לצרף את החלל הנוסף,שהוא בתוך קוי הבנין הקיימים.

בפני הועדה הופיעו המערערים מר [redacted] ומר [redacted]
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיעו המבקשים מר [redacted] ו[redacted] וב"כ עו"ד בירגר ועו"ד הרפז.

<u>מר [redacted]</u> טען שכבר לפני כ-4-5 - שהמכבסה שהיתה במקום הפכה לחנות ירקות (עדיין לא בידי מר [redacted]) הגישו השכנים התנגדות לעצם העניין אך למרות זאת עד היום החנות פועלת באופן לא חוקי. החנות ממוקמת בצומת קריטית והציר הראשי של התנועה במקום עובר לידה. ההתנגדות נבעה מעצם העובדה שאין לחנות מקום לחניה,לפריקה וטעינה, למיכלי האשפה וכדו' -והמיקום שלה בתנאים אלה מסכן את התנועה ובפרט את חיי הילדים החוצים את הכביש.לחנות אין תנאים תברואתיים מתאימים והיקף הפעילות בה אינו מתאים למקום. בעת הדיון בועדה המקומית הוא הציע, מתוך כוונה לא לפגוע בבעלי החנות,שיהיה ר-תכנון, שישונה מקום הכניסה לחנות כדי שאפשר יהיה לחנות,לפרוק ולטעון סחורה ולהציב פחי

(פרוטוקול מחוזית 28.3.89)

אשפה מאחורי החנות אך הדבר לא נעשה ומנאי התיים במקום הפכו להיות בלתי נסבלים.מר קאסוטו הביע את צערו שנציגי משרד התחבורה ומשרד הבריאות לא נוכחים בדיון.למתנגדים עצמם יש חוות דעת של מומחה תנועה. בשלב זה נערך דיון בנושא בבית משפט ולדעתו,מן הראוי שהנושא לא יוכרע בועדה המחוזית בטרם יפסוק בית המשפט את דינו.

מר [redacted] טען כי הוא מרגיש כאילו הוא "האזרח קיין"שנשחק תחת הרשויות. ב- 1.5.89 יערך דיון בבית המשפט נגד האחים [redacted] על החפירה ללא רשיון והגדלת נפח החנות מ-20 מ"ר וכן על תוספת סככה ללא אישור וללא רשיון. אם כך,האם יש בכלל מקום לדון בנושא זה בועדה?!בבירור שערך עם גב' מאירי בעיריה נאמר לו שאם בועדה המחוזית תאושר הבקשה,בית המשפט יאשר אותה בדיעבד ואז הנתבעים יצטרכו לשלם פיצויים בלבד אך הבעיה עצמה לא תפתר.לדעתו,לכל היותר יש להעביר את הנושא לדיון במליאת הועדה על מנת שכל החברים יהיה נוכחים.
בשנת 84 קנו האחים [redacted] את החנות וכבר אז אמרו להם השכנים שלא יוכלו להרחיבה בעתיד,אך כרגע לא מדובר במכלת קטנה-כפי שמוצג בבקשה-אלא בסופרמרקט גדול.לאחרונה חפר המבקש במקום והוציא עשרות מכוניות עפר מהבנין.על פי דו"ח שיש בידיהם הבנין מועד לפורענות במקרה של פעילות סייסמית הקטנה ביותר. המקרה חמור ביותר מעצם היות הבנין שייך לאפוטרופוס הכללי לנכסי נפקדות,המיוצג ע"י חברת הון ועליה לתת אישור לעבודות.את הדירה של המתנגד הנוסף מר פרנק-קנה המבקש בעצמו כי הבית כבר סדוק ואף אחד אחר לא היה מוכן לקנותו.
להלן הקריא בפני הועדה את מכתב הערר שלו מיום 20.2.89:"הנני מצרף בזאת תיק מסמכים המדבר בעד עצמו ומגלה בתוכו מסכת ארוכה של עבירות רצופות ומעשי בריונות מצד אחד ואזלת יד הרשויות מצד שני.
א. מדובר לא בחנות מכלת אלא במיני מרקט גדול (ראה סופט ועדה מקומית).
ב. הגשנו התנגדות בועדה מקומית לבקשת עמוס יעקב לבנית (מיני מרקט) למרות התומר הרב שהוגש,והתנגדויות הדיירים החליטה הועדה לאשר את הבקשה עם כמה הסתייגויות. העובדות שעליהן הסתמכה הועדה המקומית אינן מוצדקות.
1) הועדה המקומית התעלמה מעבירות הבניה שבוצעו שלא כחוק,(ראה דו"ח מהנדס של מצב המבנה) החנות היתה כ-20 מ"ר שימשה כמכבסה וכאשר נבנס בעל החנות [redacted] הוזהר שאין להרחיב את החנות מאחר ואי אפשר להחנות מכוניות לפריקת סחורה. 2) הועדה המקומית התעלמה מבעיות תכנוניות (ראה מפת תב"ע מאושרת הרחבת רח' עין גדי שמשמש עורק תחבורתי ראשי לשכונת תלפיות. הועדה המקומית התעלמה מחוות דעת מקצועית של משרד הבריאות, 3) האגף להסדרי תנועה והמחלקה לשיפור פני העיר (מצורף מכתב של מר מרינוב שאומר בפרוש שללא תניה אין לאשר את המיני מרקט לאורך רח' עין גדי פינת רח' אפרתה עד פינת קורא הדורות יש שלם אין תניה. הנני מערער בזאת על החלטת הועדה המקומית ומבקש מהועדה המחוזית לדחות את בקשת אחים עמוס יעקב לחנות מיני מרקט ולא מכולת.מבקש לעשות שינוי יעוד לחנות זאת ומאחר שהיא לא מתאימה ליעודה.אבקש להזמין אותי ולאפשר לי להשמיע בפני הועדה את טענותי לביטול בקשת הרישוי והבניה.
להלן עוד נתונים 1) לפי תב"ע 1721, 1721/א, הרחבת רח' עין גדי ל-20 מ'. 2) מכתב ממר מרינוב לפתור בעית חניה. 3) הערר הנ"ל נמצא במשפטים על חפירה ללא רשיון,והתקנת סככה ללא רשיון. ראה מכתבים של המשטרה ועיריית ירושלים. מצורפים תמונות.

לתשומת לב האנשים האלה מפרים את כל הצווים וההתחייבויות חודשים לבקרים ולא עומדים בהבטחתם לעמוד בתקנים הדרושים עובדה שבשיו הוסיפו סככה ללא רשיון.וכן למרות כל ההזהרות ודוחות הפקחים מוצאים את מרכולתם על המדרכה ותוסמים אותה וכן נוצרים פקקי תנועה וחיי הולכי רגל בסכנה ".

בנוסף למכתבו, ציין כי המתנגדים פנו בזמנו לאגף להסדרי התנועה ויש בידיהם דו"ח של מהנדס תחבורתי לפיו הסיטואציה שנוצרה הינה הרת סכנות. פנייתם למשטרה לא הועילה. כמו כן לא הועילו כל הנסיונות לישב את הסכסוך ברוח טובה.

<u>מר שטיין</u> אמר שבדברי המערערים לא שמע דבר שנוגע להקלה שפורסמה לגבי קו הבנין. על כל פנים,התוספת המבוקשת לא חורגת מאחוזי הבניה המותרים.באזור מגורים מותרת כל חנות וכמובן שיש לדאוג לסידורים מתאימים של תנועה,מכבי אש וכד'-כל הסידורים האלה יעשו לאחר קבלת רשיון העסק.

<u>עו"ד בירגר</u>(ב"כ המבקש) ציין שאין מחלוקת לגבי העובדה שאין בבקשה הנדונה משום תריגה מקו הבנין המקורי הקיים,מדובר בעצם בפינוי שטח שבזמנו שימש כסליק של ההגנה. כמו כן אין מחלוקת שהחנות קיימת עוד מתקופת המנדט ושינתה מידי פעם את סוג העסק - קיוסק,מכבסה ומכולת. מדובר בחנות קטנה - 150 מ"ר ולא בסופר - מרקס ששטחו מגיע לכ-1000 מ"ר ויותר. החנות מפרנסת 7 משפחות ואין אף מתנגד מדיירי הבנין עצמו. החנות משרתת את אנשי הסביבה ויש למקום תחבורה סדירה כך שהקונים לא נזקקים לרכב פרטי. הבקשה לא כוללת הקלה בחניה ולכן למי שאסור לחנות במקום - שלא יחנה. באשר לפריקה - אפשר להגיע להסדר.
מבחינה תברואתית - לדעתו דוקא רצוי שהחנות תהיה קצת גדולה יותר מקיוסק ומבחינה תחבורתית - הציר המרכזי של התנועה מתוכנן לעבור בכביש אחר כך שלא תהיה סכנה. גם כיום אין סכנה של חציית כביש מכיון שבעבר השני של הכביש ישנה עוד חנות ואפשר להשתמש בה ולא לחצות את הכביש. אמנם בעבר הוצא צו סגירה זמני אך הוא בוטל ע"י בית המשפט ועתה הפעילות במקום חוקית והיזמים דואגים להשגת רשיון עסק על מנת שלא לפעול שלא במסגרת החוק.
באשר לסדקים בבנין-יש לזכור כי הבניה בתלפיות,שנעשתה לפני שנים רבות,היתה כבר בעבר עם סדקים ובבית משפחת פרנק הסדקים לא חדשים. בעת פינוי הפסולת לא היתה פגיעה בקונסטרוקציה של הבנין ועל כך יש להם תצהיר של מהנדס.
לדברי,המתנגד - מר [redacted] - נתן ביטוי לרצונו לגייס כל האמצעים כדי להתנגד לבקשה לעסק שקיים במקום שנים רבות. הוא פנה לועדה בבקשה שתאשר את תפעול החנות.

<u>מר [redacted]</u> טען שלעצם הרחבת החנות העיריה עצמה צריכה להתנגד כי הדבר פוגע בהרחבת הכביש - כפי שתוכנן ע"י העיריה עצמה. הם - המתנגדים - ערים להלכי הרוח בשכונה. המקום אכן מסוכן ביותר אך המשפחה המנהלת את החנות אינה מובנה לקבל על עצמה הגבלות שהעיריה או בית המשפט יטילו עליהם. הסחורה מוצגת בתוך וזה מסכן בצורה קשה ביותר את התנועה ומקשה על החיים במקום. ברגע שיתקבל אישור ישנו סיכוי רב שכל יתר המפגעים לא יטופלו ולכן לדעתו יש קודם לדאוג להציג פתרונות לבעיות שמתעוררות ורק אח"כ לקבל אישור לעסק.

<u>מר [redacted]</u> חזר וציין שאם הועדה המחוזית תכריע בענין לפני בית המשפט יהיה מצב לא נעים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות אמר <u>מר בהן</u> כי אומנם החנות קיימת אך המבקש הגיש בקשה לאחר מעשה - לאחר שחפר במקום והגדיל את שטח החנות. הטענות שהושמעו הן לעצם קיום המינימרקט במקום על מכלול הבעיות התחבורתיות והתברואתיות שהיא יוצרת. לאור זאת הצעתו היא להעביר את התיק לבדיקת מר נקמן ומר לרמן ואם יתעורר צורך - יועבר הדיון למליאת הועדה.

<u>ההחלט</u>:

א. לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת חוות דעתו של מר נקמן נציג שר התחבורה בועדה המחוזית לגבי הבעיות התחבורתיות שהועלו וחוות דעתו של מר לרמן - נציג שר הבריאות בועדה המחוזית לגבי הבעיות התבוראתיות שהועלו.

ב. לאחר קבלת חוות הדעת כפי שפורט בסעיף א' לעיל - יועבר הדיון בנושא למליאת הועדה המחוזית.

6. יב - 4755 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 28.11.88 בגין בקשתו לתוספת מבנה <u>של הגג גוש 115 חלקה 31 - רח' אפרתה (תיק בנ/88/845)</u>
המשך דיון מיום 14.2.89

<u>מר כהן</u> הזכיר במה מדובר וציין שההכרעה נדחתה לבדיקה משפטית.היועץ המשפטי לועדה - עו"ד פרוכטמן - בדק את הנושא וציין שאין לאשר את הבקשה מכיון שעד כה נוצלו כל אחוזי הבניה שניתן היה לאשר לבנין וכן מכיון שהיא מהווה פגיעה ארכיטקטונית.

<u>ההחלט</u>: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומהנימוקים וכן מכיון שלדעת הועדה מהווה הבקשה פגיעה ארכיטקטונית.

7. יב - 4908 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 14.11.88 בגין בקשתו לשינויים <u>בבנין - גוש 84 חלקות 145-146 - רח' הנוטרים (תיק בנ/87/496)</u>
מובא לתיקון טעות שנפלה בהחלטה ביום 14.2.89

<u>ההחלט</u>: לתקן את הטעות שנפלה בהחלטת הועדה מיום 14.2.89 (במקום לכתוב תכנית מס' 3120 יש לכתוב תכנית מס' 3125.

8. יב - 10744 - ערר דיירי הבית ומשפחת [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מישיבתה ביום 15.8.88 בגין בקשת [redacted] לתוספת אגף <u>ומקומה - גוש 164 חלקה 125 - רח' בית וגן ((תיק בנ/86/173)</u>
מובא לתיקון החלטה מיום 24.1.89

<u>גב' פלאום</u> הזכירה במה מדובר וציינה כי בדיון קודם,לאחר שמיעת טיעוני הצדדים החליטה הועדה "לקבל את הערר בחלקו ולהורות ליזם לתכנן תוספת שישמרו בקריטריונים של תכנית המתאר לירושלים בכל הקשור להגשת מפרט לבקשה להיתר בניה,לגובה קומת מגורים והקטנת מספר המרפסות לכל דירה.יש להגיש את הבקשה המתוקנת לאישורה של לשכת התכנון". עקב החלטה זו פנה המבקש ושטן שחלק מהבנין כבר בנוי על פי היתר בניה קודם שקיבל אולם בשיחה איתו הובהר לו שאחוזי הבניה כפי שהם מופיעים בבקשה להיתר בניה גבוהים וההקלה שפורסמה בגין אחוזי הבניה אינה כוללת את האחוזים הנדושים.

<u>מר כהן</u> ציין כי החלק שמוצג כמרפסות בקומה הראשונה נופל תחת ההגדרה של שטח בנוי כי הוא מוקף קירות מ-3 העברים והוא מקורה ולכן ההחלטה שהתקבלה בדיון קודם לא תשמוד במבחן - בגין חישוב אחוזי הבניה - אלא אם כן המרפסות הללו יהרסו. בזמנו המליצה הועדה המקומית למבקש להפיך חלק מקומת המחסנים לדירה. לדעת מר כהן יש לתכנן את הבנין מחדש.

<u>גב' פלאום</u> הסבירה שיש לחייב את המבקש להגיש בקשה לבניה במסגרת 78.12% שאושרו לו ע"י הועדות (75% בניה המותרים באזור ו-3.12% שלגביהם פורסמה הקלה) שטח המרפסות משני צידי חדר האמבטיה בקומה א' יקח בחישוב אחוזי הבניה.שטח המחסנים לא יעלה על 8% ומה שמוצע בדירה

בקומת המחסנים לא ישמש כדירה אלא כמחסנים והמקלט יוצמד אליהם. לכל דירה בבנין לא תהיינה יותר מדי מרפסות והמדרגות החיצוניות יבוטלו ובמקומן תהיינה מדרגות בתוך הבנין.

<u>הוחלט</u>: בהמשך להחלטת הועדה מיום 24.1.89 לקבל את הערר בחלקו מבהירה הועדה כי על היזם להגיש בקשה להיתר בניה בכפוף למגבלות הבאות:

א. אחוזי הבניה לא יעלו על 78.12% שהם 75% המותרים ו-3.12% שלגביהם פורסמה הקלה. שטח המרפסות משני צידי חדר המבטיה בקומה א' (כפי שהוצגו בבקשה) ילקח בחישוב אחוזי הבניה.
ב. שטח המחסנים לא יעלה על 8%.מה שמוצע כדירה בקומת המחסנים לא ישמש כדירה אלא כמחסנים והמקלט יוצמד אליהם.
ג. לכל דירה בבנין לא תהיינה יותר מ-3 מרפסות.
ד. המדרגות החיצוניות יבוטלו ובמקומן תיבנה מדרגות פנימיות.
על המבקש להגיש את הבקשה המתוקנת לאישורה של לשכת התכנון.

ב. <u>היתרי בניה</u>

9. יב - 10784 - תורת חיים פרי יצחק - בנין חדש - בית ספר וגן ילדים - גוש 265 חלקה 19 שכ' הר נוף - רח' קצנלבוגן
דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיק בנ/88/1031

<u>מר כהן</u> ציין כי תכנית מס' 3028 קבעה את יעוד מגרש מס' 528,ששטחו 9 דונם,לבית ספר שבו 16 כיתות ול- 2 גני ילדים. העיריה,כפי הנראה מתכוונת לחלק את המגרש ל-2 ולכן מתעוררת בעיה פרוצדורלית. על פי הבקשה, מתוכנן בנין בית הספר על חצי משטח המגרש בלי שנשאר שטח פנוי לחצר. הבנין מתוכנן כבנין מדורג בין 3 קומות.למעט חפיפה של 4 קומות בחלל המדרגות ובמקום חצר - יהיו בבנין מרפסות גדולות. הנחיות משרד החינוך קובעות שיש צורך בשטח של חצי דונם לכל כיתת לימוד. התכנון לא עומד בהנחיות אלא ולדעתו הדבר מהווה בעיה תכנונית לא קטנה.
השטח הירוק בסמוך למגרש הנדון מהווה את הגן המרכזי של השכונה ובאופן מעשי ילדי בית הספר יתקשו לחשתמש בו מכיוון שעל פי התכנון עורף הבנין פונה לשטח הירוק. בתגובה להערת מר רחמימוב ציין כי מגרש בית הספר נמוך מבחינה טופוגרפית בכ-15.-20 מ' מהשטח הירוק הסמוך לו והכניסה לבנין בית הספר מתוכננת דוקא בצידו הדרומי של המגרש.

<u>מר קאסוטו</u> ציין שביחס למצב בהר נוף,שבו ישנם הרבה תלמודי תורה בתוך בנייני בית כנסת ושטח כל כיתה קטן מאד - התכנון המבוקש טוב בהרבה.

<u>מר כהן</u> ביקש להעיר כי בית הספר המבוקש לא אמור להבנות ע"י מחלקת החינוך של העיריה אלא ע"י גוף פרטי שקיבל את השטח מהעיריה.

<u>מר רחמימוב</u> המליץ להנחות את המתכנן,באופן עקרוני,שיצור קשר בין בנין בית הספר לשטח הירוק וכן לבדוק את האפשרות של שימוש בגגות ויצירת קשר בין החצר למרפסות.

<u>מר כהן</u> המליץ לדחות את ההכרעה כדי שאפשר יהיה לקבל הסברים ממחלקת החינוך של העיריה בנוגע לחלוקת המגרש.

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת הסברים ממחלקת החינוך של העיריה לגבי הבקשה.

10. יב - 10535 - [redacted] -בנין חדש - גוש 277 חלקה 2 בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 149 מיום 9.1.89 תיק בנ/87/375

מר דרומי ציין כי במגרש ששטחו 736 מ"ר שקפע ממנו מיועד להרחבת דרך מבוקשת בניה עד 31.15% וזה עומד בקריטריונים של תכנית 2317 ותכנית 3365 שהוחלם לאשרה. בעבר אושרה למבקש בקשה לבניה בהיקף מצומצם מזה המבוקש עתה.

הוחלם: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב - 10631 - [redacted] - תוספת בניה - גוש 285 חלקה 175 בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 149 מיום 9.1.89 תיק בנ/88/227

מר דרומי ציין שמדובר בבקשה לבניה בהיקף מצומצם מבקשה שאושרה בעבר למבקש,ואין מניעה לאשרה.

הוחלם: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המחוזית.

12. יב - 4932 - בית הילד ע"ש בני ברית - תוספת בניה - גוש 192 חלקה 2 בית וגן
דו"ח הועדה המקומית מס' 148 מיום 26.12.88 תיק בנ/85/818

גב' פלאום ציינה שמדובר בשטח המיועד למוסד לפי תב"ע מס' 1042 הכוללת נספח בינוי ובו נקבע מיקום לכל הפונקציות של המוסד. הבקשה עתה היא לתוספת בניה למעון הילדים וסידור פנימי שונה. חלק מהמבנים הקיימים במקום עם גג שטוח וחלקם עם גג רעפים. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלם: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב - 7981 - הסוכנות היהודית - תוספת כיתות מדרשת עמליה - גוש 184 גבעת מרדכי
דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיק בנ/79/67

גב' פלאום ציינה שמדובר ב"מדרשת עמליה" הבנויה עפ"י נספח בינוי מאושר בשטח המיועד לבניני ציבור הבקשה היא לתוספת כיתות ומעבדה והיא תואמת את הבנין הקיים.

הוחלם: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב - 10788 - לוג לתד בע"מ - תוספת בניה - גוש 27 חלקה 15 רח' בלפור- מלביה
דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיק בנ/88/617

הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

15. יב - 10751 - עירית ירושלים - בריכה לאגירת מים גוש 28049 חלקה 11 - גילה
דו"ח הועדה המקומית מס' 148 מיום 26.12.88 תיק בנ/88/816

גב' פדהאל ציינה שבשטח המיועד לשפ"ץ בשכונת גילה ובו קיימת בריכת מים אחת מבוקשת בריכה נוספת ומספר מבנים קטנים לידה. השטח משופע מבחינה טופוגרפית ולכן גובה הבריכה יגיע בצד אחד ל- 6 מ' מעל פני הקרקע ובצד השני ל-10 מ' גובה.

מר כהן העיר כי המבקש לא צירף חתך לפיו ניתן לבדוק מה היחס בין גובה הבריכה המבוקשת לבנייני המגורים שמצפון לה והוא מציע שהנושא יבדק ע"י היועץ הסביבתי.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שהנושא יבדק ע"י היועץ הסביבתי לועדה.

16. יב - 10755 - מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ - מוסך - גוש 51 חלקה 69 - מגרש הרוסים
דו"ח הועדה המקומית מס' 149 מיום 9.1.89 תיק בנ/88/976

הבקשה ירדה מסדר היום.

17. יב - 2868 (2) - עירית ירושלים - אולם לריתמיקה - גוש 22 חלקה 12 רח' מרכוס
דו"ח הועדה המקומית מס' 151 מיום 23.1.89 תיק בנ/79/442

מר בן יעקב ציין כי הבקשה היא לניצול חלל קיים באולם הראשי של תאטרון ירושלים לאולם לריתמיקה וכן מדרגות חיצוניות מוסתרות - בחזית האחורית של הבנין.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב - 8653 - מוזיאון ישראל - היכל הספר - שרותים גוש 146 חלקה 166 - הקריה
דו"ח הועדה המקומית מס' 151 מיום 23.1.89 תיק בנ/89/42

(מר קאסוטו לא השתתף בדיון)

מר בן יעקב הציג את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-10768-החברה לשיקום הרובע היהודי-פיתוח גן - הרובע היהודי
דו"ח הועדה המקומית מס' 152 מיום 6.2.89 תיק בנ/88/956

מר כהן טען שמדובר בגן קיים של שטח שיועד להיות אמפיתאטרון בתכנית שהופקדה ועדיין לא נגמרו ההליכים לאישורה. לדעתו אין מקום לדון בבקשה שכבר בוצעה בפועל בלי שהועדה המחוזית נדרשה לענין ובפרט שהיא סותרת תכנית מופקדת.

הוחלט: לדחות את הדיון בבקשה עד לאחר שיוכרע גורלה של התכנית המופקדת 2686.

20. יב-10762-חב' קדישא-מחסן נחדר שומר - גוש 29991 - הר הזיתים
דו"ח הועדה המקומית מס' 151 מיום 23.1.89 תיק בנ/88/942

מר דרומי הסביר שהבקשה היא למבנה בן 2 קומות שישמש למחסן ולשומר בשטח בית הקברות שמדרום למלון אינטרקונטיננטל.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. 7191 - [redacted] - תוספת בניה - עין כרם
(תיק בנ/88/947) המשך דיון מיום 7.3.89

גב' פלאום ציינה שעל פי בדיקתה תוספת הבניה המבוקשת אינה מצריכה לנקוט בהליך פרסום ואין מניעה לאשרה.

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. יב - 5390 - נוה שמחה ירושלים- סגירת מרפסות ותוספות - גוש 236 חלקה 109 רח' סורוצקין
דו"ח הועדה המקומית מס' 151 מיום 23.1.89 תיק בנ/71/754

גב' פדהאל ציינה שבבית אבות הקיים בשכונת מטרסדורף - בשטח המיועד לבנייני ציבור - מבוקש להוסיף חלק מקומה - כך שתהיה השלמה של הבנין וכן לסגור שתי מרפסות. התוספת מתבטאת בשטח של כ-600 מ"ר.

מר כהן הסביר כי בתכנית מס' 1477 א' החלה על השטח ושאושרה בשנת 71 אין אזכור לגבי זכויות הבניה בשטח.תכנית 2719,שאושרה בשנת 80 חילקה את המגרש ל-2 חלקים ונרשמו בה הנחיות לגבי מחצית המגרש,מגרש חדש 8(לא החלק שעליו בנוי הבנין הנדון) אך יחד עם זאת בתקנון התכנית ישנו סעיף האוסר הקלות והקובע כי כל תוספת בניה מהווה סטיה ניכרת.אם כך נשאלת השאלה אם יש צורך בהפקדת תכנית לצורך התוספת המבוקשת והוא הציע לדחות את ההכרעה לבירור סוגיה זו.

החלטה: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

23. יב - 10662 - האחים אלה - תכנית שינויים - גוש 3 חלקה 22 - רחוב עמק רפאים
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/84/495

מר כהן ציין כי בנושא הבנין של האחים אלה קיימה הועדה מספר ישיבות,בראשונה ב- 9.8.88 לאחר הצגת הבקשה הוחלט לדחות את ההכרעה לבדיקה על ידו ועל ידי גב' רווה. בדיון שני ביום 11.10.88 הוחלט לדחות את הבקשה להקלה ולאשר רק את השימוש החורג. בדיון שלישי ביום 7.3.89 - שהתקיים לאחר פנית היזמים לגב' רווה - הסתבר שעל פי סעיף מסוים בתכנית החלה על השטח (ושנעלם מעיני הועדה) ניתן לאשר את הבקשה והיא אכן אושרה.
בינתיים הסתבר שבין הדיון הראשון והשני של הועדה המחוזית, דנה הועדה המקומית ב- 5.9.88 בבקשה נוספת והמליצה לאשרה.
הבקשה,באופן עקרוני דיברה על שימוש חורג - ממגורים למשרדים,תוספת שטחים לגלריות ותוספת שטחים בגין מלתחות. מכיון שבדיון שני של הועדה המחוזית אושר השימוש החורג ומאוחר יותר אושרו יתר פירטי הבקשה מציע מר כהן שתתקבל החלטה לפיה הועדה מאשרת את השינויים שהם נשוא הבקשה שנדונה בועדה המקומית ב- 5.9.88 ולציין כי אין ההחלטה מתיחסת לכל שאר האלמנטים המופיעים במיפרט שהוגש.

החלטה:
1. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. האישור בסעיף 1 לעיל מתיחס אך ורק לשינויים המבוקשים,אותם אישרה ועדת המשנה המקומית ביום 5.9.88 קרי: 3 גלריות בחנויות בקומת הקרקע ומחסן עם קירור בקומה א' בבנין שבו מזנון הבריכה ולא לכל שאר הפרטים המופיעים במפרט.

ג. קביעת תנאים

24. יב - 10170 - [redacted] - קביעת תנאים - צור באחר
המשך דיון מיום 26.11.85

הבקשה ירדה מסדר היום.

ד. שימוש חורג (עסק)

25. 1/3394 - [redacted] - מכבסה - רח' לינקולן
המשך דיון מיום 20.1.87

הוחלט: להעביר את התיק לבדיקת היועץ הסביבתי.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ה. היתרי בניה

26. יב - 10754 - [redacted] - חידוש החלטה - בית מגורים - גוש 29526 חלקה 17-24 - אבו גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 388 מיום 18.12.88 תיק ב/85/27

גב' פדהאל ציינה שהבקשה היא לבנין חדש ובו שתי יחידות דיור בשטח המיועד לאזור מגורים ג'. על פי סעיף 137 לחוק, באין תשריט חלוקת הקרקע ינתן היתר בניה בהסכמת הועדה המחוזית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. יב - 7654 - [redacted] - בית מגורים - תכנית שינויים גוש 29530 חלקה 12 - אבו גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 388 מיום 18.12.88 תיק ב/88/125

גב' פדהאל ציינה שהבקשה היא לבנין נוסף בחלקה ששטחה 15 דונם וכבר קיימים עליה מספר בתים למרות שעל פי התכנית מותרות רק שתי יחידות דיור על החלקה. אין בעיה מבחינת אחוזי הבניה המותרים.

מר כהן הסביר שהשטח מיועד למשקי עזר ובו מותרת בניה עד 10% בלבד. יש כוונה לשנות את יעוד השטח ובשלב זה ניתן לדעתו לאשר את הבקשה לבנין נוסף על פי סעיף 137 לחוק.

מר קאסוטו טען שגג הרעפים המוצע יהווה תקדים בבניה בכפר וישנה את אופיו.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית וללא גג רעפים.

כ"ה ניסן תשמ"ט
30 אפריל 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות

מישיבתה מס' 13 שהתקיימה ביום ראשון י"ח אדר ב', תשמ"ט 26.3.89

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

<u>השתתפו:</u>	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
	פ. פינקלמן	- נציגת שר החקלאות

<u>נכחו:</u>	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	ד. מייבלסון	- מזכירת הועדה

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכניות לאישור

תכנית מס' 3327 - תכנית המשרדים במרחב ירושלים

המשך דיון מתאריך 15.1.89.

המתנגדים נכנסו לאולם הישיבות.

מר [redacted] (מתנגד מס' 19) ייצג את הציבור בכללותו ולאו דוקא את לשכת האדריכלים. הוא ציין כי נתבקש בזמנו לערוך סקר למציאת פתרונות חילופיים למשרדי העצמאיים והתברר שבמידה והמימסד העירוני יגרום לכך שהמשרדים יאלצו להעתיק את מקומם ימצאו פתרונות בפריפריות בעלות נמוכה יותר. אך במידה והעצמאים יעזבו את העיר, האחרונה תצא נפסדת.
לדבריו, כל עיר זקוקה לרופאים, עו"ד וכו', שירותים אלו רק משפרים את איכות הסביבה האורבנית. כמו כן לשכנים הגרים תחת קורת גג אחת עם העצמאים אין התנגדות לקיום המשרדים בבנין, אין מריבות ושוררת הרמוניה. לדעתו, התכנית תלושה מהמציאות ואינה נותנת הסבר. הוא הזכיר כי הובטח בעבר שהתכנית "תרד מסדר היום" אך לא כך נעשה בשטח ועדיין מתקבלות הזמנות לדיונים.
עוד הוסיף, כי קרוב לוודאי שהמוסדות הציבוריים שבמקום ישארו במקומם, דהיינו בתוך השכונות, ולא מן הראוי להיאבק רק בחלשים, בעצמאים.
עם כל זאת ציין, שקיימת אופציה לעצמאים לקיים את משרדם בבתי מלון, שם העלות תקטן לחצי, לא ישלמו ארנונה, ההוצאה תוכר במס ההכנסה וכו'.
בשם האדריכלים העיר כי אין הפרנסה מרובה אצל האדריכלים בירושלים ואם יאלצו לעבור מקום או שתגרם טירדה מיותרת, הרבה מהם יעזבו את העיר, אשר תפסיד מהגירה זו.

מר [redacted], (מתנגד מס' 20), בעל מעבדת שיניים ברח' רמב"ן 23 מזה 10 שנים. הוא ציין כי קיימות מס' מעבדות שיניים ברחוב ורק הוא מכלם קיבל ומקבל זימונים לדיונים בעיריה. למרות שגודלה של המעבדה הוא בסה"כ 10 מ"ר שנרשמו במאבו מראשיתם במיועדים לאולם ולמרות שהוא היחידי בעל הרשיון לעסק למעבדת שיניים. בנוסף לכך קיימת למעבדה כניסה נפרדת מהבנין.
הוא ציין כי השכנים לא מתנגדים לקיום המעבדה אלא מרוצים. המעבדה אינה יוצרת כל מטרד, דבר שנבדק אף על ידי היחידה לאיכות הסביבה. בבדיקתם, הפעילו את כל המכונות במעבדה וגילו כי הרעש הסביבתי של התחבורה וכו' גורם למטרד הרבה יותר גדול מזה של המעבדה, מה גם שלעולם לא פועלים כל המכשירים ביחד.
בנוסף לכך, מסביב למעבדתו קיימים משרדים נוספים שאליהם לא פנו, בגון בנק לאומי, בנק איגוד, השגרירות, כך שאף אזרח לא ירצה לגור ממילא באזור זה המלא משרדים, רעש וארנונה גבוהה.
למענתו, אם מחליטים להוציא את רופאי השיניים אזי שיודיעו מראש ושיוציאו את כלם, ללא כחל וסרק. כמו-כן ציין כי מעבדה לא יכולה להימצא באזור תעשיה, מטרת המעבדה לעזור לרופא ולכן לא יתכן כי תמצא במרחק רב מהשכונות.

מר [redacted], (מתנגד מס' 24) שמשרדו היה ברח' רמב"ן 23, הצטרף לדברי מר [redacted] והוסיף כי ציבור האדריכלים והוא בתוכם לא יכולים לעבוד באזור תעשיה היות ועיסוקם מצריך שקט ושלווה ואפשרות ליצור. השכנים מאז

ומתמיד היו מרוצים משיתוף עם בעלי משרדים היות והם אלו שמשלמים חלק גדול יותר מהוצאות ההסקה, הנקיון וכו'. כמו כן, סיום העבודה בשעות מאוחרות מאפשרת עזרה רבה יותר לקשישים בבנין. מכאן, שנוכחות המשרדים לא גורמת למטרד אסטטי או אקולוגי והראייה הברורה לכך היא שמחירי הדירות באזור לא ירדו. תכנית זו לדעתו לא ערכה אבחנה בין משרדים, יעודם ומיקומם.

מר [redacted] (מתנגד מס' 28), שמשרדו ברחוב בוסטנאי, טען כי קנה בזמנו דירה מרווחת אשר תשמש לו במקום מגורים ובמשרד וקנייתו מהוגנת לחלוטין. לדעתו, שילוב הרמוני של מגורים ופעילות עסקית הוא גורם לשגשוג העיר ועוזר לפיתוחה. צפור הנפש של תכנון ערים נרמסת ע"י תכנית זו. עוד הוסיף, כי למרות שהתכנית יזומה ע"י העיריה אין ידיה נקיות. היא עצמה שתלה מוסך משלה ברחוב שמאול הנביא ומשרדים נוספים אחרים. לטענתו, אין זה מן ההגינות להיטפל לטרף קל, לאנשים הגונים שיפעלו על פי החוק, אלא לפעול כשווה בין שווים, הן למשרדי העיריה והן למשרדי העצמאים.

מר [redacted], (מתנגד מס' 21), שמשרדו ברחוב רמב"ן 23 ציין כי קיבל בעבר היתר ליעוד משרד ולכן בנה אותו. לדבריו, רח' רמב"ן הפך לאזור מסחרי הכולל בתוכו משרדי רופאים, עו"ד, בנקים, ישיבות וכו' אך לטענתו לא ניתן לשנות מציאות זו כיום, המשרדים נמצאים במקום כבר יותר מ-20 שנה והבנקים עוד מתקופת המנדט. ולא רק משרדים קיימים בו אלא גם עורך תנועה ראשי. הרחוב מחבר את החלק המזרחי של העיר עם היציאה לתל-אביב, בצומת אבן גבירול-רמב"ן וארלוזרוב קיימים פקקי תנועה רוב שעות היום. אלפי מכוניות עוברות במקום. רחוב זה אינו ראוי עוד למגורים, ולכן אם ובאשר יחליטו להכניס אזרחים לשכונה שיגורו בדירות המשרדים, למרות שהדירות ישופצו הכניסה תהווה עונש לאזרחים אלו. הם יסבלו מרעש, המולה, עלות יקרה וכו'. הוא סיפר כי אזרח בא לגור בבניין בו נמצא משרדו וכעבור 3 חודשים עזב את המקום. כמו כן, הזכיר את יחסי השכנות היפים הקיימים בבניין. משרדי העצמאים, לטענתו, רק תורמים לשכונה שממילא היתה נראית היום כעיר רפאים.

מר [redacted], (מתנגד מס' 31), בעלים של דירה במימון 24 ברחביה השכורה בדמי מפתח טען כי ברחביה חלו שינויים רבים, ביניהם בעיות התחבורה, מוסדות ציבור ומשרדים פרטיים. הוא ציין כי קיימות באזור רק שתי דירות למגורים בדמי מפתח באזור, והדייר האחרון שילם לו כל חודש 13 ש"ח. אך במידה ויאלץ לפנותו מהמקום, עפ"י החוזה ישלם לו המתנגד 64 אלף ש"ח. אף תושב לא ירצה לגור באזור זה ולשלם את הסכום הנ"ל חוץ מעצמאי שמעוניין במשרד, אך מכיוון שהתכנית אוסרת משרדים הוא לא יוכל להשכיר להם את הדירה ויפסיד את הסכום. לבסוף ציין כי הועדה המקומית המליצה לקבל את התנגדותו ולאשר את הדירה למשרדים.

מר [redacted], (מתנגד מס' 23) שמשרדו ברחוב רמב"ן 7, טען כי מול משרדו קיים "בנין הטחנה" ששופץ מחדש למסחר בעוד שאת משרדו רוצים לסגור. הוא ציין כי דירת משרדו אינה מתאימה למגורים. הוא גר בקומת קרקע, אין בדירה אוויר, אור והיא רטובה. הדייר שלפניו עזב את המקום מטעמי בריאות. לדבריו, אם המשרדים יפונו ויגיעו דיירים אזי רחביה תהפוך למעין רובעים (SLUMS) ללא איכות חיים, או לחילופין תהפוך לשכונת רפאים מכיוון שאף אחד לא יבוא לגור בה.
גם מתנגד זה הזכיר את עורך התחבורה הראשי העובר במקום שגורם למטרד ורעש אשר לא מתאים לשכונת מגורים ממילא.

מר [redacted], (מתנגד מס' 21), הוסיף כי כיום המצב בשכונה מאוזן מבחינת חניה. בבוקר, כאשר הדיירים עוזבים את המקום ויוצאים לעבודתם חונים בעלי המשרדים ואחה"צ חוזרים הדיירים ואלו העצמאים עוזבים. אם

ישנו את מיקום המשרדים תהיה בעית חניה שאין לה פתרון.

מר [redacted], (מתנגד מס' 29), ציין כי שילוב של עבודה ומגורים הוא דבר שלא יסולא בפז, אלו הם חיי עיר. הפרדה טוטלית היא אנטי-תיזה למה שנקרא עיר. לטענתו, אפשר לאשר קיום משרדים בקומת קרקע ומרתף מבלי שהדבר יפגע בשכנים הסובלים בין כה מטירדת רעש האוטובוסים ופקקי התנועה. לדעתו, התכנית שיטחית ואין בה משמעות תיכנונית עמוקה והראייה לכך הוא ההבדל בתכנית שבין עמק רפאים 10 בו קיים משרדו לבין עמק רפאים 16 שבו נמצא מרכז תרבות העמים לנוער ובו מתקיימים ערבי שירה וריקודים רועשים והוא מחוץ לתכנית, ומצדו השני של המשרד קיימת תחנת אוטובוס. כמו כן ציין את העובדה כי בטרם רכשו את הנכס (לפני כ-5 שנים) בדקו באם מותרים משרדים באזור. תכנית מיתאר ירושלים איפשרה קיום המשרד ועל סמך זאת קנו את המשרד ומאז משלמים את המיסים כחוק. אישור התכנית לדבריו תגרום לנזק כבד עבורו. כמו כן, המשרד במקומו הנוכחי לא יוצר בעיות חניה, בעל כניסה נפרדת, מיקומו מתאים מבחינת סוג העבודה היצירתי והם אלו שמטפלים ודואגים לגינה ולטיפוחה. כאמור, מעבר לעיר יגרום לו לזנק רב.

רות להב, נציגת אגודת המהנדסים והאדריכלים.(מיציגת את מר יער שהגיש בזמנו את ההתנגדות ופרש מתפקידו.)
היא ציינה כי הפרדה בין מגורים למשרדים היא רעיון תכנוני מאז שנות ה-60 שאינו מתאים כיום לחיים המודרניים. כיום יש בקשות של דיירים בשכונות חדשות להקים גם משרדים בשכונה לנוחיותם.
כמו כן טענה, כי עפ"י תכנית זו יאלצו כל המשרדים לעקור לעיר אך בעיריה עדיין לא מצאו פתרון למצוקת השטח והחניה שיגרמו כתוצאה מכך. לדעתה לא יהיה מקום לכל המשרדים הנוספים ובוודאי שלא מקום לחניה. וברחובות שאנשים היו אמורים לסייל להנאתם יווצרו רחובות סואנים ומלאים במשרדים.
גב' להב העירה כי רעיון התכנית מועתק מתל-אביב שם אכן חלה השתלטות משרדים בלב השכונות, אך בירושלים מאז שקמה התכנית, לפני כחמש שנים מס' המשרדים לא גדל ולא התפשט אלא רק ברחביה, כך שהתכנית לא צריכה להתפרש על כל שכונות העיר. לדעתה, העיריה צריכה ליצור סכימה בה יהיה הסבר לאחוז המשרדים המותר בכל שכונה, כולל מרתפים וקומות קרקע וכך יקיימו נוסחה אורבנית לשילוב המשרדים והמגורים.
עוד ציינה, כי התכנית לא בדקה את כל הרחובות הראשיים כגון דרך בית לחם, עמק רפאים, בצלאל וכו' אשר לא מתאימים ממילא למגורים, למרות שעפ"י התכנית, המשרדים צריכים לפנות מקומם לדיור.
כמו כן העירה כי התכנית לא מבדילה בין בעלי המקצועות השונים. אדריכל לא מסוגל לעבוד באזור תעשייתי ובמקום רועש, הוא זקוק לשלווה ולכן הפתרון של העתקה לעיר אינו מוצלח לגביהם ורק יזיק.
היא קבלה בשם האגודה על כך שמכילים את התכנית רק על בעלי המקצועות החופשיים שמהווים גוף חלש ולא צועק ולא על בנקים ומוסדות. התכנית גורמת לפגיעה באיכות החיים של בעלי המקצועות החופשיים בגלל חשש העיריה. אם לילדים, שעובדת סמוך למקום מגוריה, יקשה עליה לנסוע כל יום העירה וכך אולי תמנע פרנסתה.

מר אלי רכס מאגודת האדריכלים הוסיף לדברי גב' להב וטען כי לא יתכן שהתכנית תהיה חד משמעית מבלי לרדת לעומק התכנון, המרחק ממרכז העיר וכו'. תשובת העיריה לדירות המרתף וקומות הקרקע אינה מספיקה לדעתו אלא ניתן ליצור מכניזם של משרדים ודירות מגורים שיוגדרו לפי אזורים בהם יותרו 25% מהבנין למגורים ובאחרים 50%. כמו כן על הועדה לבחון מחדש את נושא הרחובות ועורקי התנועה מפאת אורך הזמן בו עוסקים בתכנית. לגבי מועד פינוי המשרדים ציין כי ניתן ליצור דילול טבעי של כמות המשרדים באזור ירושלים.
לגבי הגדרת משרד ביקש להפריד בין משרדים עתירי קהל לקבלה חלשה וכך

תהיה שליטה על מידת הפרעת המשרד בבית המגורים.

<u>מר בן אשר</u> השיב כי בתהליך שמיעת ההתנגדויות הועדה המקומית בהמלצותיה צימצמה את תחום התכנית וגם לגבי הנשאר קבעה מס' תנאים מקילים. רחוב רמב"ן הותר למשרדים כך שיצא מתחום התכנית.
לגבי המעבדה ציין כי בתכנית מיתאר ירושלים קיים פירוט היכן מותר לבנותם בעיר. בנוסף לכך, התכנית התייחסה רק למבנים שברישיון, ואם המעבדה אינה בקטגוריה זאת על המתנגד למצוא מקום אחר.

<u>מר [redacted]</u>, (מתנגד מס' 14), העיר כי לדעתו הועדה המקומית שגתה בתכנית זו בכך שהעתיקה תכנית מתל-אביב ללא בדיקה של מידת התאמתה לירושלים. לטענתו, לא נבדק המיטרד המדובר, הרעש וכו'.
כמו כן, קיים חוסר עיקביות בהקלות הועדה המקומית. אדם שמקיים משרד בביתו לא גורם לרעש ולמיטרד לקטון, כך שלא צריכים לאשר דוקא לו אלא על הועדה להביא נימוקים לגיטימיים להקלות הבלתי עיקביות.
בנוסף על כך, הביא דוגמא נוספת לחוסר העיקביות שבהחלטות כגון אישור הועדות את הקמת יד הנדיב ואת יד בן צבי שגם הם גורמים לרעש ולבעית חניה. כמו כן, ציין כי המוסדות הקיימים במקום גורמים לרעש רב יותר ממשרדי העצמאים אך אותם לא מוציאים מהמקום וחל אי-צדק בשיפוט.
לסיכום דבריו ביקש לערוך בדיקה מחודשת ועיקבית ולמצוא פתרונות מקובלים על דעת הציבור ולא לרצות רק את פרנסי העיר. גם הקשישים מרוצים מעצם קיום המשרדים ביניהם, שקיימים האנשים שתומכים בהם.
כמו כן ביקש שהועדה תציג את תיק התלונות של הדיירים בדבר ההטרדה שיוצרים המשרדים בשכונות ותיובכה לראות שהם מועטים לעומת העזרה הרבה שמגישים בעלי המשרדים להם.

<u>מר [redacted]</u>, (מתנגד מס' 11) טען כי על הועדה לראות גם את האספקט הכלכלי שתגרום הגירת המשרדים. בעלי המשרדים יעזבו את העיר או שיעברו לפריפריות, דבר שיפגע בפרנסתם. במידה והעצמאים יעברו לעיר יגרם מיטרד תחבורתי, יחסרו מקומות חניה וזמן יקר יואבד בחיפוש אחר מקום החניה.
עוד ציין כי קיימים עסקים שאופיים מע"ר כגון חנויות אופנה אך אזרח לא יחפש באותו אופן משרד עו"ד, הוא לא יחפש את חלון הראווה היפה יותר של העו"ד ואליו ילך ומאידך, עורכי הדין לא מחכים לקליינטים מזדמנים ולכן לא צריכים להיות במרכז העיר. להיפך, המשרדים בשכונות תורמים לאיכות הסביבה של הדיירים במקום, שאינם צריכים להגיע לעיר לשם טיפול בבעיתם.
כמו כן, שכר הדירה במרכז העיר יקר ביותר וקשה לעמוד בו. גם הוא הזכיר את ענין העתקת הרעיון מתל-אביב ללא בדיקה וללא צורך.
לדעתו צריכות הועדות לדון בשאלות ערכיות כגון האם ריכוזיות היא הפתרון בעיר כמו ירושלים המתרבה בקצב מהיר ושקיימת בה סטגנציה במסחר ובשירותים. כמו כן הוסיף כי אם השכונות תתפנינה ממשרדים אין כל הבטחה שיבואו לגור במקום דיירים כך שהשכונה תהפוך לעיירת רפאים או לחילופין לרבעים, או שיכנסו משרדים ללא אישור חוקי.
לדעתו על הועדה המחוזית להחזיר את התכנית למקומית ולדרוש ממנה לערוך סקר מקיף וממשי על המסחר והשירותים בעיר, סקרי תנועה, חניה והרגלי קניות. אחרי סקרים אלו לערוך תכנית שתכיל בתוכה אלטרנטיבות למע"ר.
לטענתו, צריכים בתחילה ליישם תכנית זו על שכונה אחת ובמידה והתכנית אכן תצליח אזי להפעיל אותה על יתר השכונות אך לא לעשות כן מלכתחילה.
ולכן הציע להקפיא את התכנית עד שתבדקנה הצעות חדשות ועדכניות.
הוא הזכיר את דברי מר נקמן שציין כי מחירי השכירות יעלו בעיר מאוד בעקבות התכנית, את דברי מר זוננפלד שציין את הקושי התחבורתי שיווצר - את כל אלו ביקש לבדוק מחדש.

<u>מר בן אשר</u> לא הסתפק רק בהמלצות המקומית אלא דן גם בהערות התכנוניות שהועלו. מטרת התכנית, לדבריו, היתה להגן על האזרח הקונה דירה באזור מגורים. האזרח רוצה להיות מוגן בפני השינויים שיהיו בעתיד ולערך

דירתו. התכנית נבעה מכך ששכונות שנבנו למטרת מגורים ובדרך בלתי מבוקרת ובלתי מתוכננת נכנסו משרדים ששינו את התיפקוד של השכונה ויצרו אצל התושבים מצב של חוסר בטחון. האזרחים פנו לעיריה והתלוננו בפניה שהיא אינה מטפלת במצב ולכן קמה התכנית הנ"ל. התכנית אינה דורשת העתקת כל המשרדים מהשכונות אלא רק ברחובות מגורים פרופר. רחובות בגון שמואל הנביא, יחזקאל ודרך עזה שממילא קיים בהם רעש תחבורתי הוצאו מתחום התכנית.
טענת המתנגדים שגם במידה והמשרדים יעזבו את השכונות הדיירים לא יכנסו לגור בהם אינה נכונה. כיום האזרחים לא מתגוררים שם כי קשה עליהם התחרות בשכר הדירה כנגד עצמאים.
כמו כן טען שיתכן ובבקרים בעלי המשרדים עוזרים לקשישים אך בערב, לדעתו, התכנית פעלה על עיקרון נכון גם אם היתה גדולה מדי.

<u>גב' להב</u> טענה כי הוגשה תכנית גדולה מאוד ובעת הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית על תכנית מצומצמת. לדעתה, צריכים להפקיד את התכנית מחדש עם כל ההליך החוקי הכרוך בכך. כמו כן, על המקומית להוכיח בהמשך לדבריו של מר רכס על הגדרת משרד ציינה כי גם בין משרדי המקצועות החופשיים יש צורך להבחין בהבדלים ביניהם.

<u>מר [redacted]</u> הצטרף לדבריה של גב' להב. לטענתו, אם הועדה המקומית אכן קיבלה חלק מההתנגדויות יש בכך עדות שמוכיחה כי המקומית מבינה את הבעייתיות שבתכנית ולכן יש לערוך את התכנית מחדש ולהפקידה.

<u>מר [redacted]</u> ציין כי אין למשרדו יסוד למגורים. כלומר, בעל הבית בקנותו את הדירה התכוון ליעד אותה לשכירות למשרד ולכן ביקש אישור לשימוש חורג במעבדה למשך 5 שנים.

בשלב זה יצאו המתנגדים מאולם הישיבות.

המשך דיון נקבע ליום 9.4.89.

י"ב ניסן תשמ"ט
17 אפריל 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות
מישיבתה מס' 12 שהתקיימה ביום ראשון, יב' אדר ב' תשמ"ט, 19.3.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	א. ברזקי	- נציגת שר השיכון
	ש.ז. זונגפלד	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה

<u>נכחו:</u>	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. מייכלסון	- מזכירת הועדה
	י. פלאום	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 19.3.89)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3757 - שינוי יעוד ממגורים למוסד וקביעת בינוי בשטח למוסד "אור חיים" - שכונת הבוכרים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3549 מיום 27.3.88.
בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
המליצה לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את חלקן ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לסקיצה מצורפת. כמו כן, לבטל הריסת המבנה הפינתי ולדרוש במקומו תשלום השתתפות במקומות חניה עבור שלושה מקומות. בבנין זה המשומר, ישולבו פונקציות מנהליות של המוסד שתוכננו במבנה החדש. מומלץ לבחון שנית את הקוים האלכסוניים בבנין שאינם אופייניים לשכונת הבוכרים בה רוב הבניה היא בניה מלבנית סביב חצרות פנימיות. הזמים יתנו התחייבות משפטית לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים נגד אישור התכנית.
ההתחייבות תינתן לפני העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדברים מסר מר בהן שהתכנית שמיקומה בשכונת הבוכרים בפינת הרחובות יואל ואבינועם, הופקדה לשם שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לשטח למוסד שיועד לישיבה.
בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות:
התנגדות של בעלים של מחצית השטח והתנגדות החברה להגנת הטבע.

בשלב זה נכנסו המתנגדים לאולם הישיבות.
מר זאב גולן בשם משפחת [redacted] ובאת כוחה עו"ד נעמי וייל וצפורה רון מהחברה להגנת הטבע.

עו"ד וייל המייצגת את יורשי המנוח [redacted] שהם הבעלים של 50% מהמגרש נשוא התכנית ציינה כי המדובר בתכנית זו על בנין המהווה שימוש חורג שרוצים לתת לשימושו בפועל גושפנקה חוקית. היא טענה לזכויות ולשימוש. היא ציינה כי אין זה מעניינה של הועדה המחוזית לעסוק בנושאים קנייניים אך ברור הוא כי כל זכויות הבניה בחלקה נלקחו ע"י המשתתפים באופן לא חוקי. היא מסרה עוד, שכאשר הועדה בדקה בשטח את התכנית ראתה כי האזור הוא שטח מגורים 3 ובמקום 93% בניה מירביים שהוקצבו קיימים כיום 128% בניה שנה שמרשה לא מעוניינת כלל בשיתוף עם הישיבה.
בין הצדדים היה דיון משפטי שבו חובר תקנון לבית המשותף מהקניה של הזמים ובו נאמר בסעיף 8: "בעל כל יחידה יהיה רשאי לבנות על היחידה השייכת לו לרבות השטח הצמוד ליחידה בניה נוספת.." תקנון זה דן בשטח כאזור מגורים 3. המסמך היווה מסמך משפטי בין הצדדים. כלומר, על הועדה לדעת כי כל הליך תכנוני שתעשה יובא לפני בית המשפט. היא טענה, כי כל החלטה תיכנונית שהועדה תחליט לא תהיה בעלת ערך מכיוון שלמשפחה אין כל ענין בבית המדרש, באשר השטח נלקח בלי הסכמתה.
היא הוסיפה כי בין הצדדים ישנה חלוקת שטחים ולכל אחד מהם מותר לנצל את זכותו בחלקתו. אך במסמך התיכנוני ענין זה לא בא לידי ביטוי. נוצר מצב בו רוב הזכויות נמצאות בשטח בית המדרש ומכיוון שהמשפחה לא רוצה בשיתוף עמם - גוזלים מהם זכויות.
לגבי השימוש היא טענה כי אין לה דבר נגד ישיבות אך הן צריכות להבנות במקומות המתאימים. בסביבה המדוברת לא דרוש בית מדרש, ובודאי שלא ליד

בית מגורים כאשר תושביו כלל לא מעוניינים בו.
היא הציעה כי ימכרו את הנכס ליזם אחר ובפרעון יבנו בית מדרש בשטח מתאים יותר.

<u>גב' רון</u> מייצגת החברה להגנת הטבע טענה כי הבנין הנ"ל הינו מבין האחרונים שנבנו בשכונת הבוכרים. לבנין חצר גדולה ומרוצפת בסגנון הבוכרים, שלא ניתן למצוא כמותה. עם הזמן, יש תהליך של פגיעה בבנין שאמור להיות בנין לשימור.
לגבי התכנית עצמה הצטרפה להתנגדותה של עו"ד וייל בנוגע להגדלת אחוזי הבניה. לדעתה, אחוזי הבניה שאושרו הם מעל ומעבר לסטנדרט באזור והאישור רק יפתח פתח לבקשות נוספות מסוג זה וסגנון השכונה יעלם במהרה, מה גם שנפח הבנין אינו משתלב בסביבה הקרובה והרחוקה. הבניה החדשה רק תגמד את הבנין הנועד לשימור. היא הזכירה כי קיימת תכנית בת תוקף הקובעת כי הבנין מיועד לשימור.
היא הוסיפה כי במסגרת תכנית זו קיים בנין נוסף להריסה והתנגדה להריסת קטע הבנין. היא חיזקה את דבריה בטענה שגם חברי המועצה לשימור אתרים בדקו בנין זה וקבעו שיש לשמרו.

<u>עו"ד וייל</u> ציינה כי קיים הסכם בין המשפחה ליזמים בו מצויה חתימתו של מר מקסימוב ולדעת הגב' [redacted] הוא כלל לא חתם על מסמך זה ואף לא יורשיו.

<u>מר בן אשר</u> השיב כי הועדה המקומית התייחסה לנושא במכלול ולא במחולק בין בעלים. דרישת הועדה היתה שמתכנני הישיבה יראו איך באזור זה יקומו ישיבות נוספות מתוך הנחה שבמשך הזמן ירכשו את זכויות הבעלים במגרש, והישיבה תפתח את השטח על פי צרכיה בשלבים לפי הפרוגרמה.
הוא ציין כי שכונת הבוכרים ידועה כשכונה מרובת ישיבות ולכן ועדת התכנון ראתה בעין חיובית שינוי יעוד ממגורים לישיבה בשכונה. לאור זאת, הועדה המקומית דחתה את התנגדותה של עו"ד וייל.
לגבי התנגדות החברה להגנת הטבע השיב כי הועדה המקומית המליצה לבטל את הריסת המבנה לשימור ברחוב יואל ומכיוון שאמורה היתה להיות במקום חניה של שלוש קומות, הם יצטרכו למצוא מקום אחר. עם זאת ציין, כי ניתן לראות שהמבנה נשאר בשלמותו.
לגבי גובה הבנין החדש השיב כי הוא אינו חורג מהגובה הממוצע באזור, אולם הועדה המקומית, בעקבות שמיעת ההתנגדות על צורת המבנה (קוים עם זויות) שלא תואם את אופי השכונה, ביקשה מהמתכננים לשנות את הבינוי. בנוגע לאחוזי הבניה ניתן יהיה להפחית ממסת הבניה על-פי התכנון החדש.

<u>מר יפרח דוד</u>, המייצג את הישיבה טען כי נעשה חוזה בין המשפחה לישיבת "אור חיים". לדעתו האזור מתאים ליעוד ישיבה. הוא מסר רקע כללי על פעולתה של הישיבה וציין כי טיפלה ב-200,000 משפחות ועזרה לנפגעי סמים ושיקמה אותם. הוא הוסיף כי שיקום משפחות חשוב אלפי מונים משיקום בניינים. עוד ציין כי פעולתה של הישיבה תשובה במיוחד בשכונת הבוכרים.
לגבי הגובה הוסיף כי במקום קיימת ישיבת יבנה הגבוהה מישיבת "אור חיים" המוכננת.

<u>מר קוריאט</u> אדריכל התכנית מסר כי ליווה את התכנון בכל שלביו מזה 10 שנים. הוא ציין כי בכל התכניות והשינויים שחלו בתכנית זו שם המשפחה הוזכר תמיד כמו-גם חלקם.
עוד ציין כי היה ביקוש רב של התושבים לישיבות ומכיוון ששמה של הישיבה הולך לפניה הוחלט להקימה במקום.
בנוגע להתנגדות בנושא בניינים לשימור הבטיח כי הבנין ישומר ואף ישופר בתנאיו.
לגבי הבנין הפינתי מסר כי אנשי הועדה המקומית יצאו לשטח לבדיקה וסוכם

איתם אז להמשיך בתכנית ולהרוס את הבנין ולעשות במקומו חניה.
לגבי גובה הבנין מסר כי הונמך למרות שהיתה להם אפשרות להגביהו בחצי מטר.
בנושא אחוזי הבניה טען כי רצונם היה לאפשר התפתחות בהווה- לבעלי הנכס, ובעתיד- לאלו שיגורו במקום. לדעתו עובדה זו חיובית לחלוטין.

עו"ד וייל טענה כי לקחו למשפחה בית שהיתה אפשרות לעשות בו שימוש כלכלי וכך שללו את רכושו. אי לכך היתריעה בנקיטת הליכים משפטיים. ואם התכנית אכן תאושר תוגש תביעה. לדעתה, תכנית זו היא דוגמא לתכנון נקודתי שלא התחשב בתכנון הכוללני וכך כופה עצמו על הסביבה.
עוד הוסיפה כי התכנית מנוגדת להסדרים שהיו בין בעלי הנכס ומעמיסה על הסביבה נטל בזכויות הבניה. אי לכך הציעה למכור את נכס הישיבה ובתמורתו לבנות את הישיבה במקום אחר.

גב' רון מסרה שהיא מאוד מקוה שהזנק שנגרם לבנין יתוקן.

מר יפרח מסר כי מבנה הישיבה יפה ואינו מכער את הסביבה. הוא ציין כי אם המשפחה מעוניינת למכור את הנכס הם יקנו אותו, כך שלא יצאו בהפסד כלכלי כדברי עו"ד וייל.

מר בהן' ציין כי עלו מס' טענות תיכנוניות, משפטיות ופרוצדורליות לגבי שינוי היעוד בניגוד לרצון הבעלים. אי לכך הציע לבדוק את ההיבט המשפטי עם היועצת המשפטית של הועדה המחוזית ובשל כל לדחות את הדיון הפנימי וההערכה למועד מאוחר יותר.

<u>החלטה:</u> לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה לבדיקת ההיבטים המשפטיים והתכנוניים.

2. <u>תכנית מס' 942 ד' - מלון א"י - שטח בין הרחובות המלך ג'ורג' ואבידע</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3565 מיום 12.6.88.
בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות.

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה</u> מיום 25.12.88:
לדחות התנגדויות א-ה מהטעמים שפורטו בחוות הדעת. לקבל התנגדות ו' מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת. להמליץ בפני הועדה המחוזית על תכנית מתוקנת אשר בה:
א. תכניות מפלסי החניה שבנספח הבינוי יתוקנו בהתאם להצעה המצורפת להתנגדות ו'.
ב. להוראות התכנית יתווסף סעיף המחייב את בעלי הזכויות לשפות את הועדה המקומית בכל מקרה בו יאושרו למתנגדים פיצויים עקב אישור התכנית.

המתנגדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדברים מסר <u>מר בהן</u> שהתכנית הנדונה עוסקת במתחם מלון א"י. לתכנית זו שתי מטרות עיקריות: האחת - שינוי יעוד קרקע ממצב מאושר ובו שטח לבניני ציבור ואזור מגורים 2 לשטח למלונאות, לאזור מסחרי, ולשטח פתוח ציבורי.
והשניה - קביעת בינוי ברמת פירוט של 1:250 של המלון שאמור להיות ממוקם בפינת הרחובות קינג ג'ורג ואבידע.
ההתנגדויות התייחסו להיבט הארכיטקטוני-עיצובי של הבנין ומכאן גם לנפחו. התנגדות נוספת של בעלי ענין טענה נגד הבניה בהיקף רחב זה.

(פרוטוקול מחוזית 19.3.89)

מר כהן גרס שצריכים לקבוע בתכנון מפורט בינוי גם לאזור המסחרי וציין כי הועדה לא קיבלה את עמדתו וטענה שכל זמן שלא יודעים מה יהיה תוכן המבנה אי אפשר לעצב את הבנין ולכן התכנית הופקדה כפי שהופקדה.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד הלברייך, באת כוחו עו"ד ויזל, ואדר' לו גלרטר, יוסף ומשה ברמץ ממלון א"י ועו"ד לנדנר זאב, ואדר' פיליפ ברנדס מהמועצה לישראל יפה.

בשם היזמים הופיעו המתכננים א. עמינצח ודן פיקר, גב' איטה פיקר ומילו רוזנברג.

עו"ד ויזל התייחסה למודל שפורסם בשעתו לגבי טיפול נקודתי במרכז העיר. היא מסרה כי למרשה, מר הלברייך יש זכות בחלקה 39 ברח' אבידע 35. בנין זה קטן יחסית ומגומד לעומת המסה של המלון.
לעצם התכנית ציינה כי ישנן שתי דרכים לתכנון: האחת - לטפל בכל המכלול הסביבתי, כך שיש אפשרות להגדיל את אחוזי הבניה בכל הבניינים באזור או להשאיר את המצב כמות שהוא לכלם. כל זאת על מנת שיווצר איזון סביבתי במסות הבניה.
כתוצאה מאישור אחוזי בניה מוגדלים לבנין המתוכנן נוצרת הצללה כבדה על בנין מרשה והאור והאויר החודר לבנין יגרע.
כמו כן ציינה, כי יחד עם זאת שרח' אבידע נמצא אומנם במרכז העיר אך הוא רחוב שלו בעל איכות סביבה נדירה לאזור כזה. כעת, הפרויקט החדש בנפחיו ושימושיו יהפוך את האזור לסואן, ערך הדירות ירד במקום ואיתו גם איכות הסביבה.
לסענתה, בתכנית זו צריכים לאשר הגדלת אחוזי בניה למרשה כך שלא יהיה מקופח. היא תארה את הסביבה בה מצוי בנין שבבעלות מרשה כך שגובהו 5 קומות ולידו בנין שעפ"י התכנית יתנשא לגובה של 40 מטר. מכל צידי הבנין מצויים מלונות גבוהים ורק בנין מרשה נשאר מגומד ומוסתר.

מר הילברייך מסר כי כאשר נודע לו על התכנית נפגש עם האדריכלים עמינצח ופיקר וביקשם לשלב אותו בתכנית כך שלא יפגע. אומנם הבטיחו לו כן, אך לא ביצעו זאת.

אדריכל גלרטר התייחס לבניה לגובה. הוא מסר כי יש לכך שני אספקטים: המיקום של הבנין הגבוה במירקם הסביבתי שיש להתייחס אליו בזמן ובתכנון ושנית - קו הרקיע של ירושלים. לגבי כך ציין כי הגדלת אחוזי בניה לבנין נמוך המצוי בין בניינים גבוהים לא ישפיע ממילא על קו הרקיע. עוד ציין כי בית המלון מגיע לכדי 660% בניה שהם פי 5.5 מכל בנין אחר באזור ולכן יש לדעתו לערוך ריבוזיה לכל האזור.

מר ברמץ, בעל מלון ארץ ישראל מזה 30 שנה, דייר מוגן בקרקעות המינהל, הודה לעו"ד ויזל שחסכה ממנו טענות רבות. הוא טען כי בית המלון החדש "העתיק" את שם מלונו וכך נגזלה פרנסתו. מר ברמץ התלונן על הרעש, ההצללה, הסתרת הנוף וחוסר האוויר שיגרמו לו כתוצאה מהקמת הפרויקט.
לדעתו, קיים חוסר צדק מוחלט שאת המבנה שלו הקיים באזור מס' שנים רב הורסים ובמקומו בונים בנין חדש עם אחוזי בניה גבוהים עבור גורם אחר.
הוא ביקש, על כל פנים, שאם יבנו במקום שישתפו גם אותו.

בנו, מר משה ברמץ, טען כי גם בבנית מלון פלאזה הביאו בפניהם עובדה מוגמרת אך בזמנו לא היה בידם הכוח לפנות לבית משפט.
כמו כן ביקש לבטל את השימור שהוחלט לקבוע לגבי בניינו.

עו"ד לנדנר המייצג את שתי המשפחות קירשנבאום וגריימס הגרות ברחוב המלך ג'ורג' 47 טען כי בשל התכנית, מרשיו שהם דיירים מוגנים בקרקע המינהל, יאלצו לעזוב את המקום למרות שהם נהנים באזור ולמרות שהם

פנסיונרים וקשה עליהם המעבר. לטענתו, אין כל תחליף גם לא בפיצוי כספי להעברתם ממקום מגורים. גם הוא הצטרף לטיעוניה של עו"ד ויל וציין כי אם יחליטו להתעלם מזכויות הפרט יבקש שלא תינתן שום זכות בניה עד שזכות מרשיו לפיצויים ימוצו עד תומם. (עפ"י חוק תכנון ובניה אסור להוציא אנשים שלא מוצאים להם מקום מגורים תחליפיים).

המועצה לישראל יפה יוצגה ע"י <u>מר פיליפ ברנדס</u> שטען כי רח' המלך ג'ורג' הוא אחד מהרחובות האורבניים המעטים של ירושלים ויש רצון לשמר את אופיו. כמו כן ציין כי קיימת מעין סתירה כשמחד מבקשים להציע חזית של חנויות ובשניה פתיחות לנוף. לדעתו הפתרון המוצע אינו נכון. יש לערוך תכנית בעלת גוון אחיד. כלומר, או בשתי החזיתות לתכנון חנויות או שיהיה אזור לצפיה נופית. לדעתו, עדיף להפוך את קומת הקרקע שבחזית המלך ג'ורג' לאזור חנויות וכך "לתת חיים" לאזור.
בנוגע למרפסות שבחזית המזרחית טען שהן כלל לא מתאימות לארכיטקטורה הירושלימית. כמו כן התנגד למסיביות המבנה שפוגעת בקו הרקיע.

<u>אדריכל פיקר</u> מתכנן המלון ציין כי לאחר התעמקות בתכנון המפורט ראו המתכננים כי ניתן להגדיל את אזור החניה כך שתתפרש עד גבול המגרש. לגבי גובה הבנין טען כי הבנין לא גבוה יותר מהמתבקש ברחוב.

מר אלבוכר לא הופיע לדיון בועדה וי"ר הועדה הקריא את מכתב עורך-דינו כדלקמן:
"1. המתנגד גר בבית המיועד להריסה מאז שנת 1957, עפ"י חוזה שכירות עם רשות הפיתוח, בדירה בת 3.5 חדרים עם מרפסת וסביבה גינה, שבקומת הקרקע של הבית.
2. המתנגד הינו קשיש, בן 69, פנסיונר, החי בדירה עם רעייתו שאף היא פנסיונרית, ועובד חלקית בחברת "השמירה". הוא מוצב כיום כשומר בהיכל שלמה, הסמוך למקום מגוריו.
3. המתנגד סובל מבריאות לקויה, לאחר שעבר שני התקפי לב, ומצוי בטיפול רפואי ובהשגחה תמידיים, וכן מקבל תרופות דרך קבע, וקשים עליו כל מאמץ ופעולה והליכה במיוחד.
4. פינוי המתנגד מדירתו לצורך ההריסה פירושו הרחקתו ממקום עבודתו הנוכחית, דבר שימנע ממנו, בשל בריאותו, להמשיך בעבודתו ויאלץ אותו להיטלטל בנסיעות או ללכת רגלי.
5. המתנגד השקיע בדירתו כספים רבים בשיפוצים ובתיקונים, ונוכח מקורות הכנסתו המצומצמים כיום אין עוד באפשרותו להשקיע בפינוי הדירה, בהעברה לדירה אחרת ובהכשרתה של דירה אחרת, וכן בהוצאות אחזקה שוטפות של דירה וריהוט משותף.
6. קשה מאוד על המתנגד, פיזית, לבצע העברה מדירה לדירה.

בהתייחסו להתנגדויות השיב <u>מר בן אשר</u> כי לגבי התכנון הנקודתי, תחום התכנון במקרה זה היה רחב יותר מהקו הכחול שהקיף את התכנית הקודמת. הוא ציין עוד כי במחלקת מהנדס העיר חיפשו את השינוי המתאים ביותר שיתאים לכל האזור.
כוונת התכנית היא לשמור על הבנין הקיים ולאפשר בו פעילות מסחרית ההולמת את אופי האזור ומציעה פיתוח סביבתי. התכנית מטפלת בביכוי של קטע שלם ברחוב המלך ג'ורג' ועד פינת אבידע. לאור הבדיקות הרבות שנעשו בשטח לגבי התכנון לא ניתן לטעון שהתכנית היא נקודתית.
התכנון המוצע שם דגש עיקרי על שמירת הפתיחות לנוף ונגישות לגן העצמאות מכיוון רח' המלך ג'ורג'. קשה לאמר שעיצוב הבנין כלפי רחוב המלך ג'ורג' אינו מתחשב ביחודיות מבני הציבור שממולו. כמו כן, בנין המלון המוצע, מדורג כלפי הנוף והגן ושומר על חזית כלפי רחובות המלך ג'ורג (אבידע. בנוסף לכך ציין כי בעת הבדיקות התיכנוניות נבדקו מסות הבניה שעפ"י דעת המתכננים היו אמורות לגדול.
בנוגע לטענה בדבר חלוקה אי-שיוויונית של אחוזי הבניה טען כי על-פי

חוקי התכנון העירוני אין חובה להשוות בין זכויות בניה של אנשים שגרים בסמוך, בין בעלי קרקע שנמצאים בתכנית וכמובן לאלו שמחוצה לה.
בנוגע להצללה מסר שהחל משעות הצהרים אכן תגרם הצללה לחזית הדרומית אולם כמות האוויר לא תקטן כנאמר בהתנגדות.
הוא ציין כי אין כל ספק שיהיו שימושים תחבורתיים גדולים יותר במקום, אך מאידך יהיה פיתוח סביבתי ואם וכאשר מר הילבריך יפגע מכך הוא יהיה רשאי לפנות לערכאה משפטית.
לגבי ההתנגדות בנוגע לחלל שנותר פתוח בגלל רצון ליצור זוית ראיה לעיר העתיקה, מסר כי נראה היה שזוית כזו אכן קיימת מרחוב קק"ל ולכן התכנית הוצעה כך.

<u>אדריכל פיקר</u> הסכים עם דברי מר בן אשר והוסיף לגבי ההתנגדות לדירוג המבנה. הוא הסביר כי קיבל הנחיה לדרג את הבנין מכוון גן העצמאות ולצבור את גובהו עד שיגיע לצומת המלך ג'ורג' ואבידע כאשר אחוזי הבניה מתממשים במלואם. היה חשוב לשמור על רווחת הציבור ולדאוג שהגן 'יחדור' לרח המלך ג'ורג' וזה היה הפתרון המוצלח לדעתו. כמו כן, אין לראות בדירוג כחריג בירושלים, ישנם מבנים רבים מדורגים בעיר. לגבי צד מזרח ציין כי המרפסות משמשות יותר כחצרות ולא מהוות בעיה.

<u>עו"ד וייל</u> טענה כי העיריה או כל מוסד תכנוני אחר צריך לחלק את זכויות הבניה בין המבקשים לשטח, כך שיש לחלקם באופן יחסי, אך בתכנית הנדונה נקבעו באופן מופרז אחוזי הבניה לבית המלון ללא חלוקה צודקת, תוך פגיעה בקו הרקיע, הגדלת נפחי התנועה והרס איכות הסביבה.
עו"ד וייל הזכירה כי בשלב הראשון לשמיעת ההתנגדויות הן התקבלו בחלקן ולפתע הועדה המקומית עשתה "מהפך" בהמלצתה. על כן, טענה כי אם נערך דיון חוזר הועדה היתה צריכה להזמין אותה ואת מרשה בשנית.

<u>אדר' גלרטר</u> טען כי התכניות אינן משקפות בד"כ את המציאות. גם במקרה זה, ניתן לראות ע"י צילום האזור שהובא לראית הועדה שאת קו הרקיע ניתן לקבוע בהתאם לזוית הראיה ואם מלון פלאזה לא היה קיים, קרוב לודאי שכלם היו מתנגדים לתכנית זו. המבנה בגובה 40 מטר וגורם להצללה ולגרישת אוויר ואור.
לסיום ציין, כי לא נערך שיקול דעת תיכנוני לגבי תכנית זו כי אחרת לא היו מקימים מבנה בעל מסה גדולה כל-כך.

המתנדגים יצאו מאולם הישיבות.

<u>מר כהן</u> ציין שיש מספר טענות הדורשות בדיקה יסודית. לא ניתן לבסל על הסף הטענות ועל כן ביקש לבדוק את הדברים לעומקם.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה לגיבוש המלצות ע"י לשכת התכנון תוך בחינת הטענות שהועלו בעת הדיון.

3. <u>תכנית מס' 3096 א' - שינוי ממלונאות למגורים 5 - רמות ארזים</u>

המשך הדיון מיום 19.2.89.

<u>מר כהן</u> מסר כי התכנית הופקדה והוגשו לה התנגדויות שנשמעו בפני הועדה המחוזית ב-19.2.89. התנגדויות התושבים הגרים בשכונת "בנה ביתך" עפ"י תכנית 2644 התייחסו למספר אלמנטים שהעיקרי ביניהם היה להארכת משעול הקורטס. הועדה המחוזית ביקשה באותה ישיבה ממר נקמן שיבדוק בשטח אם מתאפשרת כניסה, מבחינה תחבורתית, לשכונה החדשה דרך הרחוב הראשי ולא דרך משעול הקורטס.

(פרוטוקול מחוזית 19.3.89)

כמו כן טענו המתנגדים שהארכת המשעול יגרום למיטרד, לרעש תחבורתי, לסיכון ילדים המשחקים במשעול כל זאת כאשר המשעול צר ממילא וקשה מלהכיל את היקף התחבורה כבר במצבו כיום.
מר נקמן בתאום עם המתכננים הגיע לפתרון תחבורתי לפיו דרך הגישה למתחם תהיה מרח' צונדק ובאמצעות חיץ של שפ"צ והפרשי גובה טופוגרפים בין המגרש הישן מספר 2 לדרך החדשה המסומנת במגרש חדש מס' 38, ימנע קשר פיזי בין המתחם הנדון לבין משעול הקורסס.
לאור בדיקתו, לשכת התכנון ממליצה לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את המשעול בהתאם לקיים היום ללא חיבור לדרך החדשה. הכניסה למתחם תכנית 3096א' תהיה בהתאם למוצע בתשריט החדש, שכאמור מוסכם על דעת מר נקמן.

טעיף נוסף בהתנגדות דן במיקום מגרש בניני הציבור, לשימושים שהוצעו לביה"כ ולגן הילדים שלטענת המתנגדים מהווים מיטרד ולכך שמבני ציבור אלו לא נועדו לשרתם אלא את תושבי נווה-שמואל. העיריה המליצה להסיט את בית הכנסת וגן הילדים צפונה למגרשים 24,23.
כאשר התכנית נבדקה לעת עריכתה להפקדה הועבר נושא זה לבדיקת מחלקת החינוך ועיריית ירושלים ונקבע כי מיקום בית הכנסת וגן הילדים לא יהא על צומת הכניסה עם שדרות גודלה מאיר לשכונה. לאור זאת ממליצה לשכת התכנון לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי הכניסה לשטח בניני ציבור תהא מתחום אזור המגורים בתכנית 3096א' ולהשאיר את מיקום המגרש במקומו בהתאם לאלטרנטיבה המוצגת.

התנגדות נוספת היתה לגבי רוחב השפ"צ בין מגרשים 27 ו-15 ובין מגרשים 134 ו-135 שעל פי תכנית 2644. הועדה המקומית המליצה לקבל התנגדות זאת אך הלשכה ממליצה לדחות את התנגדות ולהשאיר את השטח הפתוח הציבורי בהתאם לתכנית המופקדת. לדעתה, חיץ של 25 מטר בין הבנין הקיים לחדש הוא די והותר.

כמו כן היתה התנגדות לחיבור הכביש התחתון ל"דרך הביוב" ולכן ממולץ ליצור חיץ פיזי של שפ"צ או חיץ פיזי אחר כדי למנוע מעבר כלי רכב בעתיד.

בנוגע להתנגדות לשינוי היעוד מקאנטרי קלאב, מסר מר כהן כי נערכו דיונים רבים בשאלה זאת. לעת הדיון בהפקדת התכנית ולאחר מספר דיונים בועדה הוחלט לשנות היעוד לאור העובדה שהתכנית היא המשך טבעי של שכונת המגורים "בנה ביתך" ותואמת את סגנון הבינוי הקיים.

התנגדותו של מהנדס העיר היתה בנוגע לפרוש הוראות התכנית לאיסור הקמת את להסקה בעץ בתחום התכנית ודרישה להכנת תדריך אקוסטי לכל מבנה מגורים או בנין ציבורי בשטח התכנית בתאום עם האגף לאיכות הסביבה בשלב היתרי בניה למגרשים 14-1 .
הלשכה ממליצה לקבל את המלצת מהנדס העיר.

התנגדות נוספת התיחסה לפגיעה בחורשת העצים ומניעת עקירת עצים שאין חובה לעקור אותם. לכן ממליץ מר כהן לפרש כי אין לעקור עצים שאין חובה לעקור אותם.

<u>הוחלט:</u>
א. לקבל את ההתנגדות לחיבור משעול הקורסס למתחם המגורים שעל פי התכנית ולקבוע כי דרך הגישה למתחם המגורים תהא מרחוב צונדק וליצור חיץ של שפ"צ (והפרשי גבהים) אשר ימנעו מעבר כלי רכב ממשעול הקורסס לתחום תכנית 3096א', בהתאם לתשריט שהוצג בעת הישיבה.
ב. לקבל בחלקה את ההתנגדות למיקום מגרש מס' 33 המיועד לבית כנסת ולגן ילדים ולהסיטה לצפון מזרח וליעד את יתרת השטח כשפ"צ בהתאם לתשריט שהוצג בעת הישיבה. כמו כן לקבוע בהוראות התכנית כי הגישה לבניני

הציבור כאמור, תהא מתחום תכנית 3096א' ולא דרך משעול הקורסס, כמו כן ייקבעו בתשריט התכנית קוי בנין לבנייני הציבור בתאום עם לשכת התכנון המחוזית ועיריית ירושלים.

ג. לקבל את ההתנגדות לחיבור הכביש התחתון עם "דרך הביוב" ולקבוע חיץ פיזי שימנע חיבור אפשרי בעתיד ל"דרך הביוב".

ד. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולפרש בהוראות התכנית כי אסורה הקמת אח להסקה בעץ בשטח התכנית. כמו כן לפרש בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר למגרשים 1-14 הוא פתרון לבעיות אקוסטיות בתאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ה. לקבל בחלקה את ההתנגדות בדבר הפגיעה בעצים ולפרש בהוראות התכנית כי תמנע עקירת עצים שאין חובה לעקרם כתוצאה מעבודות הבניה בשטח. זאת בנוסף לאמור בסעיף 10(י"ח)8 בהוראות התכנית.

ו. לדחות את ההתנגדות לשינוי יעוד השטח משטח למלונאות ונופש לאזור מגורים 5 מיוחד מאחר והועדה סבורה שהתכנית מהווה המשך שכונת המגורים הקיימת ותואמת את סגנון הבינוי הקיים.

ז. לדחות את ההתנגדות להגדלת השטח הפתוח הציבורי (מגרש 34) מאחר והועדה סבורה שחיץ ירוק של כ-25 מטר בין הבניינים הקיימים במגרשים 184 ו-185 שעל פי תכנית 2644 לבין הבניינים החדשים במגרשים 15 ו-27 שעל פי תכנית 3096 א' הוא מספיק.

ח. לאשר את התכנית בכפוף לשינויים המתחייבים מקבלת ההתנגדויות כאמור בסעיפים א'-ה' לעיל.

2. <u>תכנית מס' 3822 - תכנון מתחום מגורים במזרח נווה יעקב</u>
המשך דיון מיום 12.2.89.

<u>מר כהן</u> מסר כי מטרת התכנית היא הוספת שטח המיועד למגורים בחלק המזרחי של נווה יעקב. השטח יועד למגורים במסגרת תכנית מתאר שנגעה לכל צפון ירושלים.
אלמנטים חשובים בתכנית זו הם קביעת יעוד קרקע לאזור מגורים, שטח למוסד ושפ"ע.
התכנית הופקדה והוגשו מספר התנגדויות:
1. התנגדות שהגיעה באיחור רב והוקראה בישיבה. התנגדות זו של ועד הפעולה אינה פורמלית וללא תצהיר והועדה התייחסה אליה לפנים משורת הדין. ועד הפעולה מתנגד לקריה הדתית במקום. בין השאר נאמר בסעיף 7 למכתבם: "למדנו משכונות אחרות בירושלים ובארץ כי מגורים בכפיפה אחת בין חרדים למי שאינם חרדים לא מצליחים גם אם מגלים הצדדים סובלנות, בין היתר משום צרכים שונים של האוכלוסיות הללו".
ובסעיף 10: "בשום מקום אחר בירושלים לא נבנתה קריה חרדית בתוך וכחלק משכונה בעלת ציבון חילוני ואף מסורתי".

מר כהן טען כי בניגוד לטענתם קיימות בירושלים שכונות בעלות אוכלוסיה מעורבת החיות בשלוה ומסיבה זו אין לפסול את התכנית, במיוחד לאור זאת שההתנגדות הוגשה באיחור.

2. בהתנגדות של מינהלת השכונה נאמר שאין מספיק בנייני ציבור במקום ובמיוחד אין גני ילדים הנחוצים מאוד.
בתכנית זו חלה טעות טכנית שמתייחסת לרישום מספר כיתות הגן. עפ"י תו"ד מנהל המחוז במשרד השיכון ועפ"י סיכום עם העיריה ניתן במגרשים P-3, P-6 ו P-11 להוסיף שתי כיתות גן בכל אחד מהמגרשים הנ"ל. מכיוון שכך, הועדה המחוזית ממליצה לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף גני ילדים לכל אחד מהמגרשים המיועדים לבתי הספר בנ"ל.

3. בנוגע להתנגדות התושבים לגבי הנוף המוסתר כתוצאה מהבינוי, מסר מר

כהן כי עפ"י הניתוח של משרד השיכון רק בנין אחד במגרש 2 אכן יסתיר את הנוף. מסיבה זו ממליצה הלישכה לבטל קומה אחת באותו בנין.

4. לגבי ההתנגדות שהתייחסה למתכונת הבינוי ציין מר כהן כי נספח הבינוי הוא ערוך בקנ"מ 1:250 והוא לא התיימר לייצג את מתכונת וצורת הועדה המליצה לדחות את ההתנגדות הנ"ל.

מהאמור לעיל עולה, כי בתקנון התכנית קיימים שיבושים טכניים כגון הגדרות של מגרש, מתחם וכיוצ"ב..
מר כהן ביקש מהוועדה לתקן את הנחוץ מבחינה טכנית.

<u>הוחלט:</u>
1. לדחות את התנגדות ועד הפעולה של נוה-יעקב שהוגשה באמצעות משה שפירא לא במועד ולא בליווי תצהיר כמתחייב מהוראות החוק, הגם שאין בטענותיו, שהובאו בפני הועדה לפנים משורת הדין, כדי לפסול את התכנית הן מן הבחינה התכנונית והן מן הבחינה הציבורית.
2. לקבל את התנגדות מינהלת שכונת נוה-יעקב ולקבוע בתכנית כי במגרשים P-3, P-6 ו- P-11 המיועדים לבתי ספר תתווספנה שתי כיתות גן בכל אחד מהמגרשים הנ"ל.
3. לקבל בחלקה את טענת התושבים בדבר הסתרת הנוף ולבטל את הקומה העליונה בבנין שבמגרש מס' 2.
4. לדחות את ההתנגדות המתייחסת למתכונת הבינוי הואיל וברמת הפרוט שבתכנית נקבעו עקרונות בינוי ללא קביעות ארכיטקטוניות.
5. לתקן את התכנית בכל הנוגע לשיבושים טכניים שחלו בתכנית המופקדת.
6. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט בסעיפים 2, 3 ו-5 לעיל.

כו' באדר ב' תשמ"ט
2 אפריל 1989

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
שהתקיימה ביום שלישי ז' אדר ב' תשמ"ט 14.3.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	א. איינשטיין	- נציג מע"צ
	ת. אשל	- נציג ציבור
	א. ברזקי	- נציגת שר השיכון
	ש.ז. זונגפלד	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	י. לוי	- נציג שר המשפטים
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	מ. נקמן	- נציג ציבור
	פ. פינקלמן	- נציגת שר החקלאות
	י. שרון	- נציג ציבור
נכחו:	פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	- לשכת התכנון המחוזית
	ד. רזניק	- אדריכל
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית
נעדרו:	מ. ויזל	- נציג ציבור
	ד"ר א. לבנטל	- נציג שר הבריאות
	א. רחמימוב	- אדריכל
	ד. תומר	- נציג שר הבטחון

א. כללי

מר סויסה מסר כי לא מכבר אושר מינויים של חברי הועדה המחוזית בהרכבה החדש, למעט נציגי הציבור מטעם עירית ירושלים שבעקבות פנייתה נדחה מתן כתב המינוי. אשר ליתר החברים,הציג מר סויסה את מר אהרון איינשטיין נציג מע"צ במקומו של מר י.קופ ובהזדמנות זו אחל לו הצלחה והשתתפות פעילה יותר מקודמו בישיבות הועדה. כמו כן הודיע על מינויו של מר רחמימוב כנציג אגודת האדריכלים במקומו של מר רזניק ומר ד. קאסוטו יהא ממלא מקומו.

א. אישור פרוטוקול
פרוטוקול ועדת המשנה מס' 2 מיום 24.1.89
הפרוטוקול אושר ע"י חברי הועדה בחתימת הי"ר.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3614- שטח למתקן הנדסי לאספקת מים - רוממה
מובא לדיון לאור חו"ד מינהל התכנון.

מר כהן מסר כי תכנית מס' 2267 א' הקובעת את שימושי הקרקע לאורך רחוב ירמיהו טרם אושרה בשל פנית ראש מינהל התכנון אל הועדה להוציא מכלל השימושים המפורטים בתכנית,שימושים בידוריים שאינם מתאימים לדעתו לאזורים שבסמיכות לאזורי מגורים. הועדה טרם החליטה על ההליך שעליה לנקוט לשם הענות לפניה זו,אם ע"י הפקדה חדשה או בהליך שעפ"י סעיף 106 לחוק. במקביל לתכנית הכללית הופקדה תכנית 3614 החלה על חלק קטן משטח תכנית 2267 א'. לתכנית לא הוגשו התנגדויות והוחלט לאשרה. בעקבות העברתה לאישור שר הפנים,פנה מינהל התכנון באותו ענין בציינו כי מגרש מס' 4 וחלק ממגרש 5 יועד כאזור מסחרי מיוחד עם מלאכה ונקבעו לגביו אותן ההוראות השנויות במחלוקת בתכנית 2267 א'.ההצעה שגובשה היא להוציא את סעיף 11 (א) 3 מהוראות התכנית ולהפעיל את סעיף 106 לחוק. בהתאם לכך הוא שוחח עם עו"ד הדני המיצג את בעלי השטח בתכנית הלה הביע את הסכמתו לבטל את הסעיף האמור בתכנית ואף הודיע כי ימציא על כך הסכמה בכתב. בנוסף ציין מר כהן כי התכנית משתרעת על שטח של 33 דונם וביקש לכלול הוראה בתכנית שתאפשר את רישום החלוקה בשלבים.

הוחלט:
א. לאור פנית מינהל התכנון ולאור הסכמת הבעלים הנוגעים בדבר יבוטל סעיף 11 (א)3 בהוראות התכנית.
ב. יש לכלול בתכנית הוראה המאפשרת רישום החלוקה החדשה בשלבים.

2. תכנית מס' 3445 - חלוקה חדשה - שכונת גאולה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס'3611 מיום 5.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 3263 א' - פרויקט משה"ב בבית וגן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס'3603 מיום 26.12.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.

4. <u>תכנית מס' 3446 - חלוקה חדשה - שכונת גאולים</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס'3610 מיום 28.12.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

5. <u>תכנית מס' 2131 ג'- בית אבות ומרכז קהילתי - שכונת גבעת מרדכי</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס'3611 מיום 5.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

6. <u>תכנית מס' 3519 - הרחבת דיור - קטמון ח'</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3610 מיום 28.12.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

7. <u>תכנית מס' 3448 , איחוד וחלוקה - שכונת גאולים</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3610 מיום 28.12.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

8. <u>תכנית מס' 3862 השלמה קומה שלישית בבנין קיים - שכ' כרם אברהם</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3611 מיום 5.1.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

9. <u>תכנית מס' 3609 - חלוקה חדשה - שכונת ענתות</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3601 מיום 20.11.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

10. <u>תכנית מס' 3808 - ישיבת "תפארת אליהו - הר נוף</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3603 מיום 26.12.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

11. <u>תכנית מס' 3902 - קביעת בינוי - שכונת הבוכרים</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3603 מיום 26.12.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

ד. <u>תכניות להפקדה</u>

2. <u>תכנית מס' 3419 ב' - מרכז קניות מנחת</u>
מובא להמשך דיון.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי בעקבות אישורה של תכנית 3419 בקש מנכ"ל משרד הפנים לקבוע מספר מגבלות שיבואו לידי ביטויין בהפקדת התכניות המפורטות 3419 ב' ו- 1998 א' (שמרם הובאה לדיון) על מנת לצמצם התנגשויות פוטנציאליות בין שימושי קרקע שונים באזור דרום מערב בדקלמן:

"1. ביחס לתכנית מס' 3419 ב':

1.1. תכנית 3419 משנה יעוד "משטח ציבורי פתוח" ל"שטח מסחרי מיוחד" ומקנה זכויות משמעותיות בשטח.ע"מ לשמר "שטח ציבורי פתוח" באגן בו מתוכנן הקניון ואזור התעשיה - יש לקבוע בתכנית 3419 ב'"כי 15% מהשטח המיועד ל"אזור מסחרי מיוחד" יהיה "שטח ציבורי פתוח"(נטוע ומגונן בפועל").שטח זה מיועד לרווחת המשתמשים בקניון,באזור התעשיה ובשכונת המגורים הסמוכה המתוכננת במנחת (תכנית 1998 א'). שטח זה אינו כולל את שטחי החניה,גם אם הם מגוננים, אך כולל את רצועת הירק ברוחב של כ-20 מ' אשר תפריד בין אזור התעשיה בצידו המערבי לבין שכונת המגורים הנזכרת לעיל. רצועת הירק בצד המערבי צריכה להיות נטועה לאורכה במספר שורות מקבילות של עצים בוגרים,לעת הפעלת אזור התעשיה ע"מ לצמצם את ההשפעה הסביבתית השלילית העלולה להגרם לאזור המגורים המערבי. זאת,במקביל להפעלת אמצעים למניעת זיהום,כפי שיידרשו בתכנית המפורטת מכל מפעל.(הר"מ לאור תסקיר ההשפעה על הסביבה - קניון ופארק תעשיות שהוכן ע"י האגף לאיכות הסביבה בעירית ירושלים במאי 1988). מתוך סה"כ 15% שיש ליעד לש.צ.פ יש כאמור לקבוע רצועת ש.צ.פ מגוננת במערב התכנית השטח הנותר צריך להיות שטח רצוף,נגיש,מגונן ופתוח לציבור".

מר כהן ציין כי כתוצאה מחפירות ארכיאולוגיות שהוחל בהן בחלק הצפוני של התכנית,כתנאי להתרת בניה בשטח, חייב אגף העתיקות את שימורם של הממצאים. לדעתו ניתן לשלב את דרישת המנכ"ל ואגף העתיקות ולייחד בחלקה הצפוני של התכנית חמיבת קרקע של כ- 4 דונם כשטח פתוח ציבורי על חשבון מגרש החניה. גרירת מקומות חניה מ כ- 2500 המתוכננים בתכנית לא תהווה פגיעה לדעתו הואיל ומספר מקומות החניה המתוכננים גדול פי שניים מהמתחייב על פי התקן.
יתרת השטח הדרוש כדי להגיע ל- 15% יכול לקבל את ביטויו ברצועת ירק לאורך הכביש ההיקפי בתחום תכנית 1889 א', כפי שהדבר מתחייב גם מתסקיר ההשפעה על הסביבה,כאמצעי הפרדה בין אזור המגורים של מנחת והכביש ההיקפי.

עוד כלולות בהמלצות המנכ"ל ההנחיות הבאות:

"1.2 למרות שדרת העצים במערב התכנית יש לקבוע בתכנית 3419 ב' כי מבני התעשיה המערביים הנצפים מאזור המגורים שבתכנית 1998 א' יציגו חזית ארכיטקטונית כחזית קדמית (היינו:יש למנוע אופי של חזית אחורית או חצר אחסנה לכיוון בתי המגורים).יש לתת לכך ביטוי בתכנית עיצוב ארכיטקטונית.

1.3 יש לתכנן אפשרות למעבר במפלס שונה ממפלס הכביש ההקיפי בין שכונת מנחת לבין אזור הקניון.

1.4 בתכנית 3419 ב' - יש להתייחס לעיצוב החזית החמישית של הקניון ומבני התעשיה.

1.5 בתכנית 1998 א' - יש ליצור רצועת ש.פ.צ שתנטע בפועל בין המגורים לבין הכביש ההקיפי שבמזרח תכנית 1998 א',ע"מ להרחיק את אזור המגורים מהדרך ומאזור התעשיה.
מאותן סיבות המפורטות בסעיף 1.1. דלעיל יש לטעת עצים מתאימים ברצועת הש.צ.פ (במגבלות הנובעות מתנאי הראות בדרך)."

מר כהן ציין כי באשר לאזור התעשיה לא ניתן בשלב זה לקבוע את גבולות השטח הירוק במדוייק אלא לקבוע בהוראות התכנית כי בתכנון מגרשים 4-5 שלאורך החזית המערבית הפונה לאזור המגורים של מנחת יש לתת את הדעת להפרדה ויזואלית ירוקה לעת הגשת התכנית המפורטת לאזור התעשיה. לגבי סעיף 1.4 לעיל ציין מר כהן כי כבר לעת הדיון הראשון בהפקדת התכנית נעשתה בדיקה ע"י היועץ הסביבתי והאגף לאיכות הסביבה בעיריה ונתקבלה החלטה ברוח זו אשר תקבל את ביטויה בתכנית שתופקד.

לעת הדיון בתכנית 1998 א' למנחת תתיחס הועדה לסעיפים הנוגעים לה.

<u>מר נקמן</u> התיחס להמלצת מר כהן לביטול חלק ממקומות החניה על מנת לספק את דרישות המנכ"ל וציין כי בעת שהותקנו תקנות שר הפנים לענין חניה לא היו עדיין קניונים וכי על סמך בדיקות שנעשו לגבי קניון רמת גן נקבע לפונקציה זו תקן מיוחד. התקן של 2500 מקומות חניה איננו עולה על הנדרש אלא תואם לו ונקבע ספציפית לשימוש של קניון, כמו כן נקבע בתכנית הקניון שכ-1000 מקומות חניה יעמדו לרשות הארועים במגרש הכדורגל הסמוך. הוא מתנגד לביטול מספר מקומות חניה וניתן למלא את התקן ע"י הוספת מפלס חניה.

<u>מר כהן</u> לאור הסבריו של מר נקמן הסיר הצעתו לביטול מקומות חניה וקבל הצעת נקמן לחייב את אותם מקומות חניה המתבטלים ע"י תיחום שטחם לשפ"צ,בתאום עם העיריה ומשרד התחבורה.

<u>מר בן אשר</u> הציע שהשטח הארכיאולוגי ישולב בטיפול גנני.

<u>מר כהן</u> הוסיף כי במקביל לפנית המנכ"ל נתקבל מכתבו של עו"ד בר סלע ב"כ היזם בבקשה הנתמכת גם ע"י מהנדס העיר לשנות בתכנית המפורטת את ההוראה שנקבעה בתכנית 3419 לגבי הגבלת שטח חנות מינימלי ל-80 מ"ר. לטענתו יתקשה היזם לשווק חנויות ולא יוכל לעמוד במגבלה זו. לפיכך הוא מבקש להסיר את המגבלה לגבי 10% מהשטח המיועד למסחר. כלומר המגבלה תמשיך לחול על כ-90% מהשטח המיועד למסחר,היינו מתוך השטח המסחרי המתוכנן של כ-36,350 מ"ר (מהם כ-3000 מ"ר משרדים) יחושבו 10 אחוזים משטח נטו למסחר (לא כולל משרדים,מחסנים וכו').

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי בחישוב גס,מדובר בכ-100 חנויות בשטח של 30 מ"ר שהם כמספר החנויות המקבילות במרכז העיר.ההצדקה לקביעת המגבלה של גודל חנות מינימלי ל-80 מ"ר בתכנית המתאר היתה הרצון ליצור צורת מסחר ושוק אחרת שלא תתחרה עם מרכז העיר ולכן היא סבורה שאין מקום להסיר את המגבלה ולהענות לבקשה.

<u>מר כהן</u> ציין כי הקניון לא יקום כחלל ריק וכי נושא השפעתו על מרכז העיר נדון ונשקל לעת הפקדתה של תכנית 3419.

<u>מר נקמן</u> הזכיר כי המגבלה של חנות מינימלית היא תוצאה של דיון בועדה המחוזית.

מר בן אשר ציין כי העיריה מצאה שהבקשה להתיר מספר חנויות בשטח קטן מ-80 מ"ר לא תשפיע על מרכז העיר. הקניונים בנויים על מגוון של גדלי חנויות.בעיקרון מתן אפשרות למגוון הוא טוב והויכוח הוא על הכמות. לדעת העיריה 10% משטח המסחר עדיין לא ישפיע על פיתוח מרכז העיר.

מר שרון ציין כי אינו יודע כמה משקיעים מסוגו של היזם מוכנים להשקיע בעיר והוא ודאי עשה את התחשיב הכלכלי. כשהחל להתפתח המסחר בתלפיות היו מי שהיו חרדים למרכז העיר ואכן לא קרה דבר במרכז העיר.לכל איזור יש את המסחר שלו והיזמים על יועציהם הכלכליים עשו את התחשיב הכלכלי.

גב' אשל העירה כי זו בדיוק הצרה שלא קרה כלום במרכז העיר.

מר רזניק ציין כי פיתוח ירושלים חשוב מכל דבר אחר ולדעתו כל דבר חדש שיוזמים בעיר ישפיע לטובה. הוא משוכנע שהקניון לא יתחרה עם מדרחוב בן יהודה,החיזוק הוא דוקא בכיוון הפוך.לעצם הבקשה ציין כי אינו רואה עצמו מוסמך לקבוע את מספר החנויות וגודלן.צריך לקבוע אם יהיה קניון ואם כן לאפשר לו לתפקד באופן יעיל.

גב' אשל ציינה כי מנסיון העולם הגדול נלמד שמרכזי קניות בפרברים ניוונו מרכזי ערים. ירושלים היא עיר מאוחדת,עיר בירה ועיר תיירות ולכן כל נושא שיש לו השלכה כלשהיא על פיתוח מרכזה איננו יכול לעבור בלא שקול הדעת הראוי. היא אינה סבורה שאותו משקיע בשל מגבלה זו לא יבנה את הקניון,היא חוששת מתהליך של כירסום ונסיגה הדרגתית מקביעות תכנוניות ואינה בעד קביעה של מספר רב מידי של חנויות קטנות,מכל מקום יש להבטיח שבפועל לא תבנה יותר חנויות קטנות ממה שיקבע בתכנית.

מר איינשטיין ציין כי אינו רואה סיבה מדוע לא לקבוע גודל חנות מינמלי גם לגבי אותם 10% משום שבכך משאירים פתח להתמודדות בשלב נוסף עם הבעיה.

גב' גרזקי ציינה כי לא שמעה שום דבר משכנע וכי הארגומנטציה התיחסה לערים עם פריפריות גדולות. ירושלים היא עיר בלי פריפריה. תל אביב היא מרכז קניות ארצי ולא לתושבי ת"א בלבד. הקניונים בתל אביב הם מרכזי ערים בתוך ערים ולא בנויים על אותה תפיסה. הקניון הנדון מיועד לתושבי העיר ירושלים שכח הקניה שלה מוגבל ביותר וההתחרות היא התחרות על אותו "כיס".היא מתנגדת נחרצות להצעה להתיר חנויות קטנות בשטח של 10% מהשטח המסחרי לחילופין הציעה לא יותר מ-2%.

גב' פינקלמן ציינה כי אין לועדה הכילים לשפוט אם 10% זה טוב או לא טוב הרבה או מעט, היא לא ערכה סקר ונראה שהיא נוטלת לעצמה סמכויות שאין לה.

מר בן אשר ציין כי ההצעה להקצות 10% מהשטח המסחרי לחנויות קטנות מ-80 מ"ר היא הצעה של היזם שודאי חקר ושקל את הנושא,הוא מציע לאפשר 10% ולא יותר מ-50 חנויות.

מר כהן ציין כי הוא חרד למרכז העיר וגב' אשל צודקת לגבי ההשלכה השלילית שתהא על מרכז העיר אך הועדות עשו מספר צעדים קדימה ולכן הוא נוטה לקבל את ההצעה להגביל את השטח לחנויות קטנות,לא יותר מ-2500 מ"ר ולא יותר מ-50 חנויות.

מר סוסה סכם כי הדעה הרווחת היא להגביל ל-2500 מ"ר מבלי להגביל את מספר החנויות וזאת העלה להצבעה. 6 חברים הצביעו בעד ו-3 נגד.

<u>מר כהן</u> ציין כי בתכנית 3419 נקבע הגובה המירבי של הבנין בין 13-15 מטר וכבר בדיון קודם התיחסה השאלה לאופן מדידת הגובה על מנת לעמוד בהוראות התכנית המתארית ולא לשנות את סווג התכנית ואולם כתוצאה מההחלטה לגבי השפ"צ ושינוי ההוראה בדבר גודל חנות מינימלי הוא מציע לעגן את נושא גובה הבנין כשינוי לתכנית המתאר, היינו שינוי הגובה המירבי מ-15 מטר ל-21.

<u>הוחלט</u>:בהמשך להחלטות בדבר הפקדת התכנית מאשרת הועדה את התכנית להפקדה בשינויים הבאים:

1. האתר הארכיאולוגי בחלקה הצפוני של התכנית יוגדר כשטח פתוח ציבורי,בשטח של כ-4 דונם והוא ישולב בפיתוח גנני.
2. מקומות החניה המתבטלים כתוצאה מן האמור בסעיף 1 לעיל יושלמו באחד ממפלסי החניה באופן שמספרם הכולל של מקומות החניה המוצעים לא יפחת עקב כך, כל זאת בתאום עם העיריה ומשרד התחבורה.
3. תקבע בתכנית רצועת שטח ירוקה לאורך החזית המערבית של מגרשי התעשיה 4 ו-5 וכי בתכניות המפורטות למגרשים אלה תנתן הדעת להפרדה ויזואלית. בתכנית עצוב ארכיטקטונית תעוצב החזית המערבית של מבני התעשיה הפונים לאיזור המגורים כחזית קדמית.
4. בשינוי לאמור בתכנית 3419 תותרנה חנויות שגודלן קטן מ-80 מ"ר בשטח כולל שלא יעלה על 2500 מ"ר, על יתרת השטח המסחרי תמשיך לחול המגבלה שנקבעה בתכנית 3419.
5. תקבע בתכנית הוראה בדבר שינוי הגובה המירבי של הבנין מ-15 מטר ל-21 מטר.

13. <u>תכנית מס' 3906 - קביעת הוראות בינוי ושיקום - בית ישראל</u>
מובא לתיקון החלטה

<u>מר כהן</u> מסר כי הועדה החליטה להפקיד את התכנית ובתוך כך להגביל את אחוזי הבניה המירביים ל-155%.מגרשי הבניה במתחם הם קטנים מאד. ואולם יוצאת מכלל זה היא חלקה מס' 243 ששטחה גדול מ-500 מ"ר. על מנת לאפשר בה שקום פיזי,קרי הריסה של מבנים בלתי ראויים וכו' ביקש המתכנן להתיר בה באופן ספציפי אחוזי בניה של 180%.

<u>הוחלט</u>:בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.12.88 נקבע בזאת כי בחלקה מס' 243 יהיו אחוזי הבניה המותרים 180% כולל כל שטחי העזר.

14. <u>תכנית מס' 1345 א' - שינוי יעוד לשטח מסחרי - קטמון</u>
מובא לדיון חוזר

<u>גב' פלאום</u> מסרה כי במגרש שיעודו למגורים עפ"י תכנית 1345 קיים בפועל מרכז מסחרי שמידי פעם בפעם מוגשת בקשה לתוספת בניה. ועדת המשנה לעררים,שעה שנדרשה לאשר תוספת שתי חנויות (בתיק יב- 2976) החליטה שלא יוגשו עוד בקשות לתוספת אלא יש להסדיר את המצב התכנוני בתכנית בנין ערים. עקב זאת הוגשה תכנית לשינוי היעוד למסחר ופרס לכך משאירה את המצב התכנוני בהתאם לקיים בשטח. הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית. לעת עריכת התכנית נמצא כי שתי החנויות מסומנות בנספח הבינוי אך אינן מהוות חלק מהתכנית. השאלה היא אם תופקד התכנית בתוספת שתי החנויות, אם כצילום של המצב הקיים או שתוגש תכנית לשיקום ותכנון מחדש של השטח המסחרי.

<u>מר נחמיה</u> ציין כי המרכז המסחרי נבנה בשנות ה-50 ומתפקד כבזה עד היום.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי אם רוצים להגדיל ולהרחיב את המרכז המסחרי יש לעשות זאת עפ"י הנורמות של שנות ה-80, היינו פיתוח סביבתי, עיצוב

אדריכלי הולם ופתרון לבעיות סביבתיות ותברואתיות, באותה רמה הנדרשת כאשר מוסיפים ומרחיבים את יחידות המגורים.

<u>מר סנירה</u> הציע לאשר את הוספת שתי החנויות ובתנאי שעומק התוספת לא יעלה על 3.00 מטר לכוון מבנה המספרה.

<u>הוחלט:</u> בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 22.11.88 מאשרת הועדה להפקדה את הרחבת שתי החנויות המוצעות בנספח הבינוי ובתנאי שההרחבות הנ"ל לא תגלוסנה מעל 3.00 מטר לכוון מבנה המספרה.

15. <u>תכנית מס' 3709 - תוספת בניה - קרית צאנז</u>
המשך דיון מיום 19.5.87

<u>גב' פלאום</u> מסרה כי לאחר שדנה הועדה בהוספת חדר לדירה בקומת הקרקע בבנין בן 6 קומות החליטה לדחות את המשך הדיון של מנת שעירית ירושלים תבדוק אם ניתן למצוא פתרון לתוספת בניה לבנין כולו,דות ביקרסון מאגף מבנון עיר הודיעה כי "אין התארגנות של הדיירים להרחבת דירותיהם כמו כן אם תוצענה הרחבות הדבר יפגע בסוכות הקיימות בשתי החזיתות ולא יהיה להן פתרון"

<u>הוחלט:</u>
1. להפקיד את התכנית.
2. לאור הודעת עירית ירושלים קובעת הועדה כי לא מותרנה בשלב זה תוספות בניה אחרות בבנין.

16. תכנית מס' 3911 - חניה תת קרקעית וקומת קרקע בקו בנין 0 - אזור התעשיה תלפיות
מובא לדיון חוזר

<u>מר כהן</u> מסר כי בקש להביא את הנושא לדיון חוזר לאחר שהסתבר לו כי ההמלצה שהביא בפני הועדה אינה עולה בקנה אחד עם המציאות הקיימת בשטח.עיקר התכנית הוא קביעת קו בנין אפס לבניה תת קרקעית וקומת קרקע בחלקו האחורי של המגרש. מגיש התכנית הציג בפניו צילומים של בניינים במגרשים סמוכים הבנויים כולם בקו בנין 0, הגם שהיתה במקום מכבה שמוקמה עד גבול המגרש והעיריה דרשה ממנו לשפר את המצב. המבקש רואה עצמו נפגע ומופלה ביחס לשכניו שבנו בחלקם ללא היתר והוא שבקש לשרוך שיפורים נוגש.בנסיבות אלה הוא מבקש להפקיד את התכנית בתנאי שיופעל במקרה זה ההליך שעל פי סעיף 151 ותמסרנה הודעות אישיות לבעלי 3 המגרשים הנמצאים בסמוך לקו הבנין החדש.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתמסרנה הודעות אישיות עפ"י ההליך הקבוע בסעיף 151 לחוק,לבעלי המגרשים הסמוכים לקו הבנין החדש.

17. <u>תכנית מס' 3924 - קביעת שטח לתחנת מוניות - גבעת שאול</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 26.6.88
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1)יוגשו אישור יח' המודדים ואגף הדרכים.
2)תסמכי התכנית ישרבו מחדש.
3)יתווספו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי הוראות בדבר פיתוח כולל ריצוף,גדרות,נטיעות עצים גינון ותאורה.

<u>מר כהן</u> מסר כי לא מכבר דנה הועדה בתכנית לתחנת תדלוק במקום בסמוך לצומת הבניסה להר נוף וכדי לפתור את בעיית המרחקים המתחייבים לתכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק החליטה בעצה אחת עם המינהל לשנות את יעוד

המגרש שמעברו השני של הכביש (חלקה 508) ממוסד לשטח מסחרי בזכויות מוגבלות. בתכנית הנדונה מוצע להקצות חלק מאותו שטח לתחנת מוניות .

<u>מר סוריסה</u> ציין כי במרחק 300 מטר מהמקום קיימת תחנת מוניות ובנוסף הוחלט על הקמת תחנת מוניות גם בתחום המרכז המסחרי בהר נוף, יתכן ומספרן הרב של התחנות בא לענות על דרישות השוק.

<u>הוחלט</u>:להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
1. מבנה התחנה יהיה בן קומה אחת ובשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
2. התכנית תתואם עם מר נקמן נציג שר התחבורה ומר איינשטיין נציג מע"צ.

18. תכנית מס' 3953 - הקמת מבנה משרדים חד קומתי - רח'שלום עליכם שכ' מלביה

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 18.9.88:
להפקיד את התכנית .
יש להשלים את עריכת התכנית ולהכניס בה תיקונים סכניים וכן להוסיף להוראותיה סעיף המגביל השימושים שיותרו בבנין המוצע למשרדים בלבד.

<u>מר כהן</u> מסר כי במגרש בנוי,שזכויותיו נקבעו בתכנית 1639,מוצע לגזור חטיבת קרקע בשטח של כ-950 מ"ר וליעדו לשטח מסחרי. במקום קיים מסד בנוי המהווה חניה מקורה ועליו מוצע לבנות קומה מסחרית למשרדים. זכור לו כי בעבר טענו היזמים שלא מוצו בשטח מירב זכויות הבניה אולם אין הוא רואה את ההגיון התכנוני בתכנית הגם שנגזל עקב כך שטח ממגרש הבניה שקיימים בו בתי מגורים.

<u>מר ברנדס</u> ציין כי בדיוני הועדות בתכנית 1639 הובעה נכונות להסכים על תוספת שטח בניה של כ-400 מ"ר למשרדים והנימוק לכך היה כי בשל המסד שנוצר לאור הפרשי הגבהים ניתן להוסיף שימוש מסחרי מבלי לפגוע בבינוי. המצב לא טופל עד עתה ובשטח נוצר מפגע של קיר בטון חשוף. התכנית המוצעת במידה מסויימת תפרע את נכונות הועדות להוסיף 400 מ"ר ותפתור את המצב העגום בשטח, ע"י הוספת קומה אחת על גג החניון המבונה שהשימוש בה יוגבל למשרדים בלבד. נושא תקן החניה נבדק ואושר.

<u>מר כהן</u> ציין כי בבדיקת נושא הזכויות לא נמצאה כל מחוייבות חוקית או זכות מוקנית שלא מוצתה. מאחר ובעבר בקשה חברת שיכון עובדים להגביה בניינים בשתי קומות נראה לו כי תוספת ה-400 מ"ר כבר ניתנה ומוצתה. לכן הוא מבקש שלא להחליש בשלב זה ולדחות את ההכרעה לצורך בדיקה.

<u>הוחלט</u>: לדחות את המשך הדיון על מנת לודא אם אמנם נותרו בשטח זכויות בניה שטרם מוצו.

19. תכנית מס' 1630 ב' ביטול הוראות בינוי והחזרת המצ"ב עפ"י הוראות תכנית המתאר - רח' הגורית שכ' עיר גנים

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 21.8.88:
1) להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית .בהוראות התכנית יתווסף סעיף היטל השבחה.
2)היתר הבניה ינתן בתנאי שתאושר תכנית בינוי ע"י הועדות ובה יראה שטח פתוח כפי שקבעה התכנית המאושרת 1630 א' ובאופן שישאר היחס של השטחים הפתוחים.

<u>מר כהן</u> מסר כי בתכנית מוצע לבטל את הוראות הבינוי וקוי הבנין שנקבעו בתכנית 1630 ולהחיל בשטח את הוראות תכנית המתאר בגין אזור מגורים 2.

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

20. <u>תכנית מס' 3936 - קביעת הוראות עיצוב לשכונת שערי פינה</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 21.8.8:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. הוראות התכנית התשריט והנספחים יערכו מחדש כולל תיקונים טכניים.
ב. נושא אחוזי הבניה יוגדר מחדש בהתאם להחלטה בתת"ע 3906 ו-3909.
ג. פרוייקט השקום יממן את ההפקעה המתבקשת על פי אישורה של תכנית זו ותנתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה בתנאי להפקדת התכנית.
הועדה המקומית בישיבתה מיום 27.11.88 החליטה:
1. לבטל סעיף ג' בהחלטת הועדה המקומית מיום 21.8.88.
2. חלקה 140 בגוש 30086 תוצא מתחום התכנית ותקבע כשטח שהתכנית אינה חלה עליו.
3. כל יתר סעיפי ההחלטה נשארים בעינם.

<u>מר כהן</u> מסר כי התכנית מוגשת במתכונת התכניות החלקיות המתוכננות במסגרת שיקום שכונות והיא מתיחסת לשכונת שערי פינה. באמצעות התכנית יבוצע השיקום הפיזי של הבניינים ובניה חדשה ע"י הוספת קומה שניה וקומה שלישית משולבת בחלל גג הרעפים, בשונה מקודמותיה מוצעים בחלקות הפנימיות והדרומיות 140% ו180% בחלקות החיצוניות. בהתיחסו לסעיף ב' בהמלצת הועדה המקומית הציע מר כהן לבחון כל תכנית לגופה.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט סעיף ב'.

21. <u>תכנית מס' 3985 - תכנון מפורט של מתחם בבית ישראל</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
יתוקנו תיקונים טכניים כולל דרישות היח' למיפוי ומדידות.

<u>מר כהן</u> מסר כי תכנית זו כמו קודמתה ערוכה במתכונת התכניות לשיקום ופיתוח. לענין אחוזי הבניה ציין כי שוחח בנושא עם המתכנן והקביעה של 155% אחוזי בניה. כולל כל שטחי העזר, מקובלת עליו גם בניה זו ואולם לגבי חלקות 38+37 בקש שלא להרוס את הבנין המסומן להריסה אלא לשקמו בשל החשיבות שיש לבנין.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות:
1. אחוזי הבניה המירביים יהיו 155% כולל כל שטחי העזר.
2. בחלקות 38+37 יבוטל סימון הבניה להריסה. הבנין ישוקם במסגרת התכנית.

22. <u>תכנית מס' 3932-הרחבות דיור ל 4 בניינים-רח' מורגנטאו שכ' רמות</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 21.8.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. תיקונים טכניים
2. חישובי השטחים יאושרו ע"י אגף הרישוי
3. יתווסף סעיף להוראות התכנית כי הבניה התבצע בעמודות שלמות בהתאם לסעיף המקובל להרחבות דיור.

<u>מר כהן</u> מסר כי ועדת ההיגוי שמינתה הועדה המחוזית לענין תוספות בניה בשכונות החדשות קבעה עוד בדיוניה המוקדמים קריטריונים להתרת תוספות בניה ובראשם הקביעה כי במתחמים הבנויים דירות רווחה,קוטג'ים בניינים

מדורגים וכדו' לא יותר להוסיף בניה. בתכנית הנדונה מוצעת הרחבת דיור ל- 4 מתוך 7 בניינים מדורגים עבור דירות בנות 4 חדרים.

גב' אשל ציינה כי אין מדובר בדירות מצוקה. ככלל תוספות הבניה הן תופעה בלתי בריאה, הן משנות את חזות הבניינים ומערערת יחסי שכנות וכי ההצדקה היחידה להן היא בהיותן פתרון למצוקת דיור. מי שרוצה להרחיב את הסלון שלו שיעבור דירה.

החלט: לדחות את הצעת התכנית משום שהועדה אינה רואה לנכון, בהתאם לקריטריונים שגובשו בועדת ההיגוי לתוספת בניה בשכונות החדשות, להתיר תוספות בניה לדירות מרווחות ובמתחמי בינוי מדורג.

23. תכנית מס' 3963 - תוספות בניה במתחם בין רח' הסיסים לרח' נילי - שכונת רסקו

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.9.88:
להפקיד את התכנית בתנאי שיערכו תיקונים טכניים.

מר כהן מסר כי בתכנית מוצעות תוספות בניה במתחם בין רחוב הסיסים ורחוב נילי, בעבר אושרה תכנית 3552 שקבעה הרחבת דירות ע"י הוספת קומה שלישית אך עד היום לא בוצעה. בתכנית הנדונה מוצעת תוספת של 2 חדרים והגדלת מרפסת קיימים. התוספת תשפר את החזית. לענין שלביות הביצוע מומלץ להתנות את הבניה בביצוע עמודות שלמות בהינף אחד ולפרש בהוראות התכנית כי לא תנתן הקלה מהוראה זו.

החלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. התוספת תבוצע בעמודות שלמות בהינף אחד, ויפורש בתכנית כי לא תותר הקלה מהוראה זו.
2. חומר הבניה יהיה טיח בגוון דומה לקיים.

24. תכנית מס' 3921 - תוספות בניה סטנדרטיות - רח' בן גבריאל שב' תלפיות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית בתנאי שיערכו תיקונים טכניים.

מר כהן מסר כי התכנית מציעה הרחבת דירות שיכון בבנין טיח עפ"י נספח בינוי. ואולם בבדיקה נמצא כי התוספת מוצעת בקו בנין 0 בחזית הגובלת במגרש שאושרה בו הקמת מקווה במרחק של כ-2 מטר מגבול המגרש, כלומר מרחק התוספת מקיר המקוה יהיה כ- 2 מטר.

מר ברנדס ציין כי באגף התכנון מנסים בתאום עם המתכנן לשנות את הבינוי של המקווה.

החלט: לדחות את קבלת ההחלטה על מנת שהעיריה תביא בפני הועדה המלצתה לגבי שינוי הבינוי של המקוה במגרש הגובל.

25. תכנית מס' 3959 - ישיבת היכל התורה בציון - הר נוף

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
הערות האגפים ישולבו בתכנית.

מר כהן מסר כי עפ"י תכנית המתאר להר נוף מיועד המגרש למוסד. בתכנית מוצע לחלק את המגרש לשני מגרשים. במגרש הדרומי מבניהם מתוכנן בנין לישיבת "היכל התורה בציון" בגובה 3-2.5 קומות בחזיתו הצפונית ואולם כתוצאה מהפרשי הגבהים הטופוגרפיים מגיע פתרון הבינוי בחפיפה

המכסימלית לכדי 6 קומות. מבחינת אחוזי הבנין אין המוצע חורג באופן משמעותי מהמותר. הקיים לגבי מוסדות בשכונה וכי מסת הבניה היא פועל יוצא של הפתרון המאולץ בתנאים הטופוגרפיים הקשים של השטח. לפיכך מומלץ להפקיד את התכנית.

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

26. תכנית מס' 3846 - הגדלת מגרש ע"ח דרך וקביעת בינוי - רח' יהושע בן נון

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.3.88:
להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקת היועץ המשפטי ולתיקונים טכניים.

<u>מר בן יעקב</u> מסר כי בתכנית מוצע לצרף לחלקה רצועה צרה המיועדת לדרך ולאפשר קו בניה נוחים יותר. שפ"י תכנית הבינוי והפיתוח תהא הגישה לחניה מרחוב ריש לקיש ותפגע בברושים קיימים.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהכניסה לחניה תתואם עם נציג שר התחבורה במגמה למצוא פתרון שלא יפגע בברושים הקיימים.

27. <u>תכנית מס' 57 ה' - הגדלת חניון "כלל" שלב ב' - שכ' אגריפס</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 17.7.88:
א. להפקיד את התכנית. יש לתקן מבחינה טכנית ולנסח את הוראותיה בתאום עם היועץ המשפטי.
ב. בשלב של היתר תובא התכנית לבדיקת היחידה לאיכות הסביבה.

<u>מר כהן</u> מסר כי בתכנית מבקשת העיריה לאפשר הגדלת החניון התת קרקעי שפ"י תכנית 57 א' אל מתחת לרחוב אגריפס. למיטב זכרונו הגושא תואם עם מר נקמן ורשויות התנועה בעיריה.

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

28. תכנית מס' 3991 - קביעת בינוי לישיבה,הרחבת דרך לתחנת אוטובוסים ושפ"צ - רמות פולין

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. יצוייכו בהוראות התכנית השינויים בגובה המבנה המוצע מהמותר בתכנית 2167 ב'.
2. יוגש תישוב שטחים מאושר ע"י אגף הרישוי.
3. השטח הפתוח הציבורי יפותח גם הוא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
4. יוגשו אשורי יחי' המודדים,האגף לאיכות הסביבה ומח' התברואה והערותיהם ישולבו בהוראות התכני.
5. התכנית תכלול מקום של טרנספורמטור בהתאם לדרישת חברת החשמל.
6. ישולבו בהוראות התכנית הבקשות של המח' לשרותי כבאות.
7. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

<u>מר כהן</u> מסר כי תכנית 2617 ב' קבעה את ישודו של מגרש מס' 13 למוסד. מוגשת עתה תכנית לחלוקת המגרש לשניים ומצורף לה נספח בינוי למגרש החדש הדרומי,להקמת ישיבה בגובה 4 קומות ובשטח כולל של כ- 6000 מ"ר. אין לו הערות לגבי עצם החלוקה ואולם ראוי להציג ברמת פרוט גדולה יותר את הבינוי ולהוסיף חזיתות לנספח.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף להגשת

נספח בינוי ברמת פירס גבוהה מזו שהוגשה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

ד. ביטול החלטה

29. תכנית מס' 2167 ב' - שימור בנין והגדלת זכויות בניה - רח' רחל אמנו
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
א.לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 24.8.86
ב.לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 28.9.86
ג.להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 19.5.87
ד.לגנוז את התיק.

הוחלט:לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 19.5.87

30. תכנית מס' 3721 - התוכנית סמטת נחלת שבעה
הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 18.9.88:
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 24.8.86
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 28.9.86
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 3.2.87
ד. לגנוז את התכנית

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 3.2.87.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ו. תכניות להפקדה

31. תכנית מס' מי/674 - דרך ארצית מס' 375 בקטע בין צמת עדולם לצמת הכניסה לקיבוץ נתיב הל"ה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.7.88:
להפקיד את התכנית.

מר כהן מסר כי בתחום מטה יהודה מוצע לתקן תואי דרך ארצית בקטע שבין צומת עדולם לבין צומת הכניסה לנתיב הל"ה ולבטל את העיקול הקיים. הוא אינו רואה בתיקון המוצע שינוי מהותי לתכנית המתאר הארצית לדרכים ולכל היותר הוא מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

32. תכנית מס' מי/193 א' - ביטול תכנית מחלף מוצא
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.10.88:
להפקיד את בטול התכנית.

הוחלט: לדחות את הדיון לבקשת נציג מע"צ.

י"ב ניסן תשמ"ט
17 אפריל 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 11
שהתקיימה ביום ראשון, ה' באדר ב' תשמ"ט, 12 במרץ 89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	ש.ז. זונגפלד	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה

<u>נבחנו:</u>	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ד. ברגמן	- נציג ציבור
	ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. מייכלסון	- מזכירת הועדה
	י. פלס	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

1. תכנית 2022 ג'- תכנית בינוי לבית וגן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3578 מיום 21.8.88.
בתקופת ההפקדה התקבלה התנגדות אחת.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:
לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:
לקבל את ההתנגדות ולשנות את סעיף 9(א) בהוראות התכנית כך שבכל המגרשים הפינתיים (שלאחר הרפרצליציה) תותר תוספת של 3 אחוזי בניה בגין מגרש פינתי בנוסף ל- 56% המותרים.
ולדחות את ההתנגדות בדבר הענקת זכויות בניה מהשטח ברוטו, מהנימוקים שפורטו לעיל.

המתנגדים הוזמנו כחוק.

בפתח הישיבה מטר מר כהן כי תכנית 2022 ג' הופקדה במטרה להתאים הוראות שיאפשרו בניה במקום בהתאם למגבלות ולתנאים, לאחר שנלמדו התנאים בשטח.
התכנית קובעת חפיפה של שלוש קומות או ניצול חלל גג הרעפים במידה ולא ניתן למצות את זכויות הבניה בשתי הקומות.
אחת הקביעות המשמעותיות של התכנית מתייחסת לאזור מגורים 5 כאשר בסעיף 8.2 נקבע כי השטחים יקבעו כ"אזור מגורים 5" עפ"י המיתאר ויפורש לגביהם כי תחשיב אחוזי הבניה לפי הברוטו ייחשב כזכות יתר לפנים משורת הדין, אשר ניתן יהיה שלא להעניק אותה באם ימצא שהדבר כרוך בקשיים מיוחדים למציאת פתרון פיזי עקב מחסור שטח במגרש לצרכי הבניה עצמה או לצרכי החניה. אחד מהשטחים היה השטח שבין מוסד "בני ברית" מצד צפון (מ.מ. 4) לבין דרך מס' 23 מצד מערב ולבין דרך מס' 5 מצד מזרח ומצד דרום.
כמו כן קובעת התכנית בסעיף א' במטרותיה שינוי הוראות בנושא חישוב זכויות הבניה והוראות בנוי שנקבעו בתכניות מס' 1042, 2022 ב', 2821, לאזור מגורים 5 ואזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה.
תכנית 1042 קבעה את מסגרת זכויות הבניה. 2022 ב' אימצה את ההוראות הנ"ל ו2022 ג' מטרתה ליצור שינויים על מנת לפשט את הענין.
ראוי להדגיש, כי באזור מגורים 5, עפ"י סעיף 8.2, זכויות הבניה אינן זכות מוקנית מתוקף תכנית 1042 אלא לפנים משורת הדין.
במקביל הוגשה ע"י המתנגד תכנית מס' 3899. הועדה המקומית המליצה להקציב עוד 3% בניה למגרש פינתי בנוסף ל-56% המותרים עפ"י התכנית בכל שטח התכנית.

בשלב זה נכנסו המתנגד מר אריה גיר ובאת כוחו עו"ד נעמי וייל לאולם הישיבות.

עו"ד וייל טענה כי מדובר במגרש שנגזר במקורו מתכנית 1042 שהיתה מיועדת לבניה משטח מגרשו ברוטו. הבניה לפי תכנית מס' 1042 חולקה לאזור מגורים 5 מיוחד ואזור מגורים 5. אחוזי הבניה חושבו עפ"י שטח המגרש ברוטו וזו לא היתה זכות מוקנית, כלומר, אם לא היה ניתן לממש אחוזי בניה נוספים אלו במגרש לא היו מוסיפים אותם. משתמע, כי אם נמצא שהוספת אחוזי הבניה לא כרוכה בקשיים אזי, יאושרו אלו. תכנית 2022 ב' לא שינתה עיקרון זה. לעומת זאת, תכנית 2022 ג'

שינתה את המצב ע"י כך שהגדירה את כל השטח כאזור מגורים 5 מיוחד, ושללה את החישוב עפ"י הברוטו, כך שאין הגדלת אחוזי בניה. יתרה מזה, המגרש של מרשה פינתי ומגיעים לו עפ"י הנאמר לעיל 3% בניה. היא ביקשה כי תישמר לו הזכות עפ"י תכנית 1042, כלומר יותרו לו אחוזי הבניה, אחרת יפסיד 50 מ"ר משטח בנית ביתו.
לטיכום דבריה ביקשה שמאחר ומגרש מרשה פינתי והבינוי לידו אינו צמוד לשלו יאשרו לו בניה לפי מיטראז' ומרשה לא יזקק. או לחילופין, כדי שלא יזקק יותר מדי, לאשר לו את שלושת אחוזי הבניה שהובטחו ע"י הועדה המקומית למרות שבתכנית המופקדת אין תכנון לכך. היא ביקשה שלא לאלץ אותם להגיש תביעת פיצויים נגד העיריה על נזקי המתנגד.

<u>מר ברנדס</u> ציין כי לא ניתן לדון במגרש אחד בלבד מתכנית שלמה ולקבוע לו זכויות בניה ולכן המליצה הועדה המקומית לקבל את ההתנגדות ולאשר 3% בניה לכל המגרשים הפינתיים בשטח התכנית.

<u>עו"ד וייל</u> ציינה כי כרעיון תכנוני נכון הוא שקשה לטפל רק במגרש אחד אבל מרשה הוא גם היחיד שהגיש התנגדות ולכן הטיפול לא מהווה בעיה. היא הזכירה כי כל הנושא בחסות בג"ץ ולכן מרשה לא צריך להיפגע.

בשלב זה יצאו המוזמנים את אולם הישיבות.

<u>מר כהן</u> ציין כי להערכתו, גם כאשר נבדקה תכנית 2022 ג' עם מר אלירז ומר בן אשר הוסקה המסקנה כי מאחר ולא מדובר בזכות מוקנית לא יכול לבוא אדם ולטעון להגדלת אחוזי הבניה. סעיף 9א' אומר כי באזור מגורים 5 תותר בנית שתי קומות במסגרת אחוזי בניה מירביים של 56% (כולל מראש כל אפשרות לתוספת אחוזי בניה למגרשי פינה). ולכן לדעתו אין מר נייר זכאי לטעון כי תכנית 2022 ג' מקפחת אותו. המלצת הועדה המקומית היא רק בגדר המלצה ולכן דין ההתנגדות להידחות. בקשתו לשלושה אחוזי בניה בגין המגרש הפינתי לא מנומקת ואינה מוסברת. אחוזי הבניה שאושרו כבר גבוים דיים.
הוא הוסיף, כי הענקת זכויות בניה מברוטו בשנים האחרונות אינה מקובלת ויש על כך הנחיה משפטית. עפ"י תכנית 1042 מוסמכות הועדות לשקול אם להתיר או לא להתיר חישוב שטחי הבניה מברוטו.
לדעתו, לא ניתן היה למצות את אחוזי הבניה ולכן גם בהתדיינות משפטית, לאור הנתונים בתכנית הוא הערך כי לא יזכו בבית המשפט.

תכנית 2022 ג' שינתה במתכוון את תכנית 2022ב' לאחר שהתברר ששטחי הבניה מעל 56% המוצעים בתכנית הנדונה יצרו צפיפות בלתי רצויה ותשנה את אופי הבינוי המיוחד לאזור.

<u>הוחלט:</u> הועדה המחוזית בקובעה את אחוזי הבניה המירביים בתכנית קרי 56%, רואה בכך מיצוי מלא של זכויות הבניה ואת צורת הבינוי המכסימלית בבוונה לשוות לאזור את האופי והצורה הרצויים.
לפיכך, דותה הועדה את ההתנגדות ומאשרת את התכנית כפי שהופקדה.

2. <u>תכנית מס' 3775 - שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לאזור מסחרי חדש</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3555 מיום 3.5.88.
בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות.

(פרוטוקול מחוזית 12.3.89)

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 22.1.89:
לדחות את ההתנגדויות מהטעמים שפורטו בחוות הדעת ולתת תוקף לתכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

בפתח הדברים מסרה <u>גב' פלאוס</u> כי חברת קדישא הגישה תכנית בה רוצים להפוך אזורים מגורים 3 לשטח מסחרי שישמש אותם. הוגדלו אחוזי הבניה מ-103 ל- 201, הוקטנו קוי הבנין ומס' הקומות הועלה מ-3 ל-4.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים: מר דר' אריה שמחה, גב' ריבה שמחה, וינקלר ירמיהו.
מחברה קדישא: גלבשטיין אליעזר, גלבשטיין יוסף חיים, עו"ד אליצור דיבון והאדריכל אריה יקונס.

<u>גב' שמחה</u> ציינה כי המגרשים 60, 67 היו אזורי מגורים וכעת נהפכו לאזור מסחרי צפוף מאוד וגבוה יחסית לאזור. בניינה קרוב מאוד לבנין המוצע ועקב כך היא נפגעת בירידה באיכות החיים, הסתרת שמש ואוויר.

<u>דר' שמחה</u> טען כי לענינית דעתו האזור המדובר היה אזור למגורים מאז ומתמיד. כעת משהופכים אותו לאזור מסחרי, אחוזי הבניה במקום משתנים ולכן יפגע מחוסר אוויר אור וירידה באיכות החיים בעקבות הבניה בקו בנין 0 בצד המערבי והדרומי.
עוד ציין, כי לפי תכנון הבניה, "קוצצה" בעבר הפינה שברח' פינס שהפריעה לתנועה. כיום רחוב פינס הוא אחד מצוארי הבקבוק של התנועה בעיר. אם כעת חב' קדישא תפעל באזור יווצר לחץ תנועתי גדול יותר.
עוד הוסיף כי לדעתו לבנין המדובר אין שום זכות היסטורית שתסביר את התעקשות חב' קשידא לבנות את מוסדם דוקא במקום זה.
הוא גם טען כי עפ"י התכנית יהיו לחב' קדישא 31 חדרים ומקלט של 320 מר' בעוד שלחב' קדישא המרכזית יש פחות חדרים.
אך עיקר התנגדותו היא לגבי החניה המקורה שהם רוצים לבנות שתיקרתה תהיה בסף הבנין שלו. בנוסף הם רוצים לבנות גדר מסביב לחניה שמול חלונו ולהקים מבנה.

<u>מר ברנדס</u> ציין כי במסגרת התכנית הועדה המקומית הנחתה את האדריכלים כך שהבנין יסתמך על פינת הבנין הקיים בפינת הרחובות פינס- ילין, כדי שאופי הרחוב ישמר, ולכן גם קביעת קו בנין 0 הונחתה עפ"י עיקרון השימור.
לגבי החניה- תכנון החניה המקורה נועד למנוע רעש ומיטרד לשכנים והגדר לא מתבקשת.
לגבי גובה הבנין טען כי לפחות מבחינה טופוגרפית הבנין המתוכנן אינו גבוה ולא רב היקף כמו הבנין בו גרים המתנגדים.
לגבי קו בנין 0 בכוון הבנין הסמוך ברח' דוד ילין. לא בכל הבתים ברח' זה שומרים על קו בנין -0 לניצול יאות של המגרש ועל מרווח נאות ולכן הועדה המקומית לא מצאה לנכון שמרווח קטן בין הבתים ישנה את איכות החיים. כמו כן, קיר הבנין בחלקה הצמודה נמצא בקו בנין -0 ובד"כ במקרה כזה הועדה נוטה לאפשר להיצמד לאותו קיר.

<u>עו"ד דיבון</u>, המייצג את חב' קדישא טען כי משפחת שמחה היא זו שהכניסה את חב' קדישא לבניינה, כלומר, החברה קיימת כבר בשטח וכל בקשתה היא לשפר את תנאיהם. הבנין של משפ' שמחה מסחרי כבר לפני זמן רב.
טענה נוספת היא לגבי טענתם של משפ' שמחה החוששים מהסתרת השמש, אך נשכח כי מדובר על הצד הצפוני של ביתם, מקום שם השמש לא מופיעה.
הוא הוסיף כי אין שום כוונה להשתמש בתיקרת החניה. היות ומדובר

בבנין משרדים אין צורך במרפסות ולכן החברה לא תתנגד אם בתכנית תהיה הוראה לשנות את המרפסות לשטח לגינון.
כמו כן, קו הגדר יעלה במקסימום עשרה ס"מ מקיר הבטון של משפחת שמחה.
עוד ציין, כי הפינה של רח' דוד ילין אינה אזור מגורים מובהק כלל ולכן מיקום חב' קדישא לא יפריע. להיפך, העיריה מצאה פתרון אידיאלי. החב' לא תפריע לאף אחד ולא תגרם לצפיפות יתרה במקום.
בנוגע למקלט ציין כי הוא נועד לשימוש בשעות חרום.

<u>אדר' אריה יקונם</u> מסר כי העיריה ביקשה לשמר בנין זה מכיוון שהוא בין האחרונים מהבתים העתיקים ולכן המתכננים השתדלו מאוד לשמור על עקרון זה. הם לא תרגו מקוי הבניה המיועדים.
בנוגע לקו ה-0 טען כי גם חב' קדישא וגם השכנים נמצאים בקו ה-0.
לענין המקלם: הוכיח לאנשי חב' קשידא כי ע"י חניה מקורה תהיה אפשרות למוסמת חניה, דבר שחפצו בו ולכן כך היא תוכננה. גם מבחינת השכנים עדיף שהחניה תקורה ותסתיר את המכוניות
לגבי המרפסת התחייב בשמירת השטח לגינון.
לגבי הגדר השיב כי יבנה עפ"י ההנחיה. התקרה תבנה בגובה קיר הבטון המפריד, הגדר שלהם.

<u>מר נקמן</u> שאל כיצד חניון פרטי יאפשר כניסת רכב חב' קדישא

<u>מר יוסף חיים</u> השיב כי לחב' מכוניות גדולות ופרטיות כאחד.

<u>מר וינקלר ירמיהו</u> מחלקה 19 הראה כי קיימים רווחים מפולסים בשטח בעוד שעפ"י תכנית זו אין ליד בית משפחת שמחה כל רווח. מכיוון שכך אין אוויר. לגבי הטענה שבית המשפחה גבוה מהעתיד להיבנות טען כי הבית נמצא על ראש הגבעה ולכן נראה כגדול יותר, אך לא כן הדבר.
בנוגע לתקרה ציין כי אין כל סיבה שלא תהיה חניה בלבד שלא תהיה מקורה בחזית המערבית כדי שתאפשר זרימת אוויר לכיוונם.

בשלב זה הצדדים יצאו את אולם הישיבות.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו למועד מאוחר יותר.

3. <u>תכנית 1434 א' - הרחבת דיור ברח' בן זכאי</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4566 מיום 19.6.88.
בתקופת ההפקדה הוגשו ארבע התנגדויות.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
1. לקבל את התנגדות מר כרמי ובכבוד בחלקה ולהזיז את קו הבנין הדרומי של דירת מר בכבוד ב- 1 מטר דרומה, וקו הבנין המערבי של דירת מר כרמי ב- 5.50 מ' מערבה.
2. לקבל את ההתנגדות בנושא בנייה חריגה ולקבוע כי יש להכניס סעיף להוראות התכנית האומרים כי במידה וקיימת תוספת בניה בפועל, בנוסף על המופיע בתכנית המדידה, יורחב גבול התכנית ויכלול את התוספת אשר תהפוך לקו בנין.
3. לקבל את התנגדות מר אביבזר ולבטל בהוראות התכנית את הסעיף המחייב בניה מלמטה למעלה. לפיכך יש להזמין על פי סעיף 106 לחוק את הדיירים העלולים להפגע מקבלת התנגדות זאת.
לפיכך יש לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר <u>מר בן יעקב</u> כי התכנית באה להסדיר הרחבות סטנדרטיות בבניינים בני 2 קומות.
לתכנית הוגשו 4 התנגדויות.

בשלב זה נכנסו המתנגדים לאולם הישיבות.
סער כרמי, פרנסה מאיר, אביכזר ציון ועליזה, משה טהר, בכבוד שמואל ורונית וע"ד אליעזר פלדמן בשם מרשו סעדו.

<u>מר [redacted]</u> מסר כי ברחובות בן זכאי ובן מאיר הבניינים הם מבנים בני שתי קומות מלבד הכניסה שבה נמצאת דירתו ובה שלוש קומות. מכאן, שהדירה שבקומת הקרקע נמוכה במיוחד וגובה תקרתה 2.30 מ'. בנוסף, מצד מערב (הצד האחורי של הבנין) שאליו מתייחסת התכנית, הדירה נמצאת מתחת לפני הקרקע בלמעלה ממטר אחד ומפריעה לחלוקה פנימית מתקבלת על הדעת. המתנגד ביקש כי יאשרו לשכן הגר בקומה התחתונה הרחבה של מטר בדירתו (שהוא מעוניין בה) וכך גם הוא יוכל להוסיף מטר לביתו מ- 3.60 מ' ל- 4.60 ולהרחיב את הסלון. הוא הסביר את נימוקו בכך שמשפחתו מונה ששה נפשות הגרות ב- 64 מ"ר, דבר שמקשה על חייהם וגורם לחוסר נוחות.

<u>מר ברנדס</u> השיב שמר [redacted] לא הופיע בפני הועדה המקומית ולכן אינו יודע את מיקום דירתו. מכיוון שכך לא היה באפשרותו להתייחס להתנגדות.

<u>מר [redacted]</u> השיב כי יש מקום לאפשר את ההרחבה מכיוון שקיים מרווח של 8 מ"ר.

<u>מר בכבוד</u> ממגרש 89 מסר כי בזמנו הקריטריונים היו עפ"י אחוזי הבניה. השכן מתחתיו מיצה את כולם וכעת רוצה לבנות גם בצד הדרומי, למרות שהובטח לו כי השכן לא יבנה בעתיד תוספת בניה ולא כל שכן בניה מאחור. מר בכבוד התנגד לבניה זו מכיוון שאם יהיה כן הוא יפגע כך שתוספת הבניה שלו הכוללת חלונות לכיוון הדרומי תחסם, והאוויר והנוף גם כן.

<u>מר ברנדס</u> השיב כי המתנגד לא הופיע בדיון בועדה המקומית והועדה הבינה שקיימת בעיה עם ההרחבה לכיוון דרום בדומה להתנגדותו של מר כרמי ולכן הוחלט לקבל את התנגדותו. אך הועדה המקומית לא הבינה את התנגדותו כראוי ולכן יש לדון מחדש בהתנגדותו.

<u>מר בכבוד</u> התייחס גם לנושא המרפסות שאושרו רק לדירות התחתונות והתנגד לחוסר השיוויון בתכנית. התכנית מאפשרת לדיירים שבנו תוספות בניה חריגות להמשיך ולהוסיף בניה למרות שתוספות אלו עלולות להפריע לשכנים. התכנית אינה פותרת את בעית חוסר הפיתוח הסביבתי.

<u>מר ברנדס</u> מסר כי המרפסות הן טרסות ולא נמצאה כל סיבה להגדיל את המרפסות. הוא הוסיף כי במסגרת התכנית אין אפשרות לטפל בהזנחה. במשך השנים אושרו היתרי בניה ולא ניתן לפעול כנגד התופעה כיום.

<u>מר [redacted]</u> הגר בחלקה 86, טען כי גודל דירתו 38 מ"ר ובה חמישה נפשות. חדריו מאוד קטנים ורק אדם אחד יכול להיכנס לממבח. הוא ביקש כי יאשרו לו להגדיל את אחוזי הבניה והוסיף כי לשכנו ממול אישרו. הוא אינו ביקש חריגות אלא רק אישור בניה בשווה לאחרים.

מר ברנדס השיב כי המלצת הועדה המקומית היתה לקבל את ההתנגדות בידיעה שלדייר תחתיו תהא אפשרות לטעון עפ"י סעיף 106.

עו"ד פלדמן המייצג את מר [redacted], הדייר שגר מתחת למר אביכזר מסר כי למרות מצוקתם אין הצדקה שהדיירים למטה יפגעו באופן של ירידה בערך הדירה. הוא הוסיף כי בעבר חסמו כבר את דירתם ואם כעת גם מר אביכזר ירחיב את דירתו, הדירה של מר סעדו תהיה מרתף. לשם בניה צריך שיתוף פעולה בין השכנים ולמנוע מריבות.

מר [redacted] טען כי אם יהיו תוספות בניה ערך הדירה יעלה דווקא, ואף אחד לא יפגע.

מר [redacted], גר ברח' רבי מאיר 13 עם אמו בת ה-86 שהיא חולת לב. הוא התייחס בהתנגדותו להרחבת הדירות הצפוניות והדרומיות הממוקמות ברח' רבי מאיר ובן זכאי בצדן הצפוני, דרומי והמערבי, אשר נוצלה כבר. התכנית הנ"ל מאפשרת לדיירי הדירות הנ"ל הרחבה נוספת לכיוון מערב. ההרחבה של דירתו לצד צפון מאפשרת לו הרחבה כוללת של 56.22 מר' וקטנה מזו של האחרים ב- 7.86 מ'. הרחבה קטנה זו של דירתו לא מאפשרת לו ניצול כראוי, של השטח ומאלצת אותו בשינויים קונסטרוקטיביים יקרים אשר לא משתלמים עקב ההרחבה המועטת. בנוסף לכך ציין כי ההרחבה לא תפגע באף דייר. אי לכך ביקש הרחבה של לפחות 2.8 מ' ולא כפי שהועדה המקומית המליצה רק ל0.5 מ'.

מר ברנדס מסר כי הועדה המקומית השתכנעה והמליצה להוסיף עוד 0.5 מ'. מעבר לכך, עלולה להיות פגיעה בדיירים בדרום ויווצר שוב תהליך של התנגדויות ולכן המליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית.
מר [redacted] מסר כי מר [redacted] סמך את ידו לתת לו עוד 2 מ' ועוד רוחב לקיר.

בשלב זה יצאו המתנגדים את אולם הישיבות.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו למועד מאוחר יותר.

6. תכנית 3625 - הקצאת שטחים לבנין ציבורי והחלפת מיקום בין שטח ציבורי פתוח וחלק משטח לבנין ציבורי - שכונת רמות

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3558 מיום 15.5.88.
התקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות רבות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
א. לקבל את התנגדויות הדיירים לגבי ביה"כ במגרש מס' 5 ולקבוע כי מגרש זה יהיה כולו שטח ציבורי פתוח.
ב. לדחות את ההתנגדות לגבי ביה"כ במגרש מס' 4. לבדוק אפשרות תכנון שני בתי הכנסת במגרש זה.
ג. לתקן את גבול התכנית במגרש מס' 5 שיהיה קו ישר.
ולפיכך לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ עליה בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר בן יעקב כי המדובר הוא על שינוי יעוד למגרש מסחרי ברמות 04 ובניית שני בתי כנסת כאשר הקטן מביניהם במגרש 5 והגדול יותר במגרש 4.

בשלב זה נכנסו המתנגדים לאולם הישיבות.

(פרוטוקול מחוזית 12.3.89)

המתנגדים: [redacted]
עו"ד זאב לנדנר, עו"ד שלום קרמר ויהודה לוינגר - נציגי עמותת חיבת ציון למגרש 4.
כמו כן הופיעה אדריכלית נילי פורטוגלי.

מר [redacted], הגר במגרש מס' 17 עפ"י תכנית 2263 הקדים ואמר כי העמדת הבניינים הללו היא טעות מלכתחילה. ליד ביתם נבנה בנין מסחרי ומגרש כדורגל שנמצא כחומה הצמודה לביתו באשר מתוכננת קומה שניה עם בית קפה, בסמוך לחדרי השינה של דירתו.
לגבי ביהכ"נ שבמגרש 5, טען כי הוא מגיע לגובה הקומה הרביעית של בניינו, עמוס באנשים במשך כל השבוע ומהווה מטרד נוראי. כמו כן, מיקום וגובה ביהכ"נ חוסמים לו את האוויר והשמש.
טענה נוספת העלה והיא שהמגרש קטן ולצורך תכנון ביכ"נ חדש יש צורך בחלק משטח גינת בית המגורים.
עוד ציין, כי התכניות לבתי כנסת בשכונה לא הוגשו באותו זמן ולפיכך, בהמשך הרחוב אושרו שלושה בתי כנסת. בבית חינוך לעוורים ישנם עוד שני בתי כנסת, במתחם מרגר עוד שניים, במרכז הקהילתי קיים ביכנ"ס ספרדי וכעת רוצים לבנות עוד אחד. סה"כ 10 בתי כנסת ברדיוס של 300 מטר.
הוא הוסיף כי באזור המדובר אין שפ"צ ולפיכך רצוי שבשטח מגרש 5 ישאירו שטח ירוק. הוא הציע כי הועדה תצא לשטח ותיראה את מצב הדברים לדיוקם.

מר [redacted], השכן הגר מעליו ציין כי מאז שניבנה המבנה המסחרי מורגש ההבדל באיכות החיים והסביבה. הוא טען כי הצד המסחרי הפונה אליהם הפך למזבלה כתחליף לנוף שהיה בעבר. כמו כן, האוויר נחסם.
הוא ציין כי התנגדותו לגבי מגרש 5 ולא למגרש 4. (הוא אחד החברים בעמותה של מגרש 4). כדבריו, אינו מתנגד לבית כנסת אלא למיקומו. לדעתו, עפ"י תכנית זו, ביהכ"נ לא יתרום לקירוב הלבבות.

מר ברנדס השיב כי ביהכ"נ במגרש 5 חוסם את בנין המגורים ולכן הועדה המקומית המליצה לבטלו ולהפוך את המעבר לרחוב לשטח ציבורי פתוח ואגב כך ליישר גבול מגרש המגורים לקו ישר. כלומר, לחלק את מגרש 5 לשפ"צ ולמגרש המגורים.

יו"ר הועדה ציין כי אם מגרש 5 יועד לעמותה כלשהיא צריכים להזמינה לדיון עפ"י סעיף 106.

מר לוינגר מסר כי בועדת האיתורים יועד השטח לקהילת "נצח דוד" שלא מעוניינת לבנות והיא מתקיימת היום במתנ"ס.

אדר' פורטוגלי מסרה כי לפני שהיתה תכנית מפורטת היה יעוד לשני בתי כנסת "נצח דוד" ו"חיבת ציון". אחרי שנערכה התכנית המפורטת "חיבת ציון" חידשה את האיתור כאשר "נצר דוד" לא חידשה את העניין.

מר [redacted] מסר כי הוקצה שטח ל"נצח דוד" והם מתפללים כיום במתנ"ס.

אדר' פורטוגלי אינה חושבת שהקמת בית הכנסת במגרש 5 תהווה אסון. לגבי הערת היניים שעלתה בדיון שאמרה שאם מבטלים ביכנ"ס אחד אפשר לשלבו במגרש 4 עם בית הכנסת השני. לדעתה ההצעה בלתי אפשרית והיא התנגדה. לדעתה אין שום אפשרות מבחינה ארכיטקטונית וטופוגרפית.

בשלב זה יצאו המתנגדים את אולם הישיבות.

<u>יו"ר הועדה</u> ציין כי לגבי מגרש 5 יש צורך לבדוק את הענין עם גב' לאה גונן.

<u>מר ברנדס</u> טען כי מבחינה משפטית אף אחד לא יפגע מכיוון שלא היו זכויות מכח תכנית קודמת למגרש אלא רק בתכנית המופקדת.

<u>הוחלט:</u> הועדה שוכנעה מטיעוני ההתנגדויות ומחליטה:

א. לקבל ההתנגדויות ולבטל את יעוד מגרש מס' 5 בשטח לבנין ציבורי וליעדו בחלקו לשפ"צ וחלקו כאזור מגורים לרווחת בנין המגורים הסמוך בהתאם לסימון ע"ג התשריט שנעשה בעת הדיון.

ב. הועדה פונה לועדת האיתורים לאתר מגרש חליפי במידה ומגרש מס' 5 אכן הוקצה לגוף כלשהוא.

ג. לדחות את המלצת הועדה המקומית האמורה בסעיף ב' להחלטתה.

ד. לאשר את התכנית בשינוי האמור בסעיף א' לעיל.

יב' ניסן תשמ"ט
17 אפריל 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה ירושלים

לבבוד

גב' נעמי בץ
אגף התכנון משרד הפנים

הקריה
ירושלים מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 4 שהתקיימה ביום ג' ל' באדר א' תשמ"ט 7.3.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	י. לוי	- מ"מ נציגת שר המשפטים
	ח. מרינוב	- נציג ציבור
	פ. פינקלמן	- נציגת שר התקלאות
	א. רחמימוב	- אדריכל
	י. שרון	- נציג ציבור
נכחו:	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. יניב	- יועץ סביבתי
	ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	ש. שמביק	- אגף הרישוי - עירית ירושלים
נעדרו:	ד. ברגמן	- נציג ציבור
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים

(פרוטוקול מחוזית 7.3.89)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. <u>עררים</u>

1. יב - 10765 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 31.10.88 בגין בקשתו לתוספת בניה-גוש 172 חלקה 64 - רח' טוביה - שכונת קטמון (תיק בנ/88/627)

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>מר בן יעקב</u> הסביר שהבקשה היא לתוספת בניה בחזית הקדמית והאחורית לדירה בקומה שניה בבנין קיים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה והמליצה לאשר מרפסת בחזית הקדמית ברוחב של 1 מ' בלבד. במקום מותרת בניה עד 50% ואם כל השכנים יבנו יגיעו אחוזי הבניה ל- 64%.

<u>מר כהן</u> ביקש להעיר שהדירה המקורית היתה הרבה יותר קטנה ובעבר נבנו תוספות בניה.

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

<u>מר [redacted]</u> ציין שהגיש תכניות והן נדחו,לאחר מכן ערער ודבר עם מר כחילה והלה המליץ לאשר את הבקשה אך בחזית המזרחית אושרה לו מרפסת ברוחב של 1.5 מ' בלבד. לטענתו מרפסת ברוחב כזה יכול היה לבנות גם מבלי להגיש בקשה כלל. בדירתו 8 נפשות והבקשה שלו כרגע היא מרפסת לסוכה. המרחק בין הבנין הקיים עד גדר המגרש מגיע ל- 7.5 מ' כך שגם אם יבנה מרפסת ברוחב של 4 מ' ישאר מרחק של 3.5 מ' עד הגדר. בבנינים מסביבו נבנו מרפסות ברוחב העולה על 2 מ'בזמן שהמרחק מהן עד לגדר המגרש מגיע לפחות ממטר אחד.בשלב זה הוא לא מבקש לבנות את החדרים בחזית המערבית. השכן שגר בקומה מתחתיו לא מתנגד למרפסת.

בהעדר המשיב מטעם הועדה המקומית הקריאה גב' פלאוט את המלצת המחלקה מתוך פרטוקול הועדה המקומית מיום 31.10.88:"לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:

א. אישור ההרחבה הנוכחית בנוסף להרחבה שאושרה בעבר תמנע מיתר בעלי הנכס להרחיב את דירותיהם.
ב. בניה על עמודים מהווה פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין.
ג. סטיה ניכרת בקו בנין".

החלטת הועדה המקומית היתה:"לאשר את הבקשה לתוספת הבניה בתנאים הבאים:

1. רוחב המרפסת בחזית המזרחית המוצעת מעל עמודים יצומצם למטר אחד..."

<u>מר בן יעקב</u> הסביר שמרפסת בעומק של יותר ממטר אחד תהווה פגיעה בקו הבנין הקדמי.

לאחר צאתו את אולם הישיבות ציין <u>מר כהן</u> כי על פי הוראות תכנית המתאר אם הבקשה היא למרפסת בגובה של מעל 2 מ' מהקרקע ניתן לאשרה בעומק העולה על מטר אחד ושתהיה קונזולית - ללא עמודים.

<u>הוחלט</u>:

1. לקבל את הערר בחלקו ולאשר בנית מרפסת ובתנאי שהיא תהיה ללא עמודים ושעומקה לא יעלה על מטר וחצי.
2. אין הועדה מאשרת את תוספת הבניה המבוקשת בחזית המערבית של הבנין בהתאם להמלצת המחלקה בועדה המקומית ומנימוקיה.

2. יב - 10763 - ערר גב' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 17.10.88 בגין בקשת מר [redacted] לבנין חדש - גוש 99 חלקה 76 - רח' מיכל, סנהדריה(תיק בנ/87/779)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פדהאל הסבירה שהבקשה היא לבנין חדש בחלקה ששטחה 240 מ"ר בסנהדריה.השטח מיועד לאזור מגורים 3. על פי המבוקש ישנה סטיה של מטר אחד בקו הבנין האחורי. פורסמה הקלה לגבי קוי הבנין הצדדיים. ישנם מתנגדים הטוענים בנוגע לקו הבנין האחורי.

בפני הועדה הופיעו המערערות,גב' [redacted], גב' [redacted] ועו"ד ח. פרנק המייצגת את הבעלים החדשים של המגרש הסמוך.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר ש. שמביק.
כמו כן הופיע המבקש מר [redacted]

גב' [redacted] טענה שמגרשה גובל במגרשו של מר [redacted] בגבולו המזרחי ולמרות זאת לא ידעה כלל על הבקשה . מר [redacted] נהג בחוסר יושר כשלא הציג אותה כשכנה העלולה להתנגד ולכן הבקשה אושרה בעיריה ב-21.1.88 לאחר שלא הוגשו התנגדויות לפרסום.
בבקשה צויין כאילו שבין המגרש הנדון לבין מגרשה קיים מגרש נוסף - אך הוא בעצם לא קיים במציאות ולא ברור לה אם הדבר הוצג כך מתוך תום לב או במזיד. המבקש הצהיר שתלה שלט על בוונתו לבנות אך הם לא ראו זאת כלל. השלט לא היה קיים,גם שכנים אחרים שהוצגו ככאלה העלולים להתנגד - כמו למשל גב' [redacted] - לא קבלו הודעות. לעומת זאת נמסר שמו של מר [redacted] שלא מתגורר שם כלל. דבר הבניה נודע לה במקרה במאי, אי לכך ביקשה במכתב לעיריה שיזמנו אותה לדיון. מכיוון שלא קיבלה כל תשובה כתבה שוב ביולי ושוב לא נענתה. בפועל, הוצא למבקש היתר בניה חודשיים לאחר שהיא שלחה מכתב התנגדות. רק לאחר פנייתה למר אלירז ניתנה הוראה להפסקת עבודה,דנו בבקשה שוב ונפתח תיק פלילי נגד המבקש. בתגובה למכתב ששלחה למר אלירז עם העתקים למבקר העיריה ולגורמים נוספים נאמר לה שתלונתה הועברה לטיפולו של מר שטיין אך הלה לא הגיב ועתה הבנין בשטח כבר כמעט גמור.
המגרש שבבעלותה הינו בצורת טרפז עם זוית חדה מאד ולדבריה אי אפשר לנצלו לבניה,כך גם המגרש של המבקש. בהחלטתה לאשר את הבקשה כתבה הועדה המקומית כי:"הועדה שוכנעה מחוות דעת צוות התכנון שהמליץ על התכנית עם ההקלות המבוקשות תוך הדגשה כי אין כל אפשרות אחרת לתכנן בנין מגורים במגרש, היות ומימדיו צרים מאד..." לדבריה זו ממש ציניות. גם המשך ההחלטה,בו מדובר על המרווח בין מרתף הבנין בחלקה 58 עד לגבול המגרש - תמוה.המידות שמסר מר [redacted] אינן תואמות את מידות המודד.
בזמנו כשאביו של המבקש רכש את המגרש - בשנת 82 - הוא ידע מה קנה והצהיר על כוונתו לאחד את השטח עם החלקה המערבית לו. את המגרש בבעלותה גאל אביה עוד בשנות הארבעים. בינתיים נפטר אביו של המבקש והאיחוד לא בוצע. גבולו הדרומי של מגרשה היה בזמנו גן פורח אך לאחר מלחמת השחרור הוא הפך לבית קברות ועקב כך הובטח להם שיאושרו להם חריגות בבניה. בשנות ה-80 הופקע שטח נוסף ממגרשה ובכך הוא הפך ליותר זוית ובעיתי ועל פי חוות דעת שיש לה מאדריכל אין כלל אפשרות לנצל אותו בבניה. היא עצמה מכרה את המגרש שבבעלותה במחיר זול במיוחד עקב כך. רצונה הוא שיכתב באופן מפורט שההליך שנעשה במקרה זה איננו חוקי.

גב' [redacted] ציינה שהיא מתגוררת ברח' אחינועם, דרומית למגרש הנדון ולא ידעה כלל על הכוונה לבנות. הודעתו של מר זייבלד שהם מאשרים את בקשתו אינה אלא שקר וכזב. הכל נעשה במירמה.בקשתו בעיתונים שאינם נקראים באותו ציבור. רק כשהחלה הבניה נודע להם הדבר.המכתבים שהם שלחו לעיריה לא נענו.

(פרוטוקול מחוזית 7.3.89)

מר שמביק ציין שבדרך כלל הערות המערערות נכונות. הוגשה בקשה לבנין חדש, פורסמו הקלות בקורי בנין ועל פי הצעת המבקש נשלחו הודעות למי שעלול להפגע אך בדיעבד הסתבר שלא כולם קבלו את ההודעות. בהסתמך על הנחה שלא הוגשו התנגדויות אושרה הבקשה וניתן היתר בניה.מאוחר יותר,בעקבות תלונות שהגיעו נערך דיון נוסף ובהסתמך על חוות דעתה של אדריכלית ביקסון- שהבנין המוצע הינו הרע במיעוטו - אושרה הבקשה פעם נוספת.

גב' [redacted] טענה שוב שהיתר הבניה הוצא אחרי שהיא הביע את התנגדותה. העיריה פשוט התעלמה ממכתביה וכן ממכתבם של משפחת [redacted]. הבנין כבר קיים ובתמונה שהגישה ניתן לדבריה להווכח בכך שדי בהושטת יד ממרפסת ביתה כדי לגעת בבנין החדש. הרחוב כולו הוא בעייתי והבניה בו יוצרת הרגשה של קלסטרופוביה.

גב' [redacted] טענה שהמצב שנוצר בלתי נסבל. הם לא יכולים לנצל את מרפסת ביתם. בקשתה היא שלפחות יורו על הריסת המרפסות בבנין החדש.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר שרון שלא ניתן להתעלם מהעובדה שהבנין כבר בנוי אך אין ספק שההליך שנעשה - פגום.

מר סויסה טען שלמרות דברי מר אלירז - כפי שהובאו בפני הועדה המקומית,לפיהם:"יש לבטל את היתר הבניה מס' 028124 מיום 27.7.88 הואיל ולא נמסרה הודעה לבעלי החלקה הסמוכה, דבר המהווה פגם שורשי בהליך הפרסום והיתר הבניה הוצא על סמך נתונים בלתי נכונים שנמסרו ע"י המבקש" לא תקנה הועדה המקומית את הפגם וגם לדיון השני לא זימנה את גב' [redacted] - העוררת. על כן הציע מר סויסה לדחות את ההכרעה על מנת שהנושא יבדק מבחינה משפטית.

הוחלט: לדחות את ההכרעה על מנת לבדוק את הנושא מבחינה משפטית.

3. יב - 5601 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 17.10.88 בגין בקשתו לבנית גג רעפים - גוש 173 חלקה 19 - רח' רשב"ג - קטמונים(תיק בנ/88/483)

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב הסביר שמדובר בבנין קיים בן 2 קומות בקטמונים והבקשה היא לבנות גג רעפים על חציו. הועדה המקומית דחתה את הבקשה במענה שהבנין עצמו בסטיה ניכרת מקוי הבנין המותרים ולכן גם הגג יהיה בסטיה ניכרת.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - המבקש/עורר
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר ש. שמביק.

מר [redacted] הסביר שמדובר בבנין שקיים למעלה מ-30 שנה. לפני כ-20 שנה בנתה חברת "עמידר" תוספת והוא עצמו בנה תוספת בשנת 81. עקב כך נוצר מצב כזה שבגג ישנם יותר מדי תפרים וכל מה שנעשה על מנת למנוע את בעית הרטיבות - כולל זיפות - לא הועיל. איטום הגג זה דבר יקר מאד ונאמר לו שגם זה לא יעזור.
הועדה המקומית טענה שהגג המבוקש יהיה חורג אך אין בכוונתו להוסיף שום דבר מחוץ לגג הקיים. יש לזכור שהבנין במקור כבר נבנה כך. הוא עצמו ייפה וניקה את המקום.

מר שמביק טען שזוהי בקשה ראשונה מסוגה בקטמונים והיא נדחתה מכיון שהגג המכסה את הבנין המקורי חורג מהמותר. על פי חוות דעת עו"ד אלירז לא ניתן לאשר את הבקשה.

לאחר שאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי גם שינוי אופי הסביבה מהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה. בנוסף לכך היא מהווה פגיעה ארכיטקטונית כי הגג מוצע רק על חצי בנין.

החלטה: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהיא מהווה פגיעה ארכיטקטונית בבנין וכן מהווה סטיה ניכרת מאופי הסביבה הקרובה.

4. יב - 10770 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מום 15.8.88 בגין בקשת [redacted] (בשם הדיירים) להבלטת מרפסת - רח' גרינברג - שכונת רמות(תיק בנ/88/399)
(הערר הוסר במכתב שהגיע ללשכת התכנון ביום 27.2.89)

מר כהן ציין שבמסגרת הדיונים הרבים על תוספת בניה בשכונות החדשות החלט ששכונות מסויימות לא יכללו במסגרת התכניות לתוספות הבניה ואחת מהן היא שכונת רמות. נוסף לכך החלט שבשלב זה לא ינתנו היתרי בניה לתוספות בניה בשכונות החדשות. הועדה המקומית אשרה עשרות בקשות להיתרי בניה לתוספות בבנינים מתועשים. הוראות תכנית המתאר מאפשרות בניה מרפסות בעומק 1.5 מ', הועדה המקומית מפרסמת הקלה עד עומק של 1.80 מ' ובפועל ניבנות מרפסות בעומק של 2 מ' איך יתכן שהועדה המקומית פועלת בניגוד להחלטות הועדה המחוזית ועל סמך מה ניתנים היתרי בניה בניגוד לנספחי הבינוי של תכניות החלות על השטח ?!

גב' פלאוס הוסיפה כי על פי תכנית מס' 2789 יש לבנות לפי נספח בינוי אך בתיק לא מצויים כלל נספחי בינוי.

מר כהן ציין שמכיון שהערר הוסר, יש להחזיר את הבקשה לעיריה אך יחד עם זאת ביקש לפנות לראש העיר ולקבל הבהרות בנוגע לפעולות הועדה המקומית שהן בניגוד להחלטות הועדה המחוזית.

החלט:
1. הועדה רושמת בפניה כי הערר הוסר ומחזירה את התיק לועדה המקומית.
2. הועדה מביעה את מורת רוחה על הפעולות שנקטה הועדה המקומית בבקשה הנדונה ומסמיכה את יו"ר הועדה לפנות בנושא זה ליו"ר הועדה המקומית ולדרוש הבהרות.

5. יב - 10764 - ערר חב' רמות ארזים על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 31.10.88 בגין בקשתה להצבת מבנה מרומי נייד וגידור חלק מהמתחם - רח' יגאל אלון - שכונת רמות (תיק בנ/88/779)
הצדדים הוזמנו כחוק.
הדיון נדחה לבקשת העורר.

6. 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 קסטון (תיק בנ/88/222)
מובא לדיון חוזר מיום 25.10.88

מר כהן הזכיר שמדובר באזור מגורים 1 בקטמון. תכנית מס' 2991 קבעה קוי בנין לתוספת ולפי חוות דעתו של עו"ד אלירז ניתן היה לאשר הקלה של 10% מקו זה אך הועדה המקומית לא קבלה את דעתו ודחתה את הבקשה להקלה. בזמנו הוגש ערר והועדה המחוזית דנה בו באוקטובר 1988 והחליטה לדחותו. העורר פנה ליו"ר הועדה ובהמלצת מר כהן סוכם להעלות את הנושא לדיון נוסף אך בסופו של דבר נדחה הדיון עד שתבדק בעית חלוקת זכויות הבניה בין כל הדיירים על מנת שאישור הבקשה לא יהא על חשבון זכויות הבניה של דייר אחר.
עתה הגיש העורר בקשה אחרת לועדה המקומית שלא כוללת הקלה בקוי הבנין אלא בנית תוספת בעומק המותר ויצירת קומה נוספת - שלישית - מתחת לדירתו עם

מדרגות פנימיות.באזור מותרת בניה של 3 קומות. הועדה המקומית דנה בבקשתו זו ב- 20.2.89 וגם אותה דחתה בנימוק שהיא נוגדת את נספח הבינוי של תכנית 2991. תכנית מס' 2991 לא כוללת נספח בינוי לכן לא ברור למר כהן על סמך מה ניתנה החלטתה של הועדה המקומית.
שטח המגרש הנדון מגיע ל- 581 מ"ר ובו מותרת בניה של 89% ועוד 6% הקלה לכל הדיירים. הבניה המותרת מגיעה לשטח של 552 מ"ר. הבניה הקיימת בפועל מגיעה ל-192 מ"ר כך שלכל דייר יש עדיין זכות לניצול עוד 46 מ"ר תוספת לדירתו. השטח המבוקש, על פי הבקשה החדשה הוא 45 מ"ר ואין זה גוזל מזכויות הבניה של דייר אחר. מכיון שכך ומכיון שהאזור מיועד למגורים 1 אין הוא רואה מניעה לאישור הבקשה.

<u>מר שמביק</u> טען שהתוספת המבוקשת כפולה בשטחה מהמותר בתכנית.

<u>מר סוויסה</u> הציע שהנושא יועבר למר שמביק לבדיקה נוספת של חישוב שטחי הבניה.

<u>החלטה</u>: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיערך חשוב נוסף של שטחי הבניה המבוקשים ע"י מר ש. שמביק מאגף הרישוי בעיריה.

7. יב - 10622 - ערר ועד שכונת עין כרם על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 7.3.88 בגין בקשת בועז יונה לבנין חדש - עין כרם חלקה 107(תיק בנ/87/835)
המשך דיון מיום 19.9.88

8. יב - 10582 - ערר מר [redacted] ומספר משפחות על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.1.88 בגין בקשת מר [redacted] לבנין חדש - עין כרם מגרש 106 (תיק בנ/87/643)
מובא לדיון חוזר מיום 15.3.88

(שתי הבקשות נדונו ביחד)

<u>מר כהן</u> הזכיר כי בקשתו של מר [redacted] כללה מספר ניכר של הקלות - בגובה,בשטחי הבניה, בקוי הבנין,ובתוספת שטח לחניה מקורה ועדת המשנה המחוזית דנה בערר ב- 15.3.88 והחליטה:
א. "הועדה המחוזית מפנה תשומת לב הועדה המקומית שאין דעתה נוחה מהאפשרות לתוספת 52 מ"ר במסגרת הקלות - שעליהן המליצה הועדה המקומית - מאחר שזוהי סטיה ניכרת מהוראות החוק ומכיון שהדבר עלול לשנות את האופי שמבקשות התכניות השונות לשוות לעין כרם. הועדה המחוזית מורה בזאת לועדה המקומית לא לפרסם בעתיד הקלות לגבי בקשות להיתרי בנין בעין כרם - החורגות מהמותר על פי התכניות המאושרות.
ב. לקבל את ערר המתנגדים ולדחות את הערר של המבקש - מר [redacted] - ולדחות את הבקשה כפי שהוגשה מאחר והיא סותרת את עקרונות התכניות המאושרות 2610 ו- 2715 של עין כרם. על המבקש להגיש בקשה להיתר בניה שתתאים לעקרונות ולהנחיות התכניות המאושרות לעין כרם.

בתגובה להחלטה זו טען יו"ר ועדת המשנה המקומית שהסמכות לאשר הקלות נתונה לועדה המקומית.יחד עם זאת, למיטב ידיעתו ההיתר שהוצא למר כהנא ע"י הועדה המקומית היה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית.
בבקשה של מר [redacted] - שכללה הקלה ב-19 מ"ר נוספים ובקוי בנין החליטה בזמנו ועדת המשנה המחוזית "לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקת ההיבטים המשפטיים והתכנוניים של הבקשה". הוא בדק את הנושא בשיתוף עם גב' רווה והסתבר שחברת עריס מכרה מספר מגרשים והועדה המקומית פרסמה הקלות שונות - ובכל המקרים שלגביהם לא הוגשו עררים הוצאו היתרי בניה החורגים מהוראות התכנית. השאלה היא האם על הועדה למצות את הדין לגבי שתי הבקשות הנדונות שלגביהן הוגש ערר. המסקנה שאליה הגיעו הוא וגב' רווה היתה שלאור תיקון מס' 26 לחוק - שיבטל את האפשרות למתן הקלות כמותיות - יכתב במפורש בכל

שאר התכניות המפורטות של עין כרם שלא ינתנו הקלות. לגבי שני המקרים הנדונים - לא נותר אלא לאשרם תוך כדי מחאה.
לפיכך באשר לבקשה של מר כהנא - לאשר את החניה התת קרקעית - כפי שהיא מופיעה בבקשה ובאשר לבקשה של מר בועז יונה - לאשרה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. בתגובה להערה לפיה הבניה בשטח נמשכת מעבר מר כהן שברגע שמוגש ערר,על הועדה המקומית להקפיד על הפסקת העבודה בשטח אך לצערו הועדה המקומית מעלימה עין.

<u>גב' פלאום</u> טענה שעל פי הנסיון בשטח קרוב לודאי שהחניות המבוקשות לא תשמשנה לחניות אלא להגדלת שטח הבניה ובכך מוגדלים אחוזי הבניה.

<u>מר מרינוב</u> טען שאין לאשר את הבקשות אם אין הן חוקיות.

<u>מר כהן</u> הציע שכדי שהמבקשים לא יצאו נשכרים מעבירות בניה שבוצעו - אם בוצעו - יש לדעתו להסיל על הועדה המקומית לבדוק אם הבניה בשטח - בוצעה בניגוד להיתר הבניה שהוצא ואם כן יש להגיש תביעה משפטית בהתאם.

<u>הוחלט</u>:
א. בנוגע לבקשה של מר [redacted] (תיק בנ/87/835) לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
ב. בנוגע לבקשה של מר [redacted] (תיק בנ/87/643) 1. לבטל את החלטת הועדה מיום 15.3.88.
2. לקבל את הערר של המבקש (מר [redacted]) בחלקו ולקבל את ערר המתנגדים למעט הסיעון בנוגע לחניה ולאשר את החניה התת קרקעית בהתאם למבוקש.
ג. הועדה המחוזית מבקשת בזאת להביע בפני הועדה המקומית את מורת רוחה על הפעולות שננקטו על ידה בנוגע לבקשות הנדונות.
ד. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לבדוק את בוצעו בשטח בניגוד להיתרי הבניה שהוצאו ואם כן יש להגיש נגד המבצעים תביעות משפטיות בהתאם.

9. יב - 7027 - ערר משפחת [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 25.11.87 בגין בקשתה לניהול מוזיאון לעתיקות - גוש 32 - רח' הגיתית - העיר העתיקה (תיק עסק 7/4385)

<u>המשך דיון מיום 10.1.89</u>

<u>מר כהן</u> הזכיר שהועדה שמעה את טענות המבקשים והמתנגדים וציין שבהתאם להחלטה נערך סיור בשטח.
טענות המתנגדים התמקדו בשני נושאים עיקריים:
א. טיעונים סביבתיים - לפיהם השימור במקום כמוזיאון וארועים שונים בו מהווים מטרד.
ב. טיעון משפטי - לפיו ועל סמך פסקי דין שצוטטו ע"י עו"ד קרמר (ב"כ המתנגדים) שימוש חורג צריך שתהיה לו סיבה טובה להינתן, מאחר ולדבריו המוצגים במקום אינם בעלי ערך מיוחד אין עילה לתת היתר לשימוש החורג.
בבדיקה שערכה גב' רווה לגבי פסקי הדין שצוטטו - היא התייחסה לאלמנט אחר בהם וציינה שנקבע בהם ששימוש מסוים נקרא שימוש חורג במקרה שאותו שימוש לא נקבע בתכנית החלה על השטח או שלא נקבע בהיתר הבניה. לדעת מר כהן השאלה המרכזית היא אם יש הצדקה - בבקשה הנדונה לאשר את השימוש החורג.
הצעתו היא:
א. שתערך בדיקה משפטית לגבי הטענה של עו"ד קרמר שעל פי פסקי הדין שציטט אין מקום לשימוש החורג ותתקבל תשובה לשאלה האם הנושא הארכיאולוגי רלוונטי להחלטת הועדה.
ב. שהיועץ הסביבתי של הועדה,בשיתוף עם המעבדה לאיכות הסביבה בעיריה יבדקו את נושא המטרד שגורם השימוש במקום.

מר מרינוב טען שבסיור במקום התרשם שלמוצגים אכן יש ערך. אמנם אין הוא יכול לקבוע אם הם אמיתיים או לא אך ברור שלמשל שהמקוה לא הובא לשם ממקום אחר. היזמים - זוג ללא ילדים וזהו מפעל חייהם. המקום לא גורם למטרד למתנגד - מה גם שרוב הזמן הוא אינו בארץ. סמוך לבית המתנגד ישנה ישיבה ולגביה הוא לא הביע התנגדות למרות שמן הסתם היא מהווה הפרעה גדולה יותר.

מר רחמימוב ציין שבסיור במקום דווח להם ע"י המבקשים שישנה עמותה של פרופסורים לארכיאולוגיה שתומכת במקום ונתנה גיבוי לערך הארכיאולוגי של המוצגים. גם לפי התרשמותו השימוש לא גורם למטרד משמעותי.

מר סוויסה תמך בהצעתו של מר כהן לדחות את ההכרעה לבדיקה.

מר גיל ציין שהבדיקה הסביבתית יכולה להעשות או ע"י המעבדה העירונית או לחילופין ע"י מעבדה פרטית במימון היזמים.

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה עד אשר :

א. תערך בדיקה משפטית שבה תבדק השאלה האם עדכם הארכיאולוגי של המוצגים רלוונטי להחלטת הועדה באם לאשר או לא את הבקשה לשימוש חורג.

ב. תבדק טענת המתנגדים בדבר המטרדים הנגרמים מהשימוש במקום - ע"י היועץ הסביבתי של הועדה בשיתוף עם המעבדה לאיכות הסביבה בעיריה ו/או מעבדה פרטית.

ב. <u>היתרי בניה</u>

10. יב - 10606 - [redacted] - תוספת בניה - גוש 26 חלקה 40 - <u>רח' רמב"ם - רחביה (תיק בנ/87/660)</u>
מובא לדיון חוזר מיום 12.7.88

<u>מר כהן</u> הזכיר כי ב- 28.6.88 דנה הועדה בבקשה לתוספת 3 קומות על בנין קיים בן 2 קומות ברחביה באזור המיועד למגורים 2 והחליטה לבקר בשטח על מנת לבדוק באיזה מידה הבנין המוצע יהיה חריג בשטח.לאחר שנערך סיור החליטה הועדה ב- 12.7.88 "לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. מספר הקומות לא יעלה על 4 .

ב. הבנין כולו יצופה באבן טלטיש מסותתת.

ג. הכניסה לחניה תהיה מכיון רח' רמב"ם ולא מכיון רח' אלפסי כמוצע. תוסר סכנה הקיימת במקום. לא יגדעו עצים הקיימים בשטח"

המבקש פנה אליו ומען:

א. שלא יוכל למצות את זכויות הבניה ב-4 קומות על קונטור הבנין הקיים.

ב. האזור מיועד למגורים 2 ומותרת בו בניה של 4 קומות על עמודים כך שההפרש בין הבקשה כפי שהוגשה לבין האפשרות שיהרוס את הקיים ויבנה בנין חדש בן 4 קומות על עמודים יהיה קטן מאד.

ג. הקומה החמישית מתוכננת להבנות בנסיגה והיא לא תראה ע"י הולך רגל ברחוב בעוד שקומה רביעית שלמה - כן תראה מרחוק.

בשיחה שערך עם מר רחמימוב ולאור העובדה שהמבקש לא יוכל למצות את זכויות הבניה ב-4 קומות הציע מר רחמימוב לאשר בניה של 5 קומות.

<u>מר מרינוב</u> טען שבניית 5 קומות תהיה חריגה באזור ותהווה תקדים .

<u>הוחלט</u> הועדה חוזרת על החלטתה מיום 12.7.88 כלשונה.

11. יב - 10662 - האחים אלה - תכנית שינויים - גוש 3 חלקה 22 - רח' עמק רפאים (תיק בנ/84/495)
מובא לדיון חוזר מיום 11.10.88

מר כהן הזכיר במה מדובר ואת החלטתה של הועדה מיום 11.10.88 עקב כך פנו היזמים לגב' רווה ובבדיקה נוספת שערכה ציינה שבדיון קודם נעלמה מעיני הועדה הוראת סעיף 10(3) בתקנון תכנית 2417 החלה על השטח - לפיה "פיתוח השטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לטבלת שטחי הבניה שבתשריט". על פי סעיף זה ולאור העובדה שהבניה בשטח פרטי פתוח הוא ממליץ לשנות את ההחלטה הקודמת ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 11.10.88 - למעט סעיף ג' - ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב - 10749 - עירית ירושלים - עבודות עפר - כביש הרכבת - נחל רפאים
דו"ח הועדה המקומית מס' 148 מיום 26.12.88 תיק בנ/88/1000

הבקשה ירדה מסדר היום.

13. יב - 8926 - [redacted] ואחרים - תוספת בניה - גוש 236 חלקה 9 - רח' סורוצקין (תיק בנ/83/300)
מובא לדיון חוזר מיום 24.1.89.

מר כהן הזכיר במה מדובר וציין כי הועדה החליטה " לא לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה. על היזמים להתאים את הבקשה להוראות התכנית החלה על השטח או לחילופין להפקיד תכנית לשינוי יעוד המגרשים" בבדיקה נוספת הסתבר שבעבר כבר אושרה ע"י הועדה בקשה חלקית,שונה מהבקשה הנוכחית,שכללה חלק מהשימושים המבוקשים. אולם לאור הוראות תכנית 2841 אין הועדה מוסמכת לאשר את הבקשה, גם אם מעתה בעבר, לכן הוא מציע שיוחלט על הפקדת תכנית לשינוי השימוש במגרשים בהתאם לרשימת השימושים בבקשה הנדונה ואיחוד שני המגרשים - ישירות דרך הועדה המחוזית.

הוחלט: בהמשך להחלטתה מיום 24.1.89 מחליטה הועדה להפקיד תכנית לשינוי השימוש במגרשים בהתאם לרשימת השימושים בבקשה - ואיחוד המגרשים. הפקדת התכנית תעשה ישירות דרך הועדה המחוזית.

14. יב-10684-חפציבה בע"מ - בנין חדש - גוש 135-107-חלקה 41-1-רח' יפו
(בנ/88/285) מובא לתיקון החלטה מיום 14.2.89

מר כהן הזכיר כי הועדה דנה בבקשה הנ"ל - של רשות הדואר - והחליטה לאשר בניה במפלסים מסויימים. בשלב של הוצאת היתר הבניה התברר שישנם שינויים במספרי המפלסים. בהתיעצות עם מר נקמן ומר רחמימוב עלה כי השינויים אינם משמעותיים וניתן לאשרם.

הוחלט: לתקן את החלטת הועדה מיום 14.2.89 ולאשר בשלב זה בניה במפלסים:
-12.50, -10.90, -9.85, -9.10, -8.70, -8.40, -7.50, -7.15, -6.20, -5.85, -5.70.

15. יב - 7351 - המצודה - מגדל דוד - תוספת בניה - שער יפו
דו"ח הועדה המקומית מס' 147 מיום 12.12.88 תיק בנ/88/629

מר דרומי הסביר שהבקשה היא לחדר את קרקעי למיזוג אויר,הבקשה אינה תואמת את התכנית המאושרת אך לפי דו"ח העיריה מדובר בהתאמה בין חללים פנימיים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-8940-הקונסוליה האמריקאית-סגירת מרפסות-גוש 89 חלקה 1-דרך שכם
דו"ח הועדה המקומית מס' 147 מיום 12.2.88 תיק בנ/83/627

מר דרומי ציין כי הבקשה היא לסגירת מרפסת בחזית הקדמית של בנין הקונסוליה באלומניום וזכוכית עם גג מאלומניום.
החלט:לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב - 7191 - [redacted] - תוספת בניה - עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 147 מיום 12.12.88 תיק בנ/88/947

הבקשה הורדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

18. יב - 10681 - עירית ירושלים - גן ילדים - גוש 255 חלקה 2 - הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 151 מיום 23.1.89 תיק בנ/89/17

גב' פלאוס ציינה שהבקשה היא לבנית גן ילדים במגרש שמיועד לבית כנסת ומעון יום על פי תכנית 3028 . בנית בית הכנסת אושרה כבר בעבר ועתה מבוקש לבנות בהמשך לו שתי כיתות גן - בשתי קומות עם חלוקת החצר לשתי הקומות.

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב - 10746 - עירית ירושלים - עיצוב ככר החרות ,הזזת האנדרטה ושינוי בבישים גוש 50,66 - כיכר החרות "הדוידקה"
דו"ח הועדה המקומית מס' 151 מיום 23.1.89 תיק בנ/88/105

מר בן יעקב הסביר שהבקשה היא להעביר את "הדוידקה" קרוב יותר לבנית גזברות העיריה ושיפור סדרי התנועה בצומת.

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. יב-10759-עירית ירושלים-מקלט ציבורי-גוש 78 חלקה 128 - מקור ברוך
דו"ח הועדה המקומית מס' 149 מיום 9.1.89 תיק בנ/88/1011

מר כהן ציין שהבקשה היא למקלט תת קרקעי למעט הכניסה והשרותים אין מניעה לאשרה.

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. יב - 10752 - עירית ירושלים - מקלט ציבורי - גוש 437 חלקה 44 רח' הנרד - עיר גנים
דו"ח הועדה המקומית מס' 148 מיום 26.12.88 תיק בנ/88/995

מר כהן ציין שהבקשה היא למקלט עילי והיא נוגדת את הוראות תכנית 2145 שלפיה מותרת בנית מקלטים תת קרקעיים בשפ"ע. לדעתו יש להנמיך את המקלט בלפחות - 2 מ' כדי שיעמוד בקריטריונים של התכנית אם כי גם כך תשאר חזית אחת עילית בגלל שיפועי הקרקע שבמגרש.

מר כחילה טען שאם ממילא חלקו ישאר עילי אין טעם לאלץ את היזמים לחפור כי הדבר כרוך בהוצאה כספית גדולה.

מר כהן ציין בתגובה שאין הועדה מוסמכת לאשר מקלט עילי.

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובהו יונמך ב-2 מ'.

22. יב - 10750 - אור אלחנן ומוסדות קאליב - בית כנסת - גוש 79 חלקה 125 - עזרת תורה
דו"ח הועדה המקומית מס' 148 מיום 26.12.88 תיק בנ/88/962

גב' פלאוס ציינה שהבקשה היא לבית כנסת בשטח שחלה בו תכנית 3315 שכוללת נספח בינוי. הבקשה הועברה בגלל מספר שינויים אך אין הם מהותיים והתוצאה הארכיטקטונית אף יפה יותר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

23. יב - 10769 - משרד הבינוי והשיכון - שני גני ילדים - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 149 מיום 9.1.89 תיק בנ/88/821

מר כהן ציין כי על פי תכנית מס' 2789 - החלה על השטח - יעוד המגרש הוא ל-3 כיתות גן. מאוחר יותר הופקדה תכנית מס' 3053 א' שבה המגרש גדול יותר וחל שינוי במערך הכבישים. על כל פנים הבקשה תואמת את התכנית החלה על השטח ואין מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

24. יב - 5498 - הסתדרות מדיצינית הדסה - תוספות מחסן - הר הצופים
דו"ח הועדה המקומית מס' 151 מיום 23.1.89 תיק בנ/85/463

מר בן יעקב ציין כי הבקשה היא למחסן, באזור המחסנים בחזית האחורית של בית החולים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. יב - 10773 - מוסדות ויזניץ - בנין חדש - תלמוד תורה וגן ילדים - גוש 79 שכ' חב"ד
דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיקבנ/89/146

מר כהן הזכיר כי במסגרת הדיונים לגבי שטח מוסך העיריה הוחלט למצוא מיקום אלטרנטיבי לשני תלמודי תורה. עקב כך הופקדה ואושרה תכנית 3972 ששינתה יעוד שטח משפ"ץ לבנייני ציבור. התכנית קובעת מספר עקרונות בניה, בין היתר קוי בנין, היקף בניה עד 3000 מ"ר ומספר קומות מקסימלי.היקף הבניה בבקשה שהוגשה נמוך מ-3000 מ"ר, קוי הבניה בהתאם לתכנית ובאשר למספר הקומות - בנקודת התפר בין שני הבנינים ישנה תפיפה של 4 קומות אך לדעתו אין הדבר מהווה בעיה. בסעיף 8 ס' 4,3,2, - בתקנון התכנית נקבעו מספר תנאים לבעלי הזכויות במגרש כתנאי לקבלת היתר בניה. תנאים אלה לא קוימו ומר כהן המליץ לאשר את הבקשה ובתנאי שהיתר הבניה יוצא רק לאחר מילוי התנאים האמורים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהיתר הבניה יוצא רק לאחר מילוי התנאים שנקבעו בסעיף 8 ס'4,3,2, בתקנון תכנית 3972.

26. יב - 10353 - עירית ירושלים - גוש 51,35 - מרכז העיר
א. חניון לבית העיריה - דו"ח הועדה המקומית מס' 152 מיום 6.2.89 תיק בנ/86/647.
ב. הריסה - דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיק בנ/86/647

מר כהן ציין כי מדובר בחניון תת קרקעי לבית העיריה, בתכנית המאושרת 3555 שטח החניון לא כולל את השטח מתחת לבנין סימון - שהומלץ להרוס בתכנית המופקדת 3555 ב'. על מנת לאפשר את בנית החניון פרסמה הועדה המקומית הקלה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק בקוי הבנין תת קרקעיים ולא הוגשו התנגדויות. מכיון שהבקשה תואמת את תכנית 3555 למעט ההקלה שפורסמה אין מניעה לאשרה

ובתנאי שבנין "סיטון" לא יפגע כל עוד לא תאושר התכנית המופקדת.באשר להריסת המבנים - בזמנו אישרה הועדה המחוזית את הריסת המבנים אך הדבר לא כלל את כל המבנים שיועדו להריסה בתכנית 3555 - כי מספר בנינים היו תפוסים. עתה משפינתה אותם העיריה אין מניעה להורסם.

<u>הוחלט</u>:
א. לאשר את הבקשה לחניון ובתנאי שתתקבל התחייבות משפטית,כמקובל,לפיה לא יגרם נזק ל"בנין סיטון" (בנין מס' 12) כל עוד תכנית מס' 3555 ב' לא תאושר סופית.
ב. לאשר את הבקשה להריסה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. <u>יב - 10559 - מועצת צור באחר - בית ספר לבנות - צור באחר</u>
<u>דו"ח הועדה המקומית מס' 153 מיום 20.2.89 תיק בנ/87/890</u>

<u>מר כהן</u> ציין כי בעבר אושרה בקשה לבנית בית הספר , הוא לא נבנה וכיום מבוקש בנין צנוע יותר.

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

ג. <u>בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק</u>

28. <u>יב - 10738 - [redacted] - תנאים - כפר עקב גוש 13 חלקה 116</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> מיום 27.11.88:
לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה בהתאם לאזור מגורים 5 בתנאי שיתקבל אישור רשות שדות התעופה ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבנייני 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.

<u>מר דרומי</u> ציין כי בכפר עקב, במרחק של כ-100 מ' משדה התעופה עטרות - במקום שלא נקבעו לגביו תנאים מבוקש לקבוע תנאים לקביעת קוי בנין והעברת חלק מהשטח לדרך. אין מניעה לאשר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

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

29. <u>יב - 10739 - [redacted] - תנאים - צור באחר</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88
לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש לסימון קוי בנין ומתן היתר בניה בהתאם לאזור מגורים 5.

<u>מר דרומי</u> ציין שמדובר בשטח שסמוך לו נקבעו בעבר תנאים,הבקשה היא לקביעת קוי בנין. אין מניעה לאשר.

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

30. <u>יב - 10740 - [redacted] - תנאים - שועפט - גוש 512 ח"ח 2</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה בדיעבד עבור התוספת בקומה א' בהתאם לקנטור הבנין הקיים ובתנאי מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבנייני 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 שבאזור שועפט נקבעי בעבר תנאים בהתאם לאזור מגורים 5 ועתה מבוקשת תוספת בניה לשני בניינים שנבנו בזמן ירדן.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. שימושים חורגים (עסקים)

31. 1/8739 - [redacted] - מפעל לעיבוד מתכת - רח' נאג'רה
32. 1/6085 - [redacted] - מוסך - שכונת מקור חיים

המשך דיון מיום 14.2.89

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

33. 1/7789 - [redacted] - מזנון - עמק רפאים

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה אחת

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

34. 1/2683 - [redacted] - פחח - רח' יפו
35. 7/3554 - [redacted] - מאפיה - באב חוטה
36. 1/8520 - [redacted] - מעבדת צילום - רח' קרן היסוד

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

37. 7/150 - [redacted] - מסגירה עקבת אלכאלדיה
38. 1/9109 - [redacted] - מכלת ומשקאות משכרים - רח' פייר קניג
39. 1/6690 - [redacted] - משחקי מכונות ופיצריה - רח' המלך ג'ורג'

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

.40 7/4416 - [redacted] - מכירת בדים ומחשבים - רח' סלאח א-דין
.41 7/1386 - [redacted] - מכלת - רח' אלזהרא
.42 7/2411 - [redacted] - תפירת נעליים - רח' חאן אלסולטן
.43 1/5334 - [redacted] - שען , צורף ומכירת מצלמות - רח' יפו.
.44 7/3362 - [redacted] - יצור נעלים - חאן הקופטים
.45 7/1487 - [redacted] - בית קפה - רח' עקבת אלנאנקה
.46 7/2868 - [redacted] - חפצי אומנות ותכשיטים - בית חנינא
.47 7/1374 - [redacted] - קיוסק,משקאות קלים וממתקים - העיר העתיקה

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

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

.48 7/2456 - [redacted] - מסגריה,סיכה ורחיצת כלי רכב - ואדי ג'וז
.49 7/1514 - [redacted] - צביעת כלי רכב - ואדי ג'וז
.50 7/4167 - [redacted] - עיבוד זכוכית - רח' שכם
.51 7/2247 - [redacted] - חשמלאי מכונות - ואדי ג'וז
.52 7/3921 - [redacted] - כלי בית ודברי חשמל - בית חנינא
.53 7/4161 - [redacted] - בית קפה - שכונת אלחריري

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

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

.54 <u>1/6754 - [redacted] - תיקון מכשירי טלויזיה - רח' דוד מרכוס</u>

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

.55 <u>1/7640 - [redacted] - מעבדת שיניים - רח' רמב"ן</u>

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

<u>הוחלט</u>:לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

ה. <u>היתרי בניה</u>

.56 יב - 10767 - [redacted] - שינוי מיקום מקלט - חניה
<u>חדשה ושינוי שימוש ממחסן לחנות - עין נקובא</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 390 מיום 15.1.89 תיק ב/84/80

<u>גב' פדהאל</u> ציינה שהבקשה היא לשימוש חורג לחנות בשר באזור מגורים.

<u>הוחלט</u>: הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הבקשה לשימוש חורג - כחוק - לתקופה של 5 שנים.

ה' ניסן תשמ"ט
10 אפריל 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 5
שהתקיימה ביום שלישי ט"ז אדר א' תשמ"ט 21.2.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו</u>:	ת. אשל	- נציגת ציבור
	א. ברזקי	- נציגת שר השיכון
	א. גיל	- נציגת מע"צ
	ש.ז. זונגפלד	- נציג ציבור
	מ. בהן	- מתכנן המחוז
	ש. כרמן	- נציג שר הבריאות
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
	פ. פינקלמן	- נציגת שר החקלאות
	ת. רונה	- נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	- אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב
	י. שרון	- נציג ציבור
<u>נכחו</u>:	פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	ד. וייסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית
	א. תייר	- מהנדס העיר
<u>נעדרו</u>:	א. כיסמן	-נציג ציבור
	ד. תומר	- נציג שר הבטחון

א. אישור פרוטוקולים
1) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 1 מיום 10.1.89
2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 2 מיום 17.1.89
3) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 3 מיום 31.1.89

בפרוטוקול הועדה המחוזית מס' 2 מיום 17.1.89 נרשם בטעות מר נקמן "כנציג ציבור" צ"ל "נציג שר התחבורה".

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

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3830 - תוספות בניה - רח' סורוצקין קרית אינסדורף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3599 מיום 8.12.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 3870 - הכשרת בינוי קיים ושמוש בקומת מחסנים - קרית יובל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ.מס' 3596 מיום 27.11.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 2783 ב' - תכנית מפורטת לפיתוח ובינוי - שכ' סילואן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3599 מיום 8.12.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

החלטה: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 2783 ג' - תכנית מפורטת לפיתוח ובינוי - שכ' סילואן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3598 מיום 30.11.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לאשר את התכנית.

ג. תכניות להפקדה

5. תכנית מס' 3729 - תכנית מתאר דרום מערב העיר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תעובד מבחינה טכנית ומשפטית.
ב. חובת אישור תכניות מפורטות בהתאי להוצאת היתרי בניה תחול על כל אזורי התכנית.
ג. תוגש חוות דעת בלתי בנושא איכות הסביבה וביחוד לגבי תכניות מפורטות שתוגשנה אח"כ בנושא גן החיות,גבעת משואה אזור תעשיה ומסוף אוטובוסים.
ד. יש לאתר שטח עבור בי"ס תליפי לביה"ס שהיה צריך להיות במלחה בתאום עם מחלקת החנוך.

בפתח הדיון הציג מר בהן את תכנית המתאר לשטח דרום מערב העיר ובמקביל תשריט ישן שהוגש בשעתו לועדה,לדרישת מספר חברים אגב דיונים בתכניות פרטניות בשטח דרום מערב. התכנית נמצאה בהכנה בעיריה מזה תקופה ארוכה כאשר עקרונותיה גובשו כבר לפני שנתיים ומסיבה לא ברורה לא הוגשה עד כה לדיון בועדה המחוזית.בדיונים בבית המשפט העליון בעתירה שהוגשה נגד שר הפנים בשל סירובו

לתתום על תכנית 3420 נימק שר הפנים את עמדתו בין היתר בשל העדר תכנית מתאר כוללת לשטח דרום מערב,ואמנם התכנית מוצגת עתה בפני הועדה לדיון בהפקדתה. התכנית משתרעת על שטח של כ-8000 דונם. בחלקים משטח זה חלה תכנית המתאר 62 שקבעה את רובו כשטח פתוח ציבורי ותחמה את גבעת משואה כאזור מגורים. בחלקים אחרים נקבע היעוד בתכניות פרטניות שהופקדו לאחרונה וחלקן אף אושרו:בית הלוחם,ביה"ס למצויינות בחינוך,והשוליים המערביים והדרום מערביים של גילה הכלולים בתכנית 1905. בשטח נרתב דרומית מערבית לגילה לא חלה שום תכנית והתכנית הנדונה קובעת בפעם הראשונה את יעודו.בנוסף ציין את התכניות הרלוונטיות שיש להן זיקה לתכנית הנדונה,אף שאינן כלולות בשטחה. תכנית 2317-תכנית המתאר לבית צפאפא שבימים אלה נשלם הליך שמיעת ההתנגדויות שהוגשו לה. תכנית מגרש הכדורגל העירוני מס' 3420 שנחתמה ע"י מנכ"ל משרד הפנים והועברה לפרסום ברשומות. תכנית 3419 ו-3419 א' - לאזור הקניון ותחנת הרכבת החדשה העומדות לפני חתימת שר הפנים. תכנית 3136 מסוף האוטובוסים המאושרת,תכנית גלעין הכפר מנחת שהוחלם להפקידה ותכנית הרחבת הכפר מנחת אל עבר השלוחה הדרומית העומדת להגיע לועדה המחוזית.

השינויים המהותיים ביחס לתכניות קודמות והקביעות התכנוניות החדשות הם:

א. השטח המסומן והמוגדר בתכנית המתאר לגילה מס' 1905 כשטח לתכנון בעתיד הוא שטח בעל ערכי טבע ונוף חשובים שהתכנית הנדונה מיעדת אותו כשטח ירוק.

ב. ביטול חלק מרצועת אזור המגורים שלאורך הכביש ההיקפי של השלוחה הצפון מערבית של גילה. לדעתו התרת בניה מעבר לרצועה צרה לאורך הכביש משמעה פגיעה נופית ניכרת ונזקי טבע ונוף כתוצאה מעבודות הפיתוח,שפכים ועבודות עפר הרסניות.

ג. השטחים הירוקים מסווגים למספר הגדרות בהתאם לאופיים: שטח פתוח צבורי כמשמעו בתכנית המתאר;שטח פתוח ציבורי - ייעור שבו תותר פעילות נופש, מחנאות וכד'; שמורת טבע; שטח נוף פתוח; שטח פתוח ציבורי - פארק אינטנסיבי ושטח פתוח ציבורי - ספורט. מר כהן מאמין שאין כוונה להפקיע את כל השטחים הירוקים ולכן בעיקרון מקובל בברכה יעוד השטח כשטח פתוח, בלתי מבונה.

ד. קביעה תכנונית חשובה נוספת היא איתור שטח גן החיות כאשר בפועל מיקומו הנוכחי ברח' ירמיהו הווה נושא לדיון בהפקדת שינוי יעודו.יעוד גן החיות נקבע בתכנית זו ברמה מתארית ותכנית מפורטת תדון בנפרד.

ה. קביעות חלקיות כגון יעוד אחת הכיפות לבנין ציבורי שהיה בשעתו שנוי במחלוקת.

ו. רזרבה למגורים: גבעת משואה המיועדת למגורים כבר בתכנית המתאר 62 והרחבת אזור המגורים בשלוחת מנחת שתכנונו המפורט אמור להגיע בקרוב.

ז. מערכת כבישים עורקית, שבחלקה המערבי של התכנית יוצאת מתחתום המרחב התכנוני של ירושלים ואשר תושלם בתחום מטה יהודה,היא כוללת את הכבישים הבאים: קטע מכביש מס' 4,כביש הרכבת שקסעים ממנו אושרו או נכללו בתכניות מופקדות - וכביש מס' 60 שיש להתאים את תוואו לתכנית שהוחלם להפקידה.

מר כהן ציין כי זכור לו רק מקרה דומה אחד(הגבעה הצרפתית)שבו טופל מרחב תכנוני בהקיף דומה במסגרת של תכניות פרטניות שלאחר אישורן הכינה הועדה המקומית תכנית כוללת המהווה קומפילציה של תכניות מאושרות. גם במקרה הנדון,על מנת שהתכנית לא תתמלא ב"חורים לבנים" ראוי לשקול הצגה מערך קומפילציה של תכניות אשר יכלול גם את התכניות האחרות בשטח דרום מערב שאינן כלולות בגבולות התכנית המוצעת. כל הקביעות העקרוניות המהותיות נקבעו ע"י הועדה המחוזית בתכניות חלקיות והשאלה אם רוצים לראות תמונה כוללת של תכנון האזור או תמונה חלקית כפי שהוגשה. הנקודה היחידה שיש להכריע בה היום מתיחסת לרצועת המגורים בשוליים הדרום מערביים של גילה.

<u>גב' רונה</u> שאלה מה פשר המלצת הועדה המקומית בסעיף ג',בדבר הגשת חו"ד בנושא איכות הסביבה.

(פרוטוקול מחוזית 21.2.89)

<u>מר כהן</u> ציין כי בתסקיר ההשפעה על הסביבה שהוגש עם תכנית 3419 ב' כלולה המלצת עורכי התסקיר שכל תכנית מפורטת נוספת באזור תכלול תו"ד סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה. תכנית 3420 למגרש הכדורגל העירוני לא נדונה לאישור כל עוד לא הוגש תסקיר,לגבי תכנית מנחת הנמצאת בהכנה-נדרשה חו"ד סביבתית לגבי השפעות השימושים הסמוכים על אזור המגורים.

<u>מר סויסה</u> ציין כי אינו רואה מה טעם בתכנית כשהיא מוגשת היום לאחר שרוב התכניות המשמעותיות כבר אושרו.כפי שהזכיר מר כהן,היה זה רחמימוב שדרש, בכל עת שנדונה תכנית מפורטת,הגשת תכנית מתאר כוללת לאזור והתיחסות לקונטקסט רחב יותר כמו כן עלתה סוגיה זו בדיונים בבית המשפט העליון שבפסיקתו לא התיחס לטענון בענין זה.

<u>גב' ברזקי</u> חלקה את התיחסותה למכלול התכנית ולאזור גילה. למכלול התכנית ישנה חשיבות רבה גם אם העיתוי שלה בא במאוחר שאלמלא כן אולי היו נמנעות כמה תופעות. השאלה שנשאלה קודם לגבי יעוד השטח שבין מסילת הרכבת וכביש הרכבת לא היתה קונטרנית ויש לשקול אם נוף פתוח הוא היעוד המתאים לשטח זה.
התקנון של התכנית אינו נופל בחשיבותו מהתשריט,שצריך להסביר ולפרט את ההוראות לגבי כל אחד מיעודי המקרקעין וחשוב לקבלו לעיון.
בהתיחסה לצביעת אזור המגורים ציינה כי אם בתכנית מתארית נועד הצבע להגדיר אזור כאזור מגורים שיעודיו המפורטים יהיו נשוא תכנית מפורטת אזי השיטה מקובלת עליה,אך היא מתנגדת להגדרת שכונה שלמה כאזור מגורים 5 בתכנית מתארית.
לגבי גילה,ציינה כי הקרקעות הופקעו ע"י מדינת ישראל לקיבולת מסויימת במהלך שלבי התכנון של השכונה הורד כל השטח לתכנון בעתיד. לעומת זאת שינוי או צמצום גבולות הבניה של גילה,אינם מקובלים עליה, הן מבחינת המראה של שולי גילה והן מבחינת הקיבולת. היא מוכנה לקבל את דעתו של מר כהן בכל הנוגע להיבטים הסביבתיים של סיומת הבניה שלגביה נערכו סיכומים על דעת כל הגורמים, שלפיהם כל בניה מעתה ואילך תעשה ע"י קוד הרגה יותר חזק של סיומת של שכונה. אך כאמור צמצום הבניה איננה מקובלת עליה מכל וכל,הגם שאין הצדקה לחסל את הפוטנציאל של שטחים לבניה איכותית במקום כמו גילה.
הקביעה של שטח לבנייני ציבור במקום בעל איכויות בגבעה מדרום לשטח הקניון איננה נכונה. ובאשר ליעוד השטח לבנייני ציבור בשוליים המערביים של גילה, הדבר מופרך מכל הגיון תכנוני.השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ותחום בקו חום הוא שטח מתוכנן עם דרכי גישה והיא אינה משוכנעת שנכון לעגנו עתה בתכנית אלא יהיה נושא לתכנון מפורט.

<u>מר רזניק</u> ציין כי לבד מגב' ברזקי המכירה את השטח נראה לו שכל חברי הועדה האחרים אינם מכירים היטב את השטח. התכנית משתרעת על שטח נכבד של העיר וראוי לציין לשבח את הפרישה הרחבה של שטחים ירוקים. אך בשל היקפה של התכנית הוא סבור שדיון בתכנית כזו לא יכול להשתוות למתכונת דיון בתוספת קומה במקום זה או אחר בעיר. כאשר בתכניות פתוחות בחשיבותן נדרשת בדיקה נופית. גם אם רוב השטח ירוק,הרי שמדובר בפרוייקט ענק ובעצם הכנסת מערכת כבישים עורקית יכולה להיות פגיעה והשלכה נופית על חלקים אחרים בה. הוא לא יוכל להמליץ על הפקדת התכנית מבלי להבינה ויש לו הרגשה שתכנית כמוה צריכה להיות מלווה בחומר רקע ובדיקות מקיפות יותר לכן ממליץ על דחית קבלת ההחלטה

<u>גב' אשל</u> הסכימה לדעתו של מר רזניק והמליצה לכל המעונין לצאת לשטח. ישנה אבחנה בין שטחים פתוחים,מבונים ודרכי גישה לכל אחד מהם השפעה מעבר לשטח שעליו מדובר. בניגוד לדעתה של גב' ברזקי היא רואה בחיוב את השמירה על השטחים לבנייני ציבור כמו זה בשוליים המערביים של גילה שאם אין מעגנים אותם בתכנית מתארית הם נגזלים בסופו לטובת שמושים אחרים והציבור יוצא נפסד מכך. לעומת זאת היא נרתעת מיעוד הגבעה שמדרום לקניון ויהיה לה קל יותר להביע דעתה אם תראה את המקום. על פניו היא מעדיפה שלא תהא שם בניה מסיבית.
בהתיחסה לבנינים של ערבים הקיימים בשטח הירוק,ציינה כי פעמים רבות עמדה הועדה בפני בעיות שהתעוררו עקב בקשות לתוספות בניה וכל מקרה נדון לגופו.

היא סבורה שבתכנית כזו יש מקום לקבוע מה יעלה בגורל אותם בנינים הקיימים באזור הירוק.

<u>גב' רונה</u> ציינה כי היא מסכימה למסקנה שאין מקום להפקיד את התכנית המוצעת היום. מטרת ההפקדה נועדה להראות לציבור את תמיזה התכנונית ולהזמינו לבוא ולהגיב עליה וכי איזה תמיזה תיכונית יש בהצעה הנדונה? גבעה משוה נקבעה כאזור מגורים כבר בתכנית המתאר לירושלים,הקניון,מגרש הכדורגל וכו' הופקדו ואושרו,תכנון גן החיות יפורט בתכנית מפורטת נפרדת ואם ירשם מר כהן את הצעתו נראה שהתכנית מאחדת את כל התכניות הפרטניות שמנתה למעט אותם שטחים שרוצים להפקיעם. האם כדי להפקיע את אותם שטחים צריך להפקיד תכנית כל כל יומרנית? לתכנית כזו יש מקום לפני שמתחילים בתכנון גן החיות הקניון וכו' אך בשלב כזה כשבעצם לא מתכוונים לקבל פידבק היא אינה רואה מקום להפקיד את התכנית.

<u>מר שרון</u> ציין כי הוא חולק על אלה שאינם רואים חשיבות בהפקדת התכנית או מבקשים לדחות את ההפקדה. אין ברירה לועדה המחוזית אלא לדון ולהחליט בתכנית המונחת בפניה ואשר הוגשה ע"י אגף התכנון של העיריה. נראה לו שאישור התכנית או אי אישורה יש בהם גם סממן פוליטי ומן הבחינה הזו הוא סבור שחובה של הועדה להפקיד תכנית וכמה שיותר מהר.לגבי ביקור במקום הוא סבור שלא ניתן לצפות על השטח אלא ממטוס.

<u>מר כרמן</u> ציין כי גם בעבר הובאו בפני הועדה כבהפתעה תכניות בסדר גודל כזה ועל מנת שהדיון יהיה פורה ועניני יש להביא חומר רקע נלווה לא רק למתכנן המחוז אלא לפורום הועדה כולה. לבד מאלינוער שבתוקף תפקידה מכירה את השטח,חברי הועדה אינם מכירים את הפרוייקט.

<u>גב' פינקלמן</u> ציינה כי מעבר לכך שאין מקום גם לדעתה להפקיד את התכנית, השטח הירוק הממלא את התשריט לא אומר דבר מבלי להבין את הוראות התכנון וכי אינה משוכנעת שניתן לעגנם בתכנון בצורה שהם מוצגים בתשריט.

<u>מר ברנדס</u> ציין כי הוא רואה את הדיון כ"היפכא מסתברא". כאשר מביאים תכניות פרטניות סוגרים כי לא רואים את התכנון הכולל וכאשר מביאים תכנית כוללת לא רואים מקום להפקידה. כל מטרת התכנית היא לקבוע מערכת של שטחים ירוקים ולקבוע בהם פונקציות ברמות אינטנסיביות שונות.שהם הערכים העיקריים של התכנית,ניתן להוציא את כל האלמנטים המפריעים או שקשה לקבוע לגביהם היום את המדיניות אך יש ערך רב בקביעת השטחים הירוקים שהם שטחים חסרים ומשלימים פעלויות אחרות שאושרו במקום.

<u>מר רחמימוב</u> ציין כי במטפר הזדמנויות הציע להכין תכנית כוללת והוא צריך לברך של התכנית אולם ישנן מספר בעיות שהועלו כבר בדיון.התכנית מוצגת לכאורה כתכנית "קטנה" כאשר היא תכנית "גדולה" למעשה. היא משתרעת על שטח של כ10% משטח העיר ולאור הפונקציות הכלל עירוניות שבה היא מהווה פוטנציאל הרבה יותר גדול ולכן נכון לראותה כנגזרת של תכנית המתאר לכלל העיר ולבחון בקפידה את הפרוגרמה של האזור.
באופן פרטני נקבעו פונקציות חשובות מאד הן מבחינת מוסדות הציבור והן מבחינת מערכת הכבישים יש לראות כיצד הן מתקשרות למערכת הכללית של העיר. התכנית קובעת בין היתר את אופי גמר הבניה של ירושלים וגושא זה צריך להיות מלווה לא רק בתסקיר סביבתי אלא גם בנספח נופי הקובע את היחס בין השטח הבנוי והאזור הפתוח.כשמדובר בתכנית ברמה כזו יש לאמץ דפוסי התיחסות שונים.

<u>גב' ברזקי</u> העירה כי תכנית המתאר לגילה קבעה באופן גחרץ מה תהיה הסיומת של העיר במקום הזה.
<u>מר בהט</u> ציין כי נעשה עוול לתכנית בכך שלא הובאו עימה עבודות ההכנה והחומר הרקע ושל כך הוא מצר. הטענות נובעות מכך שכל הקביעות התכנוניות המהותיות נקבעו ואושרו ע"י הועדה המחוזית,לבד מהשטח הירוק על כל גווניו והגדרותיו.

(פרוטוקול מחוזית 21.2.89)

ובהקשר לדברי גב' רווה ציין כי התיזה התכנונית היא זו שנקבעה במהלך 4 השנים האחרונות והיא מערך יעודי הקרקע למספר שימושים בכל עירוניים החסרים בעיר שהמקום היחידי שנותר לממש בו אותם הוא אזור דרום מערב. ולכן לא צריכה להיות תחושה שעומדת מאחורי התכנית תיזה תכנונית חדשה,בלתי ידועה.
לשאלת גב' אשל השיב כי למיטב ידיעתו הבנינים בשטח הירוק הוקמו שלא בהיתר וצריך יהיה למצוא להם פתרון בתכנית.

מר סנירה ציין כי הועלו הערות והארות רבות שלא ניתן להקיפן ולמצותן בדיון אחד. הוא מציע יבדוק אפשרות לארגן טיסה מעל השטח. במקביל הוא מציע למנות ועדה מצומצמת שתבדוק את כל ההערות וההשגות שהועלו על מנת לגבש המלצות בפני הועדה בהרכב הבא: ה"ה ברזקי, פינקלמן,רזניק,רחמימוב,נקמן,גיל, מ.כהן,וסויסה.

החלט: הועדה ממנה ועדה מצומצמת לבדיקת ההערות וההשגות שעלו בדיון על מנת לגבש הצעות והמלצות בפניה,בהרכב הבא:
א.ברזקי,פ. פינמן,ד. רזניק, א. רחמימוב, מ. נקמן, א. גיל, מ. כהן, ו א.סויסה. במקביל יבדוק היו"ר אפשרות לארגן טיסה מעל השטח מיד עם סיום כינוסה של הועדה המצומצמת.

6. תכנית מס' 2177 א' - אברהמיה קולג' - רח' שמואל בן עדיה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87:
א. לאשר את הבקשה של בי"ס אברהמיה לתוספת בניה בהיקף של כ-1500 מ"ר תוך צימצום היקף המכללה כך שמספר התלמידים במכללה יגיע ל-250- 300.
ב. תנאי מתנאי ההיתר יהיה אישור סופי של התניה.
ג. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית המתייחס לתאום עם אגף העתיקות והמוזיאונים.

מר כהן מסר כי בשטח המיועד עפ"י תכנית 2177 ו-3092 כשטח למוסד קיימת מכללת אירהמיה. תוספת הבניה המבוקשת נדונה מספר פעמים בועדה המקומית משום הספק שהתעורר אם להתיר תוספת של 1500 מ"ר בצמוד למבנים הקיימים. מר כהן צמט מפרוטוקול הועדה המקומית מיום 5.10.87 את קטע הדיון הבא: **"בזמנו הוחלט על מספר מסויים של תלמידים בקולג' אברהמיה תוך הבטחה של מנהלי הקולג' שמספר התלמידים יפחת עד לסגירתו. על סמך זה התקבלה החלטה להוספת של 1500 מ"ר בניה לגני ילדים. כאשר היזמים התבקשו לתת ערבויות במשרד היוע"מ על צמצום הקולג' התנגדו לכך ולכן הובאה התכנית לדיון חוזר לשנות את ההחלטה"...** " מר כהן ציין באותה ישיבה כי **"בתחילה לא הבין לשם מה הצורך בתוספת,אם מתבטלות כתות הקולג'. מסתבר שהבקשה לתוספת היא לגני ילדים בעוד שבכיתות הקולג' משתמשים במבנים בשעות אחה"צ ".**

מר ברנדס ציין כי לא מדובר על סגירה של המוסד החינוכי אלא הסבתו מקולג' לחינוך הגיל הרך יותר. כשאלת גב' אשל כיצד יגיעו למוסד ילדי הגיל הרך השיב כי הוא מניח שתהיה מערכת הסעות.

מר כהן ציין כי משתמעת מכך מעין סתירה, מחד גיסא רוצים להגביל את מספר התלמידים ומאידך - מבקשים תוספת בניה להגדלת המוסד, שאינה מתישבת עם הרצון לצמצם את מספר התלמידים במוסד.

מר ברנדס ציין כי בנושא השימוש ישנה תמיכה של יועץ ראש העיר לענייני ערבים וכי הועדה צריכה לשקול את השיקולים התכנוניים.

גב' ברזקי ציינה כי מאחר שמדובר במוסד חינוכי יש להניח שהתוספת חושבה עפ"י פרוגרמה של עיריית ירושלים,פניה נוספת לועדה המקומית תהא בבחינת השלכת למישור הפוליטי.

גב' אשל ציינה כי לא מקובל עליה שתוספת של 1500 מ"ר נועדה לגני ילדים. המבנה גדול ויכול לשרת מטרות אחרות. גני ילדים בכמות ובהקף כאלו אינם מתקבלים על דעתה.

מר ברנדס הקריא את מכתבו של מר א. חשין - יועץ ראש העיר לעניני ערבים כדלקמן: " שוחחתי ארוכות עם מר מיכאל גל ועם מר מחמד אבו סלבאיה, המנהל האדמיניסטרטיבי של בית הספר איברהימייה. הובהר לי בישיבה עם מר אבו שלבאייה, כי הכוונה העיקרית היא להגדיל את אפשרויות הקליטה בשנים הבאות בעיקר לגילאי גן הילדים. בי"ס איברהימייה מוכר בעיר כמוסד חינוכי טוב ומבחנתנו חיובי ביותר. יתרה מכך, מאות התלמידים מכתות הגן ועד לסוף תיכון הלומדים במוסד מסירים מהעיריה ומשרד החינוך נטל רב. התרשמתי, כי אין בכוונת המוסד להרחיב את הקולג' (העל תיכוני) בין כך ובין כך משתמש בחדרי התיכון בשעות אחה"צ. בהתאם לזאת אני ממליץ לאשר לאיברהימייה מתן היתר בניה לתוספת חדרי לימוד".

מר נקמן ציין כי תכנית המתאר החלה היא תכנית 3092 שבה יועדו שטחים פתוחים ציבוריים המצטרפים לגן הלאומי, חלק מהשפ"צ נמצא בבעלות המוסד והוא מוצא שיש מקום בתכנית זו לדרוש את ביצוע התכנית, להפקיע את השטח הירוק ולהעבירו ע"ש עיריית ירושלים, לאחר ביצוע האמור לעיל יש לשקול את בקשת המוסד לגופה. במוסד בגודל כזה נראה לו מוזר עירוב הגילאים של ילדים בני 4-5 עם נערים. היכן יהיו החצרות הפתוחות לגיל הרך לילדי בי"ס היסודי והתיכון השטח הירוק שאמור להיות שפ"צ הופך בתכנית לשטח הספורט של המוסד, האם זה עונה לאותם צרכים של חצרות פתוחות לגילאים השונים? בנוסף ניתן להניח שבמוסד המכיל אלפי ילדים יהיו גם עשרות מורים, מה ההתייחסות לחניה בתכנית.

גב' ברזקי הציעה למנות יחד עימה את מר רזניק כמי שהתנסה בתכנון בתי ספר, את גב' אשל המנוסה בעניני חינוך ולהזמין את מנהל המוסד והמתכנן לבדיקת הנושא.

<u>החלטה</u>: למנות את גב' אשל, גב' ברזקי ומר רזניק בשיתוף מנהל המוסד והמתכנן לבדיקת ההיבטים הפרוגרמתיים של התכנית.

7. <u>תכנית מס' 3883 - התאמת יעודי קרקע למצב קיים במאפיית אנג'ל גבעת שאול</u>
המשך דיון מיום 6.10.88

מר בהט מסר כי הועדה דנה בתכנית והחליטה בישיבתה מיום 6.10.88 לדחות את קבלת ההחלטה לשם בדיקת פתרונות אפשריים המתחייבים מהתכנית בתאום עם היזם והמתכנן.
מטרת התכנית למעשה היא התאמת יעודי הקרקע למצב הקיים בשטח, כאשר השינוי המהותי מהמצב הסטטוטורי הוא ביטול רצועת הירק לאורך רח' פרבשטיין שהוקם בה מבנה מתכתי גדול ומבנה נוסף המהווה חנות לממכר עוגות ולחמים.
בפגישה עם המתכננת הועלו על ידה הנקודות הבאות:
א. כל המבנים המצויים ברצועת השפ"צ היו קיימים קודם אישור תכנית 2173 א' למעט מבנה הסככה הגדול בקטע הצפוני לאורך רח' פרבשטיין, שהוקם בעת מלחמת של"ג. קיימת התחייבות של הבעלים שבה מודיעים לעיריה שהמבנה בתחום שטח השפ"צ. המאפיה לא יכולה לשווק היום לצבא ללא המבנה שהוקם בעת מלחמת של"ג.
ב. ביטול השפ"צ בתאום עם אגף תכנון עיר והמחלקה לאיכות הסביבה.
ג. החנות הוקמה ברשיון בניה ורשיון עסק וקיימים 12 מקומות חניה שבוצעו ע"י המאפיה.
ד. אין מקום אלטרנטיבי לחנות.
בהתייעצות נוספת עם גורמי תכנון מוסמכים בעיריה, בנסיון לשקול אפשרות חזרה לקביעות התכנית המאושרת, נמצא כי אין הגיון בביטול השפ"צ ולאור זאת נראה לו שאין מקום להפקדת התכנית. המבנה הגדול הוקם ללא היתר והמבנה המשמש כחנות מסומן להריסה בתכנית מאושרת.

(פרוטוקול מחוזית 21.2.89)

מר נקמן ציין כי מדברי מר כהן משתמע שיש בעיה אך מעבר לכך, כל מי שעובר במקום מודע למצב התחבורתי הבלתי נסבל. עפ"י דרישת גורמי התחבורה בצעה המאפיה נסיגה לצורך חניה אך אחרי שבנו את החנות נשאר מקום חנית האוטובוס במקום שלא צריך להיות בו. הוא אינו מבין את רוח ההמלצה ומה פותרים בכך שלא מפקידים תכנית.
לדעתו כדאי אולי ללכת לקראת הדיזמים על מנת לדרוש ביצוע שיפורים על חשבונם.

מר סריסה ציין כי הוא נוטה לקבל את הצעתו של מר כהן אך עם זאת אי אפשר להתעלם מהמכתב שהצביע עליו מר נקמן.

מר נקמן הוסיף כי איש אינו רוצה להפסיק את פעילות המפעל אך חנות אינה פונקציה של המפעל. המבנה הגדול משמש כסכנה למשאיות הבאות לטעון את הסחורה.

מר שרון ציין כי מה שנבנה, נבנה בגלוי ולא בהסתר, חלק ברשיון וחלק בהסמכה בשתיקה של העיריה, מכך לא ניתן להתעלם.

מר כהן ציין כי לית מאן דפליג שכל עוד השטח וסביבתו אינם מתוכננים ומוסדרים אין טעם בהפקדת התכנית.

ההחלטה: לדחות את הצעת התכנית.

8. תכנית מס' 3916 - שינוי יעוד וחלוקה לשני מגרשי בניה - מנחת
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:
להפקיד את התכנית
יש לתקן התכנית מבחינה טכנית ולקבל אישור יחידת המודדים.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא יעוד שני מגרשים לבניה בשטח המיועד כשפ"צ עפ"י תכנית המתאר, לפצוי דיירים שפונו עקב סלילת כביש גולומב, בעקרון אין מניעה לכך אך התכנית אינה תואמת לתכנית 1998 א' להרחבת אזור המגורים בשלוחת מנחת העומדת להגיש לדיון בועדה המחוזית. הוא מציע שלא לקבל בשלב זה התלטה ולהעביר את התכנית למר ברנדס ועורכי תכנית 1998 א' לבדיקת התאמת התכנית הנדונה לתכנית הכללית.

ההחלטה: להעביר את התכנית לבדיקת התאמתה לתכנית 1998 א' ע"י מר ברנדס ועורך תכנית 1998 א'.

9. תכנית מס' 3903 - חלוקת קרקע וקביעת מגבלות בניה - סלביה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.5.88:
להפקיד את התכנית בתנאי שיבוצעו בה התיקונים והשינויים הבאים:
א. בתשריט התכנית יסומנו ע"י מודד כל העצים הקיימים.
ב. יתקבלו הערות אגף הדרכים.
ג. יקבע בתכנית כי המרווח לכוון שביל ציבורי להולכי רגל יהיה במרווח צדדי באזור מגורים 2.
ד. יקבע בתכנית כי החניה עבור בניה חדשה שאינה תוספת בניה לבנין קיים תהיה חניה תת קרקעית, וכי במגרש חדש מס' 2 יותר ניצול המרווחים הקדמיים לחניה במסגרת הפרש הגובה הקיים בין הקרקע הטבעית שבתחום המגרש לדרכים.
ה. בהוראות התכנית ינוסח תנאי מגביל שיקבע כי למגרשים חדשים 4 ו-5 תהיה כניסה משותפת אחת לרכב מכוון רח' פינסקר.
ו. התכנית תקבע כי במגרשים 3 ו-6 יש להגיש תכנית בינוי לאשור שתי הועדות כתנאי למתן היתר בניה וכי תקרת אחוזי הבניה תהיה כבאזור מגורים 2 אולם אין הדבר מהווה זכות מוקנית לועדות התכנון יוכלו להגביל הניצול במידה ובחינת הבינוי תראה כי בניית המקסימום פוגעת בערכים אדריכליים וסביבתיים (מינימום % הבניה יהיה בכל מקרה 84%).
ז. תיקונים טכניים.

ח. כפוף לבדיקת ההפרשות שהיו לצרכי העיריה, ובמידה וימצא כי ההפרשות בעבר לא הגיעו לשיעורים המותרים (40%) תבדק מידת הצורך בשטח ציבורי עבור השכונה ותקבע בתכנית ההפרשה ויעודה.

מר כהן מסר כי שטח התכנית תחום בין רחובות ד'יזרעאלי ופינסקר. בתכנית 3137 נתהם השטח בקו שחור והיא איננה חלה עליו.מטרתה לחלק את השטח ל-6 מגרשי בניה שבשלושה מהם קיימים מבנים. במגרש מס' 1 קיים בנין "מועדון לעולה" המוצע כבנין לשימור שאסורה בו כל תוספת בניה ובמגרשים 3 ו-6 בניינים המוגדרים כבנינים אופייניים כמו כן יוצרת התכנית 3 מגרשי בניה חדשים ששניים מהם,מגרשים 4 ו-5 ,בשטח של כ-600 מ"ר כל אחד. יעוד כל החלקות הוא אזור מגורים 2 מיוחד,ואף בהם,בשינוי להוראות המתאר,מוצעים אחוזי בניה של 120%.

מר ברנדס ציין כי התכנית הוכנה בהסכמה עם המינהל שהיה נכון לקבל עליו את הגזירה ובלבד שהדבר יעלה טוב מבחינה תכנונית. ההסכמה להעניק במגרשים הקטנים את הזכויות המירביות שבאזור מגורים 2 ניתנה כפיצוי על ויתור זכויות קיימות במגרש מס' 1 (בנין "מועדון לעולה").

מר נקמן העיר כי נראה שהפיצוי כבר ניתן בעצם הויתור על הפרשות של 40%.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שבמגרשים חדשים מס' 4 ו-5 יהיו זכויות הבניה עפ"י אזור מגורים 2 בתכנית המתאר לירושלים.

10. תכנית מס' 3447 - תל ארזה
מובא לדיון חוזר לבקשת מר זוננפלד ומר מלכוב

גב' רווה לא השתתפה בדיון.

מר כהן מסר כי בתום 4 דיונים שקיימה הועדה הוחלט לדחות את הצעת התכנית. מטרת התכנית היא שינוי יעוד חלק ממגרש המיועד כשטח לבניני ציבור לאזור מגורים 2. השוללים מבין חברי הועדה גרסו שאין סיבה תכנונית לשינוי היעוד באזור שיש בו חסר בשטחים לבניני ציבור ואילו המחייבים צדדו בטענה היזם,כי בשינוי היעוד יש משום ממוש הבטחה לבנית יחידות דיור הנזקפות לזכותו וכי השימוש הציבורי המיועד למקום ממילא אינו עונה על צורך התושבים הגרים באזור.כאמור נערכה הצבעה וברוב קולות הוכרע שלא לשנות את המצב התכנוני הקיים.מאז הוגשה פניה של שני חברי ועדה לקיים דיון חוזר ונימוקיהם מובאים במכתבם כדלקמן: "הועדה החליטה לדחות את התכנית הנ"ל,בישיבתה מיום 27.1.87. לדאבוני לא הועלו בדיון עובדות חשובות לדעתי שהיו ידועות לי בקשר לתכנית. כידוע לך נעדרתי השנה לתקופה ארוכה מהארץ לצורך השתלמות. אבקשך להעלות התכנית לדיון מהנימוקים הבאים:
א. עיריית ירושלים והועדה המקומית תומכים בתכנית.
ב. לא מדובר בבית מגורים בודד אלא בהמשך לרצף בניה למגורים באזור מגורים 2 שאושר בתוק בתכנית סנהדריה המקורית 2748.
ג. קיימת התחייבות של המדינה ליזם לאפשר לו לבנות בשטח בהתאם לתכנית הנ"ל ודחית התכנית עלולה לפגוע בהתחייבות הנ"ל".

התום על הבקשה מר א. מלכוב והצטרף לבקשתו מר ש.ז. זוננפלד.

מר סויסה ציין כי השיב לפונים במכתבו מיום 21.10.87 כדלקמן:" הדיון בהפקדת התכנית התקיים ביום 21.7.87 כלומר לפני כעשרה חודשים. בדיון השתתפו 10 חברי ועדה לרבות מר זוננפלד ומר י. זיו (מנהל מחוז ירושלים בממ"י). כל העובדות שהינכם מציינים במכתבכם הועלו בעת הדיון, סדרי מנהל תקינים אינם מאפשרים לפתוח את הדיון בחלוף זמן כה ארוך מאז התקיים הדיון הראשון,יצויין כי בדיון אף השתתף מ"מ ראש העיר ואף הוא תמך בהפקדת התכנית מהנימוקים שהינכם מציינים במכתבכם".

(פרוטוקול מחוזית 21.2.89)

ב"כ היזם, עו"ד רונה פנה אליו במכתבו ביום 25 לפברואר 88 ובקשו להביא את הבקשה לדיון חוזר להכרעת מליאת הועדה המחוזית הואיל ומבחינה משפטית ההחלטה לגבי קיום חוזר נתונה בידה ולא בידי היו"ר.

<u>מר שרון</u> שאל מהו הנימוק החדש שלא היה עד כה בפני הועדה.

<u>מר זוננפלד</u> ציין כי יש עימו נימוק רציני,לטרגר היה במתחם המדובר אישור לבנית 150 יח"ד אלא שבשל סיבות שונות לא מומשה ההבטחה וזו שארית הפליטה. היה דיון בין טרגר לבית "בית מלכה" של מכידי בעלזא ולטענת טרגר הם אינם מתגוררים בסביבה. אחד הנימוקים לדחית התכנית היה שמהקום משוע למוסדות ציבור,אך "בית מלכה" אינו שונה על צרכי התושבים וכי בעלזא עמדו בדרכו ולא אפשרו לו למצות את זכויותיו. ברגע שנמצא מקום חלופי ל"בית מלכה" הוסרה המכשלה מדרכו ויש מקום לממש את כל ההתחייבויות בפי שנהגה העיריה בכל יתר התכניות שהופקדו על בסיס התחייבויות.

<u>גב' אשל</u> בקשה לרענן את זכרון חברי הועדה ולהזכיר כי המגרש נועד לבי"ס באזור.בצוק העיתים ,כאשר היתה בעיה עם "בית מלכה" נמצא לה פתרון והעובדה שקבלה את "בית ברנדס" אינה מעלה ואינה מורידה. באיזור זה שטרגר היה אחד הבונים העיקריים של השכונה,נבנו כ-1000 יח"ד לאוכלוסיה החרדית בהקצאה בלתי סבירה של שטחים למוסדות ציבור. גורמי התינוך זקוקים למגרש ספציפי זה ביעודו המקורי היום,אולי יותר מתמיד,ועורך זה אינו יכול להיות שקול כנגד תביעות של קבלן שכבר לפני שנים בא בתביעות מפליגות בפרוייקט אחר באותה טענה ובאותם נימוקים וקבל את מה שלא הגיע לו לכן היא מתנגדת לקיום דיון חוזר.

<u>מר שרון</u> ציין כי לא מצא בדברי מר זונפלד שום נימוק חדש המצדיק דיון חוזר וכי סכסוך עם מוסד זה או אחר אינו מעניינה של הועדה המחוזית.

<u>החלטה</u>: לא לקיים דיון חוזר.

11. <u>תכנית מס' 3892 - ישיבת "כוכב מיעקב" - שכונת תל ארזה</u>
המשך דיון מיום 22.11.88

<u>מר בהן</u> מסר כי לפני כ-4 שנים פנו אליו לראשונה בענין הוספת בנייה לישיבת "כוכב מיעקב",הבקשה היתה אמנם צנועה אך פגעה בערכים תכנוניים בהגובה השיב שיהא נכון לשקול תכנית בהיקף גדול יותר ובלבד שהתוספת לא תהווה פגיעה מבחינה תכנונית.
בתכנית מוצע לצרף למוסד חטיבת קרקע ולהוסיף אגף חדש בהמשכות הבנית הקיימת,ההנחיה היתה לשמור על הדרוג ובתכנית המוצעת נשמר הדרוג במידה מסויימת.

<u>החלטה</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. <u>תכנית מס' 4002 - תחנת תדלוק - רח' האומן</u>
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יצורף לנספח הבינוי חישוב שטחים מאושר ע"י אגף הרישוי והנושא יקבל ביטוי בהוראות התכנית במקום סעיף 4 ג'.
ב. ההערות מהתיק למתכנן שלא שולבו בהוראות התכנית יוכנסו .
ג. תיקונים טכניים.

<u>מר בהן</u> מסר כי מטרת התכנית ליעד מגרש לתחנת תידלוק כפתרון חלופי לתחנת התדלוק שליד האוניברסיטה הנמצאה בהליכי שמיעת התנגדויות להתנידתה,ולצורך כך מוצע לשנות את יעוד השטח משטח פתוח ציבורי שעפ"י תכנית 3[illegible] מניעה לדעתו לעצם שינוי היעוד בהתיחס למערך השימושים בסביבה ואפריו למעט שאלה

תכנונית אחת הנוגעת להתרת 400 מ"ר בניה לשימוש מסחרי וההגיון התכנוני
אם אמנם קיים בו.

מר ברנדס ציין כי ההתקשרות החוזית היא בין הנכה לבין המינהל ולא עם חברת
הדלק. התכנית המקורית הוגשה עם שטח מסחרי בהיקף רב יותר והעיריה הגבילה
אותה למספר חנויות ולמצב שלא תהא הפרעה. מבחינה תכנונית עדיפה חזית מסחרית
מעוצבת.

מר נקמן העיר כי לדעתו אין לקבל את השינוי המוצע לגבי חלקה מס' 15 וראוי
להשאירה ביעודה הקודם,קרי שפ"ע.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובשינוי הבא: יעוד
חלקה מס' 15 ישאר שפ"ע ותקבע בתכנית הוראה המאפשרת בתחומה התקנת מיכלים תת
קרקעיים.

13. תכנית מס' 3994 - יעוד שטח לבית קברות - הר הזיתים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ב. תכנית פיתוח השטח תהיה תנאי למתן היתרי בניה בשטח.

מר בהט מסר כי מטרת התכנית היא שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי ושטח
פתוח ציבורי לשטח השלמה לבית קברות של כ-3 דונם.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. תכנית מס' 3626 - חלוקה חדשה וקביעת הוראות בינוי - רח' אגרון
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.6.87:
להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן על פי הסעיפים שלהלן לפני
העברתה לועדה המחוזית:
א. קו הבנין המערבי במגרש יהיה 4 מ'.
ב. ירשם בהוראות התכנית כי על הבנין הקיים במגרש מס' 2 תותר תוספת
קומה אחת בלבד וגג רעפים בשפוע של עד 30 מעלות.
ג. ירשם בהוראות התכנית ויסומן בהתאם בתשריט כי תותר בניה תוספת מדרום
לבנין במגרש מס' 2 וזאת בגובה של עד שתי קומות ובמסגרת של קוי בנין
כדלהלן: אחורי - 4 מ' צדדי מערבי - 4.5 מ', צדדי מזרחי - 4 מ'.
ד. סמון התניה הפרטית ימחק מהתכנית וירשם כי התניה תהיה בהתאם לתקן
התניה במסגרת המגרשים ותמוקם במרתף חניה או על הקרקע.
ה. ירשם בהוראות התכנית כי לא תותר בניית קומת עמודים בשטחה.
ו. ירשם בהוראות התכנית כי הבניה במגרש מס' 1 תהיה בגובה 3 קומות וגג
רעפים עד 30 מעלות או ב-4 קומות ללא גג רעפים כאשר קומה ב' תבנה
בנסיגה של 4 מ' ממשור החזית הצפונית וקומה ג' בנסיגה נוספת של 4
מ'.
ז. ירשם בהוראות התכנית כי חלקים מתחת לגגות הרעפים שגבהם מעל 2.2 מ'
יחושבו בזכויות הבניה.
ח. ירשם בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה במגרש מס' 1 יהיו 112% ובמגרש
מס' 2 84%.
ט. יתווסף להוראות התכנית סעיף בדבר שמורת העצים המסומנים בתשריט
לשימור.
י. יתווסף להוראות התכנית סעיף בדבר אסור בניית מרפסות זיזיות בשטחה.
יא. ישרכו בתכנית תיקונים טכניים.

(פרוטוקול מחוזית 21.2.89

מר בהן מסר כי ממגרש שקיים בעורפו בניין אופייני הראוי לשימור מבקשים לגזור מגרש חדש בחזיתו לרחוב אגרון לשם הקמת בנין חדש. חלוקת המגרש וצפוף הבניה תורגים מאופי הבניה לאורך הרחוב והורסים את הריקמה של בניינים עם חצרות גדולות. כל עוד אין תכנית כוללת לאזור אין הוא רואה מקום להפקדת התכנית.

גב' ברזקי ציינה כי לאורך רחוב אגרון ישנם בניינים שהעיריה צריכה לתת דעתה לשמרם. הבנין הקיים במגרש ראוי לשימור מבחינת המירקם והאיכויות שלו.ולפני שמחליטים על שינוי הבינוי במגרש אין היא רואה מקום לקבוע בנין נוסף במגרש.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

15. תכנית מס' 3867 - פרוייקט "שער הברזל" - מגורים ומחסר - העיר העתיקה
מובא לתיקון החלטה.

מר בהן מסר כי בישיבתה מיום 22.11.88 החליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאי שתבוטל הקומה העליונה המוצעת בנספח הבינוי על מנת שגובה הבנין לא יעלה על גובה הבניינים הסמוכים. לטענת המתכנן גובה המבנה המוצע אינו חורג מגובה הבניינים הסמוכים,לפיכך הוא ממליץ לתקן את ההחלטה ולסייגה לענין הגובה,קרי גובה הבנין לא יעלה על גובה הבניינים הסמוכים.

הוחלט: בתיקון לאמור בהחלטת הועדה המחוזית מיום 22.11.88 תופקד התכנית בתנאי שגובה הבנין המוצע לא יעלה על גובה הבניינים הסמוכים.

ד. תשריטי חלוקה

16. ת.צ.ר. מס' 4021 עפ"י תכנית המתאר 62 - חלקות 100,98,97, בגוש 30091
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
לאשר את ת.צ.ר. הנ"ל כמפורט בהמלצות.

הוחלט: לאשר את ת.צ.ר מס' 4021 בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. ת.צ.ר. מס' 4011,4011 א', 4011 ב', עפ"י תכנית 2803 חלקות 33,32
36-44, 85 בגוש 30101 - תל ארזה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88: לאשר את ת.צ.ר. הנ"ל.

הוחלט: לדחות את ההחלטה לצורך בדיקה נוספת.

18. ת.צ.ר מס' 4004 עפ"י תכנית 62 - חלקה 70 בגוש 30015 - שכונת גאולים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88: לאשר את ת.צ.ר הנ"ל.

הוחלט: לא לאשר ת.צ.ר מס' 4004.

19. ת.צ.ר מס' 4025 עפ"י תכנית 62 - חלקות 62,59, בגוש 30042 - רח' נרקיס
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:
לאשר את ת.צ.ר. הנ"לבתנאי שתרשם הערת אזהרה כי אין באיחוד החלקות כדי לגרום להגדלת מחוזי הבניה מעבר לזכויות המותרות קודם האיחוד.

הוחלט: לאשר את ת.צ.ר מס' 4025 בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. ת.צ.ר מס' 4023 עפ"י תכנית 2986 - חלקות 71-66,53,30-21 בגוש 30435 -
קרית מנחם
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.88: לאשר את ת.צ.ר הנ"ל.

הוחלט: לאשר את ת.צ.ר מס' 4023 בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. תכנית לצרכי רישום עפ"י תכנית 3555 - כפר העיריה (מגרש הרוקחים)
הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 19.2.89:
להמליץ בפני הועדה המחוזית על תיקון טעות סופר בהערות של טבלה אחוד וחלוקה חדשה, בתשריט תכנית מס' 3555: במקום הרשום בהערה לגבי מגרש חדש מס' 1 תרשם ההערה הבאה: **"היתרות של החלקות 68,69 בגוש שומא 30051 שבמגרש החדש המסומן במספר 1 תרשמנה ע"ש הבעלים הרשומים".**

מר בהן מסר כי בדיעבד הסתבר שבתשריט התכנית המאושרת 3555 נפלה טעות סופר בהערות שבטבלת האחוד והחלוקה החדשה, בכל הנוגע לרישום מגרש מס' 1 שמחוץ לתחום פרוייקט כפר העיריה. לפיכך מומלץ להורות לרשם המקרקעין על רישום התצ"ר בתיקון הנ"ל,כפי שהמליצה הועדה המקומית.

החלטה: להורות לרשם המקרקעין על רישום הת.צ.ר בתיקון הנ"ל,בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ה. הפקעה

22. הפקעה עפ"י תכנית 822 א' - ח"ת 32 בגוש 30005 - רח' בן זכאי שכ' גונן
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.88:
לאשר את ההפקעה הנ"ל.

החלטה: לאשר את ההפקעה הנ"ל.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ו. תכניות להפקדה

23. תכנית מס' מי/609 - אחוד וחלוקה מחדש ושינוי קוי בנין- מבשרת ציון
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 30.3.86: להפקיד את התכנית .
אין התאמה בין התשריט לטבלת שטחים,יש לתקן את טבלת השטחים.

גב' פלאום מסרה כי המגרש הנדון חולק בתכנית מי/340 ד' לשני מגרשי בניה. הבניה שהחלה בשטח החדש בוצעה בסטיה מקוי הבנין המאושרים ועתה מוצע להעתיק את הגבולות בין המגרשים על מנת להתאימו לקוי הבנין הקיימים בפועל. כמו כן צינה כי כנראה מדובר באותם בעלים לשני המגרשים.

מר סויסה ציין כי עפ"י ידיעתו הוגשה תביעה בגין עבירת הבניה.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקה שאכן שני המגרשים הם בבעלות אחת.

24. תכנית מס' מי/680 - שינוי אזור משקי עזר לאזור מגורים ב' - אבו גוש
מובא לתיקון החלטה מיום 20.12.88.

גב' פלאום מסרה כי הועדה החליטה להפקיד את התכנית והתנתה את הבניה בהריסת הבנין שבתחום הרחבת הדרך לאחר מכן התברר שהבנין מהווה חלק מבית המשמש למגורים ויתכן שהרחבת הדרך בתכנית המתאר תצטמצם ביחס לרוחב המסומן בתכנית לאור זאת מומלץ לבטל את ההתניה של הריסת הבנין.

החלטה: לבטל את התנאי למתן היתר הבניה בהריסה ופינוי המבנה הקיים בתחום הרחבת הדרך.

(פרוטוקול מחוזית 21.2.89

1. <u>תכנית בינוי</u>

25. <u>תכנית בינוי לאכסניה עפ"י תכנית מי/192 א' - נוה שלום</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 12.6.88:
לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:
א. יש לציין את השמת המדוייק של היעוד עפ"י תכנית מי/192 א'.
ב. להתאים רוחב דרכים גבולות לרוחבן עפ"י מי/192 א'.
ג. לתקן מס' חדרים מוצע מ-100 ל-80, לתקן שטח בניה מוצע בהתאם לכך.
ד. יש לתאם נושא הביוב עם המועצה העזורית ומשרד הבריאות.
ה. נושא התניה יבדק ויאושר ע"י נציג משרד התחבורה בועדה המחוזית.
ו. הכנסת דרכי גישה לרכב כיבוי בתכנית בתאום עם אגוד ערים לשרותי כבאות.

<u>גב' פלאוס</u> מסרה כי הועדה התליטה לאשר את תכנית מי/192 א' המהווה תכנית מפורטת לנוה שלום. במסגרת התכנית נקבעו מספר יעודי קרקע בינהם שטח לאכסניה ותיירות ושטח לנופש וכי בהוראות לגביהם נקבע כי היתר הבניה יהא עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. בהתאם לפרוגרמה המפורטת בתכנית מבואת עתה לאישור תכנית הבינוי.

<u>הוחלט</u>: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
היתרי הבניה יוצאו רק לאחר אישורה הסופי של תכנית מי/192 א'.

ו' אדר ב' תשמ"ט
14 מרץ 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות

<u>מישיבתה מס' 9 שהתקיימה ביום ראשון, י"ד אדר א' תשמ"ט, - 19.2.89</u>

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

<u>השתתפו:</u>

ש.ז. זונגפלד	- נציג ציבור
מ. בהן	- מתכנן המחוז
מ. נחמיה	- נציג ציבור
ח. נקמן	- נציג שר התחבורה
פ. פינקלמן	- נציגת משרד השיכון

<u>נכחו:</u>

ח. אבו עסל	- לשכת מהנדס העיר
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקונד	- מחלקת מהנדס העיר
ד. מיכלסון	- מזכירת ועדה להתנגדויות
ב. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

תוכניות לאישור

1. תכנית מס' 2317 - תכנית המתאר לבית צפפא
המשך הדיון.

המתנגד, עו"ד חורבי, הגיע לאחר פתיחת הישיבה ובהעדרו הוקרא מכתבו בפני הועדה. משהגיע, מסר כי אין לו מה להוסיף על התנגדותו במכתב.
להלן ציטוט מכתבו:
"נתבקשתי ע"י מרשי מר תופיק סאקא לפנות אליכם בהתנגדות לתכנית הנ"ל כדלקמן:
האחים סאקא הינם הבעלים של שני מגרשים הנופלים בתחום התכנית הנ"ל כדלקמן:
א. מגרש אחד בשטח של כשלוש עשרה דונם המחולק לחלקות והנופל לאורך הכביש הקיים לבית להם. חלקו הדרום מזרחי של המגרש נמצא מחוץ לשטח התכנית ואינו מאפשר שום תכנון, ליבו של המגרש המתוכנן כהרחבת דרך ואילו יתרת המגרש מיועדת כשטח פרטי תפוח (ירוק). התכנון המוצע פוגע קשות במגרש האמור ואיננו משאיר לבעלי המגרש שום אפשרות למצות בניה כלשהיא בעתיד. עוד בתקופת המנדט חולק המגרש הנ"ל ל-13 חלקות שאושרו לבניה הן עפ"י התכנית המנדטורית והן לאחר מכן על פי התכנית הירדנית.
ערכו הכלכלי של המגרש נפגע קשות כתוצאה מהתוכנית הנ"ל.
ב. בתקופת השלטון הירדני מכרו האחים סאקא ארבע חלקות מתוך 13 החלקות במגרש למר איברהים מחמד עותמאן, על אחת המחלקות הנמצאת בפינה דרומית מערבית והנופלת על גבול ההצטלבות של כביש בית לחם גילה - בבניסה לגילה, בנה בית. חלק זה צבוע ב"ירוק" המיועד כשטח פרטי פתוח שאינו מיועד לבניה, אף שקיימת בו בניה - בית מגורים. התנגדות זו מוגשת על כן גם בשמו של מר עותמאן מאחר וחלקותיו כאמור נפגעות מהתכנית האמורה וכל אשר נאמר בסעיף "א" מתייחס גם להתנגדותו של מר עותמאן.
ג. מגרש אחר השייך למרשי מר תופיק סאקא ואחיו הוא מגרש בשטח של כשבע עשרה דונם - מגרש זה גובל חלקו המערבי במגרשים 14 ו- 15 המיועדים לבניה ואילו חלקו הדרום מזרחי קיים עליו בית ישן הנמצא מחוץ לתכנית. ליבו של המגרש מיועד להרחבת דרך ואילו חלקו המערבי הגובל במגרשים 14 ו-15 המיועדים לבניה מתוכנן כשטח פרטי פתוח - ירוק.
ד. עלי להדגיש כי שני המגרשים השייכים לאחים סאקא ששטחם הכולל הוא כשלושים דונם בערך נפגעים קשות ע"י התכנית.
המגרשים היו מיועדים בתקופות קודמות לבניה ואלו עתה לא ניתן לנצל אותם לבניה כלשהיא דבר המוריד את ערכם. יצויין כי אין לאחים סאקא מגרשים אחרים או שטחים אחרים ועל כן יש להביא בחשבון פגיעה זו ולשנות את התכנית באופן שיבוטלו כל אותם שטחים ירוקים ובמקומם יתוכנן השטח כשטח המיועד לבניה. אין שינוי זה פוגע בתכנית אלא יש בו בדי לאזן את הפגיעה מה גם שע"י הפיכת אותם שטח לשטחי בניה תגרום לרצף טבעי של הבניה באותו מקום.
ה. בעת שמיעת ההתנגדות יובאו נימוקים נוספים להתנגדות ויוסברו נימוקי התנגדות אלה."

מר ברנדס השיב כי הועדה המקומית המליצה לקבל חלק מהתנגדותו מבלי לפגוע ברצף של השטח הירוק בדרך חברון. בנוסף, תתאפשר בניה נמוכה לאורך הכביש הפנימי, כאשר יתרת השטח תהיה פתוחה וירוקה, כלומר, יישמר העקרון של הרצף הירוק.
הוא הוסיף כי למעשה ההמלצה לוקה בחסר מכיוון שאין גודל שטח מוגדר לחלוקה בין מגורים לשטח ירוק. אך למעשה, אפשר להגדיר את מקום המגורים בסמוך לכביש והשאר ייועד לשטח ירוק.

2. <u>תכנית מס' 3753 - בטול תחום הרוסה והוספת קומה ברח' הארז 1</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3558 מיום 15.5.88.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת.
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
לדחות את ההתנגדות מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר <u>מר בהן</u> כי התכנית מתייחסת לחלקה 91 ומטרתה להגדיל אחוזי בניה לשם הוספת קומה על בנין קיים ברח' הארז 1. השכן שגר מצפון לחלקה הנדונה, (בחלקה 92) הגיש התנגדות במענה כי הוספת הקומה מטילה צל על ביתו. ההתנגדות הוגשה לאחר תום תקופת ההפקדה אך הוחלט לקבלה מכיוון שלא נקטו ההליכים עפ"י סעיף 151 לחוק כפי שנקבע בתכנית, ורק לאחר פרסום כנ"ל הוגשה ההתנגדות.

לישיבה הופיעו מר יעקב אדיה, מגיש התכנית והמתכנן דני פנציאס.
המתנגד לא הופיע.

<u>יו"ר הועדה</u> הקריא את מכתבו של המתנגד, [redacted] בלהלן:
1. "אני בעל הבית הנמצא ברח' הגלבוע 26 בירושלים והחצר הצמודה לו, והידועים כחלקה 92 בגוש 30046.
אני נותן תצהירי זה בהתנגדות לבקשת שכני מר [redacted], להיתר בניה על פי תכנית מס' 3753, שינוי מס' 33/86 לתכנית המיתאר המקומית לירושלים, שכונת אוהל משה, רח' הארז 1, חלקה 91 בגוש 30046.
2. (א) חדר השינה המתוכנן להבנות בקומה העליונה במיפלס +7.20 +8.95 יטיל צל על חצרי, ובכך יפגע בי, יוריד את ערך דירתי, וימנע ממני שימוש נאות בחצרי.
(ב) יש לשנות את כיוון שיפוע הגג המתוכנן ולהנמיך את נקודת שיא הגג באופן שלא יוטל צל על חצרי.
3. (א) גג המרפסת והמדרגות המתוכנן לקומה העליונה כיוון מזרח-מערב אף הוא מטיל צל על חצרי.
(ב) יש להנמיך את הגג ולהקטין את יחידת גרם המדרגות. "

<u>מר ברנדס</u> ציין כי במכתב ההתנגדות קיימת טעות בנושא גובה המפלס, שגובהו 4 מ' ולא כפי שנאמר. התוספת המוצעת קטנה יותר מהתוספות המתוכננות בשכונה כולה. אין בתכנית זו ניצול שטח גג הרעפים, כך שגובה הבנין נמוך מהמותר. כמו כן, ציין כי גם למתנגד הזכות להגדיל את אחוזי הבניה בשטחו.

<u>אדר' פנציאס</u> הציג חתכים של הבנין כדי להראות את שעור הפגיעה המינימלית. ניתן היה אף לראות כי בחודשי החורף לא תהיה בעית צל.
אם וכאשר השכן יבנה בשטחו, לא תפריע לו ההרחבה של בעל התכנית ולכן הגזק הוא זמני. הוא הוסיף כי בתכנון, חדרי השינה הוספו בחלל הגג כדי לפגוע מינימלית בשכן.

המבקשים יצאו את אולם הישיבות.

<u>מר בהן</u> ציין כי לאור התכנית הכללית שהועדה המחוזית החליטה להפקידה ומאחר והתכנית לא עומדת בסתירות לעקרונות יש לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההתנגדות מנימוקי הועדה המקומית ולאשר את התכנית.

3. <u>תכנית מס' 3096א' - שינוי ממלונאות למגורים 5 - רמות ארזים</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3567 מיום 26.6.88.
בתקופת ההפקדה הוגשו 19 התנגדויות.
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 24.10.88:
1. לקבל את ההתנגדויות הנוגעות למקום למקום מבני הצבור ולתקן בעקבות כך את תשרים התכנית באופן הבא - ממגרש 33 שיועד לשטח לבנייני צבור ישנה יעודו לשטח צבורי פתוח.
מבני הצבור ימוקמו בשטח מגרשי המגורים מ' 22 ו-23 הסמוכים לצומת הכניסה מרח' צונדק.
מגרשים אלה יהפכו למגרש אחד שיעודו שטח לבנייני ציבור עבור גן ילדים לבית כנסת.
הכניסה לגן הילדים תתובנן מכוון הכביש הפנימי בתאום עם אגף התנועה בעיריית ירושלים.
2. לקבל חלק מההתנגדויות הנוגעות לפגיעה בחורשה ולסמיכות הבניינים החדשים לבניינים הקיימים ולתקן בעקבות כך את תשרים התכנית באופן שמגרשי המגורים 15 ו-27 ישונו ליעוד שטח ציבורי פתוח. כל זאת בכפוף לבדיקה נוספת.
3. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולהוסיף להוראות התכנית את השינויים הבאים:
א. איסור הסקה בעץ בשטח התכנית.
ב. דרישה להכנת תדרוך אקוסטי לכל מבנה מגורים או בנין ציבורי בשטח התכנית בתאום עם האגף לאיכות הסביבה, בשלב היתר הבניה.
4. לדחות את יתר ההתנגדויות. ולפיכך לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדברים מסר <u>מר בהט</u> כי התכנית הופקדה לאחר שלושה דיונים שקיימה הועדה המחוזית בשינוי התכניות הבאות: תכנית מס' 2644 - שקבעה את יעוד השטח כשטח לתכנון בעתיד, תכנית מס' 3096 - שקבעה את יעוד השטח לנופש ומלונאות וכי התכנית הנדונה משנה את היעוד לשטח מגורים 5 בהתאם לתכנית מס' 2644.
התכנית הופקדה והוגשו לה התנגדויות של בעלי בתים סמוכים.

בשלב זה נכנסו המתנגדים לאולם הישיבות.
בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: [redacted]
מטעם היזם הופיעו: פלוריאן מרדכי, פלוריאן עמוס, עו"ד עדיני, אדר' מוני לומברזו ואדר' יובל הימן.
[redacted] - תושב רמות, הופיע לבקשתו עפ"י סעיף 106 לחוק.

<u>עו"ד [redacted]</u> טען בשם עצמו וכמייצג את כלל המתנגדים.
הוא ציין כי רבש את המגרש הקרוב ביותר לתכנית האמורה והוא עלול לפגוע בנפגע העיקרי. קודם שרכש את המגרש בירר לגבי יעוד השטח הסמוך לו והובטח לו כי השטח ישאר ירוק. בפברואר 82 שונה יעוד השטח בלי ידיעתו והוחלט להקים במקום מלון, קאנטרי קלאב, במרחק של כ-70 מ' מביתו. למרות זאת לא היתה נפגעת שלוותו בזכות החורשה שהפרידה בין המבנים. שטח המלון הוגדר כך שלא איפשר כניסה למלון דרך המשעול. כיום מוצע שינוי היעוד לבנית קוטג'ים.
הוא טען כי לא היה פרסום לתכנית זו בעתון בדין, כך שרוב תושבי השכונה לא היו מודעים לשינוי היעוד ולא יכלו להתנגד.

לעניין בנייני הציבור הוא סבר, כי הם ימצאו בקו גובה מעל ביתו, מה שיצריך קיר תומך בגובה של כ- 25 מ' אשר יסתיר את כל קו הרקיע שלו.
באשר לבית הכנסת שנמצא בתכנית הוא סבר כי עבור ששים משפחות לא צריכים להקים בי"נ, מה גם שלפני בחודש חנכו בי"נ סמוך למקום.
עוד הוסיף, כי עפ"י התכנית ביהכ"נ והגן ממוקמים ליד צומת הכניסה של תכנית "בנה ביתך", דהיינו תהיה חסימת הצומת כל בוקר וצהרים שתגרום למטרד ולרעש לתושבי המשעול. נימוק נוסף היה כי לא יתכן לעשות לתושבים עוולה כזו. עד 86 סבלו מבניה מתמשכת, רעש ומטרד וכעת הגיעו למנוחה ולנחלה.
לגבי שכונת הקומגים הוא ציין כי שכונה זו אינה חלק אינטגרלי מרמות ועל כן יש להפרידה משכונת "בנה ביתך".
לגבי הבנייה ציין כי החורשה תהרס בולה. חורשה, שמדי יום משפחות יוצאות להינפש בה. הוא ביקש כי ישאירו שטח ירוק בין התכנית למשעול לפחות ב-30 מטר.
לגבי התחבורה: מר [redacted] טען כי בתכנית החדשה היזמים מעוניינים להאריך את המשעול ולבנות בו יחידות דיור נוספות, פירוש הדבר הוא הוספת 20 משפחות ברחוב בעלות רכב, דבר שיגרור אחריו זיהום אויר, מטרד ולחץ תנועתי, כאשר ממילא המשעול צר מאוד ואין בו מקום לחניה. מה גם שתשתית המשעול הסלולה מאבנים תהרס כתוצאה מהתיכוך הרב עם כלי הרכב הרבים. התכנית הנדונה אינה יכולה להקצות שטח עבור כלי רכב נוספים אלו.
מיותר להזכיר את סכנת עומס התחבורה של הילדים המשחקים באיזור.
בנוגע לאשפה הוא טען כי תושבי המשעול מימנו מכספם מתקן אשפה במעלה הסימטה לחסוך מעצמם את הטירדה שבכניסת משאית האשפה יום יום למשעול. בעת, לפי התכנית הנ"ל המשאית אמורה להיכנס כל יום למשעול וכבר נאמר כי הוא צר מדי לשם כך. כמו כן, גם מיכליות הדלק יאלצו לעבור דרך המשעול. מכל האמור לעיל נובע כי תושבי המישעול ששילמו עבור פיתוחו יצאו נפסדים וערך בתיהם ירד.
לסיכומו של נושא הוא הציע שתי אלטרנטיבות: האחת היא כי לא ייבנו מבני הציבור המוגעים בעצים, אך אם לא ניתן לוותר עליהם אזי להזיזם צפונה. דבר שני: לא להאריך את המשעול אלא לעשות אותו משעול מהכניסה למעלה.
כמו"צ ארגון הנכים, ביקש מר פרקש כי בתכנית החדשה יהיה פתרון אישה נוחה לנכים, דבר שלא ניתן באם הכניסה לבנייני הציבור תהיה במשעול למטה.

גב' [redacted] - הצטרפה לדברי מר [redacted].

מר [redacted] הצטרף גם הוא והוסיף כי באשר קנה את הבית שולם 50 אלף דולר יותר בהבטחה שבמרחק של 70 מטר ממנו לא יבנה בית נוסף.
מר [redacted] הצטרף והוסיף כי המשעול מהווה גם מגרש משחקים לילדים בסביבה אשר יפגעו כתוצאה מכניסת כלי רכב נוספים.

מר [redacted] ציין כי אם הדרך בין רמות 02 לשכונת "בנה ביתך" לא תיכנר, הכביש יהפוך לכביש ראשי, דבר שיפגע ישירות בפרטיות שלו ובערך ביתו, שהשקיע בו כסף רב לשם נוחיות ופרטיות, מה גם שהחורשה תפגע.
לגבי ביהכ"נ הוא סבר כי רוב האוכלוסיה במקום אינה דתיה ולכן רצוי להעתיק אותו ממקומו או לשנות את יעוד השטח.

גב' [redacted] הצטרפה למר [redacted] והוסיפה כי הובטח בזמנו כי המשעול לא יפתח ועל כן בחרה במקום. הוא הוסיפה כי היא עולה ויודעת מדי יום ביומו 32 מדרגות כדי להגיע לכביש הראשי אך היא העדיפה פרטיות על נוחות.
כמו כן, ציינה כי הכביש אינו דו-צדדי וגם לא יכול להיות כזה . גם היא ציינה את ענין ערך דירתה שירד מאוד.

מר [redacted] הצטרף אף הוא. הוא הביא עמו צילומים המעידים על רוחבו הצר של המשעול ועל שיפועו, מה שמקשה על הכניסה והיציאה למשעול בכלי רכב.

(פרוטוקול מהדיון 19.2.89)

גב' [redacted] הצטרפה גם היא. היא הוסיפה כי נכונו להם אכזבות גדולות. העיריה לא מספקת בהם כלל, כך שסביר להניח שמשפחות טובות יעזבו את האזור.

מר [redacted] מסר כי מדד את רוחב המשעול ומצא כי רוחבו 3 מטרים הכוללים מכוניות חונות, ילדים שעוברים וכו'. הוא ציין כי כאשר יש צורך בכניסה של מכונית דלק נערכת אטיפת שכנים בבקשה לפנות את המכוניות מהמשעול.

שאר המתנגדים שכא הוזכרו לא הופיעו לישיבה וי"ר הועדה הקריא את מכתבי התנגדותם, כדלקמן:

מכתבו של [redacted] מ-11.8.88:
"הנני משמש כיו"ר ההנהלה של מרכז קהילתי רמות אלון ומינהלת רמות. ההתנגדות מכוונת למגרש לבנין ציבורי, שבתוכנית, אשר מתוכנן לשני שימושים:- א) בית כנסת ב) גן ילדים. בעוד שגן ילדים אינו מהווה מטרד כלשהוא, בשל פעילותו בשעות הבוקר בלבד ובימי חול, הרי שבית הכנסת פעיל מספר פעמים ביום ובכל ימי השבוע כאשר בשבת פעילותו מוגברת, ובשל כך עלול הוא להוות גורם מרעיש לדיירי הבתים הקיימים במקום היום. כמו כן, אם חזיתו של בי"כ המיועד תהיה לכיוון הכביש הראשי הקיים הרי שעלולים להווצר חיכוכים בשבתות, כאשר התושבים החילוניים יעברו במכוניותיהם מו הכניסה לבי"כ בשעה שהדתיים באים להתפלל בו ברגל. אי לכך מתנגד מינה רמות למיקום בי"כ במגרש המתוכנן בתב"ע הנ"ל.
אולם, מינהל רמות יסיר את התנגדותו אם תלווה התוכנית בנספח הבינוי בו ייקבעו: - א) בי"כ יבנה בחלק המגרש הרחוק מבתי המגורים הקיימים כיום במקום. ב) הכניסה לבי"כ תהיה מכוון הכביש הפנימי המתוכנן (המשך רח' הקורטס) ולא מהכביש הראשי (דרך התורש)".

מכתבו של [redacted] מתאריך 26.8.88:
"המתחם היה מתוכנן מלכתחילה לשימוש במלון וקאנטי קלאב ולא למגורים.
ב. אחוזי השימוש לא עלו על 27% והותירו על כן מרחבי ירק ויער סביבים.
ג. הארכת המשעול בתוספת בתים מהווה שינוי תפיסה מהותי המשנה את איכות החיים של הגרים בהם.
ד. נפח התחבורה המיועד למתחם אינו מותאם למערך הכבישים הקיים.
ה. תושבי השכונה - ואני בתוכם - זכאים שתכנית המיתאר המקורית לפיה אמור היה במקום להיות מועדון בריאות וספורט ובבלל זה בריכות שחיה סגורה ופתוחה, כמו גם מגרשי טניס ועוד, תשאר על כנה ולחלופין ייעשר בה שינויים שלא יפגעו באיכות החיים במרקם המיוחד שיש בשכונה.
ו. התנגדותי זו מוגשת אומנם באופן אישי אך כמי ששימש במשך 7 שנים בקירוב כיו"ר ועד השכונה נראה לי כי לעמדתי זו שותפים רבים בשכונה אשר מטעמים טכניים בלבד אינם מצטרפים להתנגדות".

מכתבו של מר [redacted] מתאריך 26.8.88:
"הנני גר בבית בדרך התורש 1 מגרש 176 הסמוך למשעול הקורטס. הנני מתנגד לשינוי 1/87 בתכנית מתאר 3096, מהנימוקים הבאים:
1. שינוי יעוד שטח פתוח לשטח פרטי למגורים.
2. שינוי יעוד לשטח פתוח לשטח ציבור ובנייני ציבור.
3. שינויים אלה יפגעו באופן קשה בפרטיות וירידת ערך בתי.
4. רחוב דרך התורש עמוס כלי רכב ותנועה ואושור תכנית זו יגרור במידה רבה את כמויות כלי הרכב וסכן את ילדי.
5. מבני הציבור המוצעים בתכנית הנ"ל באים לפתור בעיה שנוצרה עקב הקמת המבנים ב"גוה שמואל" ללא תשתית ציבורית ובצפיפות אשר גורם בלאור הכי נזק לאיזור מגוריבו".

מכתבו של מר [redacted] מתאריך 26.8.88:

(פרוטוקול מחוזית 19.2.89)

"כתושב השכונה ובמי שחרד לרמת איכות החיים בה, הנני מתנגד לתכנית שינוי מס' 1/87 ת.ב.ע. 3096, אשר מתייחס לאיזור משעול הקורסס והשכונה בכלל, מהנימוקים הבאים:

1. העמסת יתר מבחינת תנועה בציר המרכזי דרך החורש וציר משעול הקורסס הן מבחינת נפח תעבורה והן מבחינת מקומות חניה אשר כבר כיום לאורך ציר נווה-שמואל - דרך החורש עמוס ומסובן מעל לתקן. כמו כן להמשיך את משעול הקורסס כדרך של כניסה ויציאה לגוש החדש ברותבו הקיים יהווה מסרד תחבורתי הן לאורכו והן בהתחברות לדרך החורש, ומיפגע במיחותי רציני ביותר.
2. הוספת מבנה ציבור בסמוך לציר כגון בית הכנסת או גן ילדים יהווה מסרד רציני מאותם הסיבות שנמנו לעיל.
3. מאותם הסיבות אני גם בן מתנגד לתכנית של המינהל להוסיף גוש מבונה בקטע המרכזי של דרך החורש בעתיד, אשר יגרום לעומס יתר על ציר התנועה המרכזי וכל שאר מערכות התשתית".

<u>מכתבם של</u> [redacted] מתאריך 25.8.88:

1. "אנו גרים בבית במגרש 179 - משעול הוקרסס 3.
2. הננו מתנגדים לכל שינוי מוצע בשטח שהוגדר כ"שטח פרטי פתוח" בתכנית 3096 בדלקמן:
   א. מתנגדים לשינוי היעוד משטח פרטי פתוח לאיזור מגורים 5.
   ב. מתנגדים לשינוי היעוד משטח פרטי פתוח לשטח לבנייני ציבור.
3. הסיבות להתנגדותנו:
   א. שינוי היעוד לאזור מגורים 5 יביא לתוספת משמעותית ביותר לכלי רכב שיעברו במשעול ובסביבה, לצפיפות ולסכנה לילדים.
   ב. שינוי היעוד יפגע בחורשה בסביבה.
   ג. בנייני ציבור כמוצע לתכנית 3096 ישמשו בעיקר את תושבי נווה שמואל ויגרמו הפרעות, לכלוך, רעש בנוסף לאלה שנגרמים לנו כבר עכשיו ע"י תושבי נווה-שמואל.
4. הננו מתנגדים לפתיחה ולהארכת משעול הקורסס בכל תוקף מהנימוקים לעיל:
   א. תוספת של כלי רכב רבים שיעברו במשעול, שגם כיום הוא צר מאוד (מאפשר בקושי כניסה אליו. (יש לציין שמכוניות אשפה אינן יכולות כיום להיכנס למשעול בגלל צרותו).
   ב. תוספת כלי רכב מהווה סכנה חמורה לילדים הגרים במשעול.
   ג. גם כיום לעתים קרובות אין מספיק מקומות חניה. יש לציין שגם עבור נווה שמואל לא תובננו מקומות חניה כראוי והדבר גורם לנו מצוקת חניה.
   ד. כלי רכב נוספים יפגעו בתשתית, יגרמו רעש, ממרד במשך כל שעות היום והלילה.
   ה. המשעול נבנה מכספי פיתוח עבורו שלמנו מכספנו ואין אנו מוכנים שאנשים אחרים שלא שלמו בגין פיתוח, ישתמשו בו.
   ו. תכנית 3096 הינה תכנית נפרדת ואיננה חלק מתוכנית 2644 ועל כן מן הראוי כי הגישות לבתיה יהיו בנפרד ולא דרך המשעול הנוכחי.
   ז. הארכת המשעול תביא לצמצום הפרטיות שהיתה לנו עד כה, ירידה ברמת החיים וירידה בערך הדירה.
   ח. אי השארת רצועת ירק סביב המשעול של כמה עשרות מטרים תבטל את האופי המיוחד שהיה למשעול.
   ט. אי השארת רצועה תמנע בעתיד כל אפשרות של מעבר כלי רכב לחלקו התחתון של המשעול ותמנע כל גישה עם רכב בעתיד, גם לצרכי חירום.
   י. לדעתנו, השימוש במשעול הקורסס לתושבים נוספים יהווה פגיעה בתושבים במשעול הקורסס, בנוסף לפגיעה שנבעה מתכנון בלתי מוצלח של נווה שמואל.
   יא. אנו מוכנים להופיע בפני הועדה ולנמק את נימוקינו בפניה".

מכתבה של [redacted] מתאריך 25.8.88:

"רכשתי עם בעלי [redacted] דירתנו ברח' שמעול מורן 11 לפני בשנתיים תמורת סכומי כסף נכבדים ביותר.

2. עם הכישת הדירה נאמר לנו הן בעירייה והן ע"י תושבים במקום כי פני השכונה לא ישונו, המשעולים לא יפתחו כעורקי תחבורה ראשיים והשטחים הירוקים ישארו בעינם.
3. פתיחת המשעול והמשכו ע"י כביש אספלט יהוו תקדים לפתיחת משעולים נוספים דבר אשר יהווה הן מטרד תחבורתי וסכנה לילדים ולתושבים והן מטרד תברואתי ואסטטי.
4. השכונה החדשה המוצעת תגרום לרעש, לכלוך וסבל בל יתואר לנו.
5. הקמת בית כנסת וגן ילדים כמוצע מהווים בעיה תחבורתית קשה בכניסה הצרה לשכונה.
6. אין ספק כי השכונה החדשה תהנה מהפיתוח אשר שולם על ידנו ואף זאת בסכומים נכבדים.
7. הקמת השכונה החדשה בהתייחס לאמור תפגע בשכונה כולה ובשינוי מהותי של אופיה ובודאי שאין זו כוונת העירייה."

מכתבו של [redacted], עו"ד, מתאריך 24.8.88:
"1. התכנית כוללת שינויים שלעניות דעתי יהיה בהם כדי לפגוע בצורה משמעותית וחמורה ברמת החיים של תושבי השכונה, בערך הרכוש ובהשקעה שנעשתה בבניית הבתים.
2. אופיה מיוחד של השכונה יפגם ויעלם כלא היה.
3. פתיחת משעול הקורסס תגרום למטרד, להגברת הרעש והלכלוך לתושבי הסביבה הקרובים והרחוקים יותר.
4. מכספי השקעתנו בפתוח השכונה יהנו בעקיפים גם אלה שלא השתתפו בהשקעה.
5. בנית גן הילדים ובית הכנסת בכניסה לדרך התורש תיצור בעיה של תנועה וחניה בכניסה לשכונה".

מכתבם של [redacted] ו[redacted] זהה, אך כך אחד הגישו בנפרד.
"א. שכונת רמות בנה ביתך תוכננה להיות בעלת איכות חיים גבוהה. השכונה נבנתה בתוך חורש. השארת "ריאות ירוקות" בתוכני השכונה ושמירת החורש סביב לה בקצה המשעולים - נדבך מרכזי היא באיכות החיים של תושבי השכונה. על כן מתנגדים אנו לכל צמצום בחורש.
ב. כל משתכן שולם מחיר כבד עבור המגרש ופיתוחו. מחיר זה שולם עבור "מוצר מסויים" - אפיה המיוחד של השכונה, "אופי כפרי" ולפיכך:
1. כל משפחה חייבת היתה לרכוש מגרש בגודל מינימלי מסויים, זכויות הבניה הוגבלו. התוצאה היא שמספר התושבים למ"ר קטן ומכאן אופיה המיוחד של השכונה.
2. המשעולים תוכננו ונבנו לשרת את הבתים הצמודים להם בלבד, על כן הם נבנו כדרך ללא מוצא הואיל והתנועה בהם איטית וקטנה, רוצפו הם בלבנים, נבנו על מפלס אחד ללא מדרכה. פתיחת המשעול, הארכתו או הפיכתו לכביש המשרת יותר תושבים תפגע בבטיחות התושבים וברווחתם על ידי הגברת עומס התנועה ותפגע בזכויות מוקנות.
ג. מהטעמים הנ"ל מתנגדים אנו להארכת המשעולים, מתנגדים אנו להצעה, אם אכן קיימת כזו, לבנית בית כנסת או לגן ילדים בכניסה לדרך התורש, דיינו במבנה הצפוף אשר נבנה בו.
מבנה זה יצר מפגע תעבורתי המסכן יום יום את הנוסעים בדרך ופוגם באופי השכונה. הוספת מבנים כלשהם ובעיקר מבנה ציבור הוסיף פגע על פגיעה זו".

מהנדס העיר, מר אהוד חייר, שלח את מכתבו בדרך של התנגדות ובו נאמר:
"במתכונת המופקדת של ההוראות לתכנית 3096 א' לא נכללו שני סעיפים פרי דרישת האגף לאיכות הסביבה שבמחלקה לשיפור פני העיר. הסעיפים מתייחסים ל:
א. אסור הסקה בעץ בשטח התכנית. ב. דרישה להכנת תדרוך אקוסטי לכל מבנה מגורים או בנין ציבורי בשטח התכנית בתאום עם האגף לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.
אבקש, בדרך של התנגדות לתכנית, לתקן את הוראותיה ולכלול בהן את הסעיפים

מר ברנדס השיב כי התכנית נערכה בקפידה רבה והושקעה מחשבה לנושא הכבישים, השפ"צ והחורשה בהשתתפות מלאה של מתכנן המחוז. בסופו של דבר סוכמה אלטרנטיבה זו. אמת היא כי ישנם מס' ליקויים ולכן יש דרישה מסויימת לועדה המקומית. מר פרקש לא התנגד מהותית לקומג'ים אלא לתכנון. לדעתנו, זוהי התפתחות יפה לשכונת רמות ונשארת בה צמחיה רבה. לגבי הפרסום שבטענתו של מר פרקש הוא ציין כי למיטב ידיעתו התכנית פורסמה כדת וכדין.
לנושא בגיני הציבור הוא השיב כי הבקשה לביב"ן ולגן היתה של העיריה ולכן הועדה המקומית חייבת לקבל בקשה זו מאחת המחלקות שלה אך לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה המקומית המליצה להעתיק את בגיני הציבור למגרשים 23, 22 והשטח שהיה מתוכנן קודם יהפוך לשטח ירוק.
לגבי מסדרי הבניה הוא מסר כי ישנו סעיף מיוחד בתכנית שקובע כי בזמן הבניה תהיה דרך מיוחדת למשאיות וכו'.
בנוגע לחורשה הוא השיב כי גם עבור מתנגדים אלו היה צורך בזמנו לגדום עצים על מנת להקים את בתיהם.
לגבי המשעול הוא מען כי הדרישה של מעבר תחבורתי לקומג'ים דרך המשעול היא של גורמי התחבורה. במסגרת התכנון, קיבלנו מהמתכננים הנחיות לגבי אורך ורוחב המשעול. נבדקו הדברים ע"י הועדה המקומית ונמצאו כשרים, למרות שבעיני המתנגדים זהו שינוי באורחות החיים.
לגבי רכב האשפה, מסר מר ברנדס כי הנושא נתון לבדיקה. אם הועדה תמצא לנכון, אין כל מניעה לבדוק הנושא שנית.
לגבי הכביש הראשי של השכונה התדשה גרס' צונדקו זהו פתרון תכנוני, כדברין, אשר יכול לפתור את בעית מאסת המכוניות שעוברות דרך המשעול. לדעתו, תושבים רבים ישמחו לגישה זו.
ההתנגדויות הנוגעות לפגיעה בחורשה ולסמיכות הבנייינים התדשים לבנייינים הקיימים התקבלו בחלקן ומגרשים 15 ו-27 ישונו משמה לבניה לשטח צבורי פתוח.

אדר' הימן, מתכנן התכנית פתח בהתייחסות לנושא המרכזי. הוא טען כי ברגע שהועדות התליטו שמקובל עליהן שינוי יעוד השטח, המתכננים ומתכנן המחוז והועדה המקומית חיפשו אלטרנטיבות רבות להקמת השכונה אשר תשתלב עם תכנית "בנה ביתך".
בהתייחס להמלצת הועדה המקומית ציין בנוגע להזזת מבני הציבור למגרשים 23, 22, כי בזמנו מר כהן, גב' גונן ומר ברנדס הסכימו לשטח שנקבע עבור בניני הציבור. הוא הביא עמו תצהיר של 150 איש בשכונה שמבקשים להשאיר את מקום ביה"כ על פי האמור בתכנית.
בנוגע להפקעות הוא מען כי הועדה המקומית רצתה שהתכנית הנ"ל תידבק לתכנית 2644 של "בנה ביתך" אך הפעם הועדה דרשה שיופקעו בנוסף ל-20% שבתכנית 2644 עוד 23%. הוא הדגיש כי המתכננים לא מוצאים צעד זה כצודק שכן הם ביצעו את כל המוטל עליהם על פי הוראות הועדה ויש להתייחס אליהם כנדרש. בפגישה שנערכה עם מר א. תייר הסכים מהנדס העיר שמגרש 33 יהפוך לשטח פרטי ובתנאי שיעמוד בתנאי תכנון.
לגבי הכביש התחתון ציין אדר' הימן כי לפני זמן רב ביקשו התושבים שגרים בכביש התחתון אישור להתחבר לכביש אך אז הדבר לא היה אפשרי מבירון שהשטח היה פרטי. היום, כאשר הדבר ניתן, מוזר הוא כי הרשויות והתושבים לא מעוניינים בכך.
לגבי מגרשים 27, 15 מסר אדר' הימן כי העיריה הובטת אותם לשטח ירוק. לפי התכנית הנ"ל יהיו 24 מטר רוחב בין מר פרקש לשכונה התדשה. לגבי תלונתם על ירידת ערך הדירות טען כי הקרקע היתה מיועדת עבור בניה עתידית ואין לו אחריות על הבטחות שהובטחו בע"פ.
לגבי הבקשה לחבר את המשעול למעלה לכביש הראשי הוא טען כי אפשרות זו נבדקה אך לא נמצאה מוצלחת בגלל השיפועים החדים בכביש זה. הוא הוסיף כי תכנון הדרכים נעשה עפ"י עקרונות תחבורה שהובתבו להם.

מר [redacted] ביקש אף הוא אפשרות להביע התנגדותו להמלצת הועדה המקומית ויו"ר הועדה אישר זאת במסגרת סעיף 106. במידה ובניני הציבור יועתקו

ממקומם ישנה אפשרות שגם הוא יפגע.
מר [redacted] מייצג 150 אנשים בשכונה שמסביבים לתכנית המופקדת.

<u>מר בצלאל</u> טען כי אין למר [redacted] זכות ייצוג מכיוון שאינו עו"ד. הוא הוסיף כי אין לו אינטרס בשטח ולא ידוע מה לגבי האינטרסים של האנשים שהוא מייצג.

<u>יו"ר הועדה</u> השיב כי הוא יטען בשם עצמו בלבד.

<u>מר [redacted]</u> מסר כי ישנו מחסור חמור בגנים ובביה"ס. ילדיו אנוסים לנסוע 2-3 ק"מ כל בוקר לביה"ס. ביום, עפ"י תכנית זו מיועד שטח ועוד לגן שיפתור את בעית המרחק ובעית הסכנה שבהליכת הילדים בכביש ראשי בדרכם לגן. הוא ציין כי ראוי לחייב בתכנית שבביה"ג לא יהיה אולם שמחות.
לגבי התלונה הנוגעת למטרד התחבורתי הוא ציין כי רק שלוש חלקות נפגעות מכך. מה גם, בגלל השינוי בגבהים סביר להניח שהרעש לא ישמע.

<u>מר [redacted]</u> חזר על טענתו לגבי פתיחת המשעול. הוא הזכיר למתכננים כי הצעתם הראשונה היתה לפתיחת המשעול לדרך אלון. אם כך כיצד כיום הם טוענים שלא ניתן לפתוח את המשעול בגלל הסיבה הטופוגרפית?
הוא הזכיר כי דובר על עלית שווי הקרקע ושכחו להזכיר כי העליה היא רק בזכות דיירי המשעול שפיתחו את סביבתם.
עוד טען כי אין בתשובת הועדה המקומית התייחסות לגישה אל ביהכ"נ והגן.

<u>מר [redacted]</u> התייחס לדברי מר ברנדס בנושא התחבורתי וטען כי דבריו כלפי נכונים. המשעול אינו דו-סיטרי ודיירי הבתים במשעול התחתון מחנים את מכוניותיהם למעלה ויורדים ברגל לבתיהם.
לגבי הערת אדר' תיימן בנוגע לפתיחת המשעול טען כי הם אינם מעוניינים בכלל בפתיחת המשעול. האנשים שבזמנו ביקשו זאת היו "מדרך הביוב" והם כלל לא המתנגדים לתכנית זו.

<u>מר [redacted]</u> ציין כי על מנת ש"דרך הביוב" תהפוך למעבר ציבורי יש צורך בשינוי תכנית מתאר ארים כך שמי שמבקש לשנות את דרך הביוב למעבר לכלי רכב צריך להגיש על כך בקשה מיוחדת. דבר נוסף הוא כי כל בקשתם היא לחסום את דרך המשעול. מבחינה משפטית אסור להשתמש בדרך זו לטובת הכלל שכן היא דרך פרטית.

<u>מר [redacted]</u> טען כי אם יפתחו את המשעול רק יכבידו יותר על תושבי המשעול. בנוסף, ציין כי גר במשעול התחתון ולא ביקש לפותחו, כפי שמר ישראלי אמר.

<u>מר ברזני</u> ציין כי בקבלן יודע שניתן לסלול כביש במקום.

בשלב זה המתנגדים יצאו.

<u>מר כהן</u> מסר כי התכנית נערכה בתאום מלא עם המתכננים. אך ישנן מספר טענות הראויות לבדיקה כמו: אפשרות לכניסה מלמעלה ולא ממשעול הקורסם וכן אפשרות העברה של ביהכ"נ למקום אחר.

לסיכום הישיבה הוחלט כי חברי הועדה מסמיכים את מר נקמן לבדוק אפשרויות של שינוי במערך הדרכים לאור טענות המתנגדים. לאחר מכן ולאור חוות דעתו יבדקו שאר טענות המתנגדים.

י"ט אדר ב', תשמ"ט
26 מרץ 89

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול התלטות ועדת המשנה המחוזית
מישיבתה מס' 3 שהתקיימה ביום ג' ט' באדר א' תשמ"ט 14.2.89
יו"ר: א. סוסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו</u>:	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ד"ר לבנטל	- נציג שר הבריאות
	ח. מרינוב	- נציג ציבור
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
	א. רחמימוב	- אדריכל
	י. שרון	- נציג ציבור
<u>נכחו</u>:	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	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 הרשוי-עירית ירושלים
<u>נעדרו</u>:	ד. ברגמן	- נציג ציבור

(פרוטוקול מחוזית 14.2.89)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב - 10719 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 15.8.88 בגין בקשת מר [redacted] לתוספת בניה - גוש 44 חלקה 24 רח' הירמוך - שכונת נחלת צ'רלס (תיק בנ/86/702)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר שהערר נדון כבר ב- 10.1.89 אך מפאת טעות בהזמנה שנשלחה לעורר זומנו הצדדים שוב.

בפני הועדה הופיע המערער מר [redacted] ובנו.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר מ. שטיין
כמו כן הופיעה המבקשת גב' [redacted] וגיסה.

מר קוניסה הסביר לנוכחים את הסיבה לדיון החוזר.

מר [redacted] (הבן) ציין שמדובר בבית משותף הבנוי כמעט על 60% משטח הקרקע כאשר דירת המבקשים פונה לצד דרום ומזרח והצד של הוריו לצפון ומערב. הבקשה היא לקומה נוספת על דירת המבקשים וכך דירתם תהיה דו-קומתית ובית הוריו יוותר לגמרי - כמרתף,השמש לא תגיע לדירה ואפילו לא לדוד השמש והגשם ממערב יחדור לדירה. כרגע הבנין עם גג רעפים בגובה אחיד,הרשיון המקורי ניתן לשניהם יחד. הוריו זקנים ולא זקוקים לבניה נוספת.

מר שטיין ציין כי ישנן זכויות בניה לכל דיר וניתן לנצלם ע"י הוספת קומה והרחבת הבניה. הבנין טורי וכמובן שתהיה הפרעה מסויימת כתוצאה מהבניה אך לא ניתן לשלול זכויות בניה.

גב' [redacted] טענה כי משפחתה מונה 9 נפשרות והדירה בת 2 חדרים קטנים בלבד.

מר [redacted] טען שהוא גידל משפחה גדולה מאד בדירה קטנה.הבניה תוריד את ערך דירתו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הוחלט: לחזור על החלטת הועדה מיום 10.1.89 ובתנאי שתתקבל התחייבות מטעם המבקש שבית המערער לא יגזק תוך כדי הבניה.

2. יב - 4908 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 14.11.88 בגין בקשתו לשינויים בבנין - גוש 84 חלקות 145,146 - רח' הבוכרים (תיק בנ/87/496)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר כי מדובר בבנין שנבנה בהיתר שניתן על סמך תכנית 3125.עתה הוגשה בקשה להפוך חלק מקומת העמודים לחנות והיא נדחתה ע"י הועדה המקומית.

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

מר [redacted] טען שבשנת 1969 קנה את המגרש עם אישור מטעם העיריה לבנין מגורים ועם קוי בנין מאושרים. האישור היה לבנות 3 קומות על קומה דו תכליתית שיהיה בא אולם שמחות. תיק הבניה נפתח בשנת 1970. מאוחר יותר הפקיעו לו את המגרש אך כל העת שילם ארנונה.הוא קיבל אישור לבניה עד 93% ועתה נדחתה בקשתו לחנות בקומת העמודים.

מר שטיין ציין שההסטוריה שפירט המבקש אינה רלוונטית וכי אם העיריה לא פצתה אותו עליו לפנות לבית המשפט. החנות המבוקשת מוצעת על שטח קומת העמודים - זהו שטח ששייך לכל הדיירים וכשמדובר על הקלה באחוזי בניה המדיניות של העיריה היא להלקה לדיירים ולא לקבלן.

מר [redacted] טען כי בזמנו,כשהכינו תכנית בנין עיר חדשה הובטח לו שיקבל אחוזי בניה לפי אזור מגורים מיוחד - כפיצוי.

לאחר באתם את אולם השיבות ציין מר כהן כי יש לדחות את הבקשה מכיון שתכנית 3120 - החלה על השטח, אוסרת מתן הקלות.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה,בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה וכן מכיון שתכנית 3120 - החלה על השטח - אוסרת מתן הקלות.

3. יב - 10757 - ערר גב' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 14.11.88 בגין בקשתה לתוספת בניה - גוש 585 חלקה 9 רח' שלמה בן יוסף (תיק בנ/88/797)

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין שהבקשה היא לתוספת חדר בקומה עליונה בבנין בחלפיות מזרח.הבקשה נדחתה מחוסר זכויות בניה.

בפני הועדה הופיעה המבקשת/מערערת-גב' [redacted] בעלה ואדריכלית ע.בן חמו. בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר מ. שטיין

גב' [redacted] טענה שלא ברור לה למה בקשתה לא אושרה. לדעתה נעשה לה עוול. הבניה מבוקשת בשטח הפרטי שלה ולא תבלוט מקוי הבנין הקיים.

אדריכלית בן חמו הסבירה שהערר הוגש כי מדובר בבקשה להקלה למרות שאין זכויות בניה בשטח. הבקשה היא בסך הכל להרחבת הסלון בשטח של 7 מ"ר. ברוב הפנטהוז'ים כדוגמת דירת המבקשת - כבר הוסיפו שטחים גדולים מזה בהרבה.

מר שטיין ציין כי שאכן בעבר אישרה הועדה המקומית בקשות מסוג זה במסגרת הקלה מתכנית הבינוי אך עתה לאחר שהוחלט להסדיר את נושא תוספות הבניה ולהפקיד תכנית מסודרת לכך הפסיקה הועדה המקומית לאשר בקשות כאלה. לדבריו,אין הוא מתנגד לאשר את הבקשה במסגרת התכנית האמורה.

גב' [redacted] ציינה שגודל הדירה כרגע הוא 90 מ"ר ומשפחתה מונה 8 נפשות. הבקשה היא להרחיב מעט את שטח הדירה.

לאחר באתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי במסגרת התכניות הקיימות אין אפשרות לאשר את הבקשה אך הוא מציע לדחות את ההכרעה על מנת לבדוק אם ניתן לכלול תוספות מסוג זה במסגרת התכנית הכללית לתוספות בניה שהוחלט להפקיד לאחרונה.

מר רחמימוב תמך בדבריו.

ד"ר לבנטל ציין שגודלן של המרפסות האלה - שאין להן שימוש "מזמין" את סגירתן.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתופקד תכנית התוספות לשכונה - 3894.

4. יב - 4755 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 28.11.88 בגין בקשתו לתוספת מבנה על הגג - גוש 115 חלקה 31 - רח' אפרתה (תיק בנ/88/845)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בהן ציין כי מדובר בבקשה לבנית חממה על גג בנין ברח' אפרתה הבקשה נדחתה והוגש ערר.

בפני הועדה הופיעה מר [redacted] - המבקש/מערער
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין

מר [redacted] הסביר כי לפני כשנתיים רכש דירה בקומה השלישית העליונה של הבנין כולל גג הדירה וזה כלל גם יציאה לגג - מתוך הדירה עצמה ומבנה קיים על הגג. המבנה היה קיים מאז שנבנה הבנין - בשנת 1971.בתגובה להערה ציין כי הבנין כולו בעיתי ולא ברור לו מה נבנה ברשיון ומה לא.כשבדק מצא כי גם המטבח בדירתו וגם הקומה שמתחתיו קיימים ללא רשיון.על כל פנים - כשקנה את הדירה המבנה היה במצב לא תקין - בנוי מזכוכית ופח חלוד והוא תיקן אותו. אומנם הוא שינה את צורתו החיצונית אך לא תוך כדי הוספת שטח. הכל נשאר באותו מקום עם אותו פתח יציאה.

מר שטיין ציין שאין לו ספק שהמבנה נבנה ללא רשיון מכיון שפתח יציאה לגג צריך להיות דרך חדר המדרגות ולא מדירה פרטית ולכן גם נרשם שטח הגג כשטח משותף ולא פרטי. המבנה חושב במסגרת אחוזי בניה ומכיון שהבית עצמו כבר תורג מהאחוזים המותרים לא ניתן לאשרו,מה גם שמבחינה ארכיטקטונית לא מומלץ לאשר את המבנה.

מר [redacted] טען שהשאלה העקרונית היא מה היה המצב כל הזמן. בתמונות שהציג לועדה הראה שהמבנה - שהיה קיים משנת 1971 היה מכוער ודולף ועתה המצב הרבה יותר יפה ואסטטי. המבנה לא נראה מהרחוב יתכן שכל הבנין בנוי בסטיה אך המבנה האמור - שמהווה בסך הכל 1.3% אינו משמעותי ואין זה הוגן כלפיו כי הוא רק ניסה לשפר את המצב ועכשיו נוקט בהליך תכנוני נכון. יש עוד יציאה לגג,דרך חדר המדרגות אך אם הבקשה לא תאושר,לא תהיה לו גישה לגג. השכנים בבנין לא התנגדו מי שהגיש התנגדות זה שכן המתגורר בבית פרטי ליד הבנין שעבודות ביצוע המבנה (שארכו 3 ימים) הפריעו לו. עתה זה כבר לא מפריע לו. אם יש צורך לבצע שינויים במבנה - הוא מוכן לעשות זאת. בזמנו - כשדיבר עם מר זינגר בעיריה נאמר לו שיתכן שיהיה צורך להנמיך את המבנה שמגיע עתה לגובה של 3 מ'.

לאחר גאתם את אולם הישיבות ציין מר שרון שאין ספק שהמבקש קנה את הדירה עם המבנה בתום לב אך הבעיה היא של אחוזי בניה חורגים. אולי אפשר לאשר זאת אם הגובה יונמך ל-2.20 מ'.

מר בן יעקב הבהיר כי הגובה הפנימי של המבנה מגיע ל2.20 מ' אך השיפוע של הגג מגיע ל-3 מ'.

מר סוויסה ציין שברור שהמבקש יוצא נזוק אך מבחינה חוקית אי אפשר לאשר את הבקשה.

מר מרינוב טען שאמנם מבחינה חוקית אי אפשר לאשרה אך אם העיריה התעלמה מהמבנה במשך 18 שנה שתמשיך להתעלם ממנו גם כעת.

ד"ר לבנטל ציין שהועדה המחוזית היא ועדה המרוגנית - עם אישי ציבור ועליה להיות גמישה יותר. לדבריו, אם הולכים לפי החוק- לא צריך ועדה כלל. ועדה קיימת כדי לדון בבקשות חורגות. אם המבקש יפנה לבג"ץ -במקרה שבקשתו תדחה - אין ספק שהוא יזכה.

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה עד לאחר שהבקשה תבדק ע"י גב' רווה.

5. יב - 10758 - ערר משפ' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 28.11.88 בגין בקשתם למוסך - רח' משעול התורש - רמות (תיק בנ/839/88)

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>מר כהן</u> ציין שהבקשה היא למוסך מקורה - בתוך קיר התמך באזור "בנה ביתך" ברמות, שאגב, זוהי הבקשה הראשונה מסוגה שמגיעה לועדה לאחר מעשה. השכנים הגישו התנגדות והועדה המקומית דחתה את הבקשה.

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

<u>מר [redacted]</u> טען שהועדה המקומית דחתה את בקשתם מנימוקי התנגדות שכנים אך ההתנגדות אינה על רקע עניני אלא בגלל יחסי שכנות לא טובים. הבקשה היא לחניה שתקרתה מהווה מרפסת של הבית, בחזיתו הדרומית במקום מה שהיה מתוכנן בשטח שמדרום לביתם נבנים עתה בתי מגורים ויש שם שביל עפר שמפריד בין היער לבתים. בשביל זה הם משתמשים כדי להגיע לחניה והדבר לא מפריע לשכנים. בשלב זה החניה מתוכננת על המדרכה, בדרך החורש בחזיתו הצפונית של הבית והולכי הרגל נאלצים לרדת מהמדרכה לכביש ומסתכנים מבחינה בטיחותית. לדעתו, הועדה צריכה לאלץ את התושבים למצוא פתרון חניה.

<u>מר שטיין</u> הסביר שהבתים באזור תוכננו ונבנו עם מפלסי חניה ואין מקום עתה לשנות זאת. על פי מכתב ההתנגדות שהגיע לעיריה - החניה המבוקשת מגיעה ממש לגבול חלקת השכן וגם פוגעת בקו הביוב.

<u>מר [redacted]</u> הראה לחברי הועדה תמונה לפיה קו הביוב של השכנים מגיע לחלקתם ולמרות זאת ציין שבמשך שנתיים לא התלונן על כך. מאותר יותר הם - על חשבונם - הכניסו את צינור הביוב אל מתחת לקרקע.
בתשובה לשאלה ציין כי המוסך המבוקש כבר חפור.

<u>גב' [redacted]</u> טענה שתלונת השכנים הגיעה רק בגלל שהיו בינהם חילוקי דעות בקשר לביוב וזאת בעצם הטרדה לשמה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הסביר <u>מר כהן</u> שמדובר בשורת המגרשים הקיצונית במתחם שמצפון לה מתוכננת חניה ומדרום לה ישנו שביל שנקרא "דרך הביוב" כי לאורכו עובר קו-הביוב של האזור. אם תאושר הבקשה יש לבצע דרך גישה מסורית אליה ודרך כזאת כלל לא מתוכננת לשטח ויש לדחות את הבקשה.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה וכן מכיון שלא מתוכננת ואין בפועל, דרך גישה מסורית לחניה המבוקשת.

6. יב - 10747 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 14.11.88 בגין בקשת מר [redacted] להתקנת גג מפיברגלס - הרובע הנוצרי - העיר העתיקה (תיק בנ/113/88)

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>מר דרומי</u> הסביר כי ברובע הנוצרי בעיר העתיקה ישנה אכסנית נוער ובית קפה והבקשה, שכבר בוצעה בפועל היא לגג מפיברגלס בחצר. בזמנו נבנו גם שרותים ללא רשיון אך הם לא כלולים בבקשה. העיריה הגישה כבר לפני שנתיים תביעה משפטית נגד הגג המבוקש. השכן התלונן על רעש ועשן על אישור הבקשה.

(14.2.89 פרוטוקול מחוזית

בפני הועדה הופיע המערער מר [redacted] ובא"כ עו"ד מ. עוויסאת.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד עוויסאת טען שמדובר בעצם בדירת מגורים שהפכה במשך הזמן לבית מלון ומועדון לילה הוגשו מספר תלונות על הסכנה והשרותים שנבנו שלא כדין אך המבקש טען שבנה את הגג כדי לשפר את הבניה ולמנוע חדירת גשמים בעוד שלמעשה הוא מקיים במקום מועדון לילה. מרשיו הם זוג זקנים שאחד מהם חולה נפש ונגרמת להם הפרעה רבה.הוגשו תלונות למשטרה ונערכה בדיקה מהעיריה ומהמשטרה אך למרות זאת אושרה הבקשה בועדה המקומית. המקום מהווה מקום מפגש לאנשי העולם התחתון ולפני זמן לא רב אף נהרג שם בן אדם.

מר [redacted] הזר וטען כי המקום משמש את אנשי העולם התחתון.לאחר שפנה לעיריה דרשה העיריה מהמבקשים להגיש בקשה רשמית לבנית השרותים. הוא מצידו גם פנה פעמיים רבות למר דרומי ולמר סויסה ושניהם ביקרו במקום.

מר שטיין ציין שהמקום משמש כאסנית נוער והועדה המקומית שוכנעה ע"י המבקש שאין מטרד.

עו"ד עוויסאת טען שוב שלא שלא מדובר באכסנית נוער אלא במועדון לילה.

מר [redacted] טען כי החל משנת 1986 הוא מתלונן על המטרד ללא הרף ואין מושיע. הרי אם ישנו עסק ללא רשיון צריך להפנותו לבית משפט ולא להרשות את המשך קיום העסק.כבר משנת 1980 הפך המקום לבית מלון והדבר גורם הפרעה קשה מאד להוריו.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר סויסה שהערך פנה בנושא לגורמים רבים וכי הוא עצמו יחד עם מר דרומי בקרו בשטה.לדעתו הטענות בדבר השרותים צודקות מה גם שהם נבנו ללא רשיון.מדובר באזור מגורים צפוף מאד ולכן הטענות בדבר הרעש והמוזיקה במקום צודקות. לא פעם הוזמנה המשטרה למקום.

ד"ר לבנטל ציין כי האזור מיועד למגורים וברגע שהופכים בית פרטי לאכסנית נוער זהו בראש ובראשונה מפגע תבוראתי. על הועדה לבדוק תחילה אם יש למבקש רשיון עסק.

מר קהו הציע לקבל את הערר ולדרוש את הסרת הסכנה והשרותים.

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהאזור מיועד למגורים והועדה התרשמה כי טענות העורר צודקות. הועדה מורה לועדה המקומית לדאוג להסרת הסכנה המבוקשת ומבנה השרותים שנבנה ללא היתר.

7. יב - 10404 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 29.12.86 בגין בקשתו לפתיחת חלון - גוש 173 חלקה 62 - רח' רשב"ג שב' קסטנים (תיק בנ/397/81)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאום ציינה שמדובר בבית מגורים שנבנה על קו בנין אפס - על פי היתר בניה שניתן בעיריה - ותוטפות. בעבר אושרה בקשה לפתיחת חלון בחזית על קו בנין אפס אך בקשה נוספת - לחלון נוסף נדחתה מכיון שהועדה המקומית קבלה את טענת המתנגדים - בעלי החנות הגובלת בבנין.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted] - המבקש/מערער ובא"כ עו"ד בירגר.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד בירגר טען שהועדה המקומית טעתה כשלא אשרה את החלון שקיים כבר מספר שנים. בזמנו,בגלל איילוצים וכן מכיון שהחלקה הסמוכה היתה גן ציבורי הורשו

המבקשים לבנות עד קו בנין אפס עם חלון.אם אושר חלון אחד,זה לא סביר שבקשה לחלון בחדר הקדמי לא תאושר. בהחלטת הועדה המקומית נאמר שהבקשה לא מאושרת בגלל סכסוכי שכנים. ובכן,היה משפט בינהם והסכסוך נגמר,עתה לא קיימת הסיבה שבגינה נדחתה הבקשה. מכיון שהחלון קיים ואין הוא מפריע לאיש הוא מבקש שהבקשה תאושר.

<u>מר שטיין</u> הביע את הסכמתו לאישור הבקשה וציין שאמנם הסיבה העיקרית לדחייתה היתה סכסוך השכנים. אם בזמנו אושר חלון אחד אין קריטריונים לדחית הבקשה לפתיחת חלון נוסף.

לאחר צאתם את אולם הישיבות <u>הוחלט</u>: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

8. יב - 10743 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 1.8.88 בגין בקשתו לבנין חדש - גוש 140 חלקה 2 רח' הסדנא - <u>מקור חיים (חיק בנ/87/947)</u>
הצדדים הוזמנו כחוק

<u>מר כהן</u> הזכיר שמדובר בערר על דחית בקשה לבנין באזור התעשיה בתלפיות. יש לציין כי תכנית מס' 1849 ב' מגדירה במדויק מה מותר ומה אסור לבנות בשטח.

הטענות שהועלו בדיון הקודם היו:
א. אין להביא בחישוב אחוזי הבניה את המחסנים.
ב. במסגרת חישוב אחוזי הבניה חושבו חדרי המדרגות לפי שטח של 64 מ"ר ואילו בבקשות של יזמים אחרים חושבו חדרי המדרגות לפי 24 מ"ר בלבד.
ג. אין פגיעה בקו הבנין מכיון שמותרת בניה תת קרקעית - עד קו בנין אפס.
ד. השימושים שנרשמו בבקשה הם תעשיה ומסחר ואין צורך לפרטם יותר.

בתגובה לטענות אלה נאמר כי:
א. באזור תעשיה ומסחר,המחסנים נכללים באחוזי הבניה.
ב. באשר לחדרי המדרגות - יש להורות לועדה המקומית לחשבם כפי שהדבר נעשה בבקשות אחרות.
ג. בנוגע לפגיעה בקוי הבנין - המחסנים המבוקשים כפי שהוצגו בפני הועדה המקומית עיליים ומלבדם ישנם מבנים נוספים שלא ברור פשרם והם פוגעים בקוי הבנין. בפני הועדה המחוזית הוצגו המחסנים האלה כתת קרקעיים אך בעצם הגבהים בין שני ההצגות - לא השתנו.
ד. באשר לשימושים עפ"י התכנית החלה יש לפרטם.

<u>על סמך</u> ההחלטה שהתקבלה בדיון הקודם הגיעה ללשכה הבקשה להיתר בניה של מר [redacted]. על פניו נראית הבקשה שלמה יותר מבחינת פירוט השימושים אך יחד עם זאת נראה שחלק ממענות העורר צודקות - ישנה הרמה מלאכותית של פני הקרקע ופגיעה בקו בנין ולכן לדעתו אם הבקשה אושרה כפי שהיא - האישור אינו חוקי.את חישוב השטחים בבקשה אין באפשרות הלשכה לחשב.

באשר לבקשה הנדונה-לא ניתן לאשרה כפי שהיא אלא יש לקבל בקשה שבה מוגדרים השימושים המבוקשים לכל קומה. שנושא- תקן החניה יבדק שנית ושיצומצמו אחוזי הבניה וקו הבנין בהתאם למותר.
לדעתו - היתר הבניה שנתנה הועדה המקומית למר [redacted] "חורק" - מכיון שיש ספק לגבי תקן החניה שמתחייב במקום - מספר המקומות המיועדים לחניה נמוך ביחס לשימושים שפורטו בבקשה. לאור כל הנתונים האלה הציע מר כהן לבדוק את שתי הבקשות פעם נוספת.

<u>מר שטיין</u> טען כי לגבי החניה בבקשתו של מר [redacted] התקלבה חוות דעת של אגף התנועה בעיריה.

<u>מר סוויסה</u> הציע שנושא תקן החניה בבקשת הבניה של מר [redacted] יטופל בנפרד.

באשר לטענה שהמבקש החל לבנות בשטח ללא היתר - הציע שמר דרומי ומר אשתון יבקרו בשטח ויכתבו דו"ח על הנעשה שם.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה. הועדה המקומית מוסמכת לאשר בקשה להיתר בניה שלא תתרוג מאחוזי הבניה ומקוי הבנין המותרים, שצויינו בה השימושים המבוקשים לכל קומה ושמספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן - והכל בתנאי שהבקשה לא תתרוג מהוראות תכנית 1849 ב'.

9. יב - 10730 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 19.10.87 בגין בקשתו לתכנית שינויים - גוש 173 חלקה 154 - רח' יוחנן בן זכאי - שכונת קסטונים (תיק בנ/82/910)
המשך דיון מיום 27.12.88

<u>מר כהן</u> ציין כי בזמנו אישרה הועדה המחוזית את תכנית 3170 ששנתה את יעוד השטח משפ"ץ לאזור מסחרי כדי לאפשר בנית חנות. התכנית כללה נספח בינוי אך הועדה המקומית אישרה בקשה להיתר שלא תאמה את נספח הבינוי.עתה הוגשה בקשה לגגון,תוספת מעין סוכה לארגזים וחניה.הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית וב-27.12.88 לאחר ששמעה הועדה המחוזית את טענות העורר החליטה
"א. לדחות בשלב זה את ההכרעה עד שיתקבל דו"ח מבקר העיריה בגין תכנית 3170.
ב. לישיבה הבאה תזמן הועדה את נציג המחלקה לשיפור פני העיר על מנת לשמוע את דעתו בנושא הסכמה המבוקשת".

דו"ח העיריה הגיע ללשכה והמסקנות כפי שכתב המבקר מר גלובמר למר כחילה הן:"נושא הביקורת היה המרת שטח ציבורי פתוח לשטח מסחרי,שכרוך בו ויתור למעשה על רכוש עירוני והחזרתו למינהל מקרקעי ישראל שמברה את השטח.
כפי שהסברת,הוסכם לוותר על השטח,כדי לפתור בעיה אנושית,אך נתברר שהיה תהליך קבלת החלטת לקוי.באשר הנושא הובא לדיון בועדה ללא בדיקה כל בעלי המקצוע שבמחלקה המופקדים על כך,ההוצאה היא שזכויות הציבור לא הובטחו דיין כמפורט בדו"ח.
יתר על כן גם שכנים מרגישים עצמם נפגעים וטוענים בצדק רב שלא התחשבו בסבל שעלול להגרם להם.
השגת זכויות לצד אחד מחייבת משנה זהירות ההקפדה על תהליך קבלת החלטות שמורכב בתוק,אשר מטרתו להבטיח שמירת זכויות של כל הצדדים. לצערי במקרה זה לא נשמר איזון זה.
אני מציע ללמוד את הלקח מהאמור לעיל ומהליקויים המנויים בדו"ח, כאשר הוצא השיון בלתי תקין ולפעול עתה להבטחת זכויות הציבור בשטח הנותר בחזית הבנין שנותר".
לדעת מר כהן מה שנבנה בשטח הוא מעל ומעבר למה שאפשר היה לאשר,יש להשאיר את התכנות כפי שהיא,כל תוספת תכער את המקום ותגרום לממרד יתר.

<u>מר סוריסה</u> תמך בדעתו.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהדבר נוגד את הוראות תכנית מס' 3170 וכל תוספת בשטח תגרום למטרד.

10. יב - 304 - ערר משפחות [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.6.88 בגין בקשת [redacted] ו [redacted] לתוספת בניה - גוש 6 חלקה 49 רח' בן גמלא - שכונת קסטון (תיק בנ/88/279)
המשך דיון מיום 29.11.88

<u>מר כהן</u> הזכיר במה מדובר וציין כל על פי החומר שהועבר עתה לבדיקה מסתבר שהתוספת העיקרית מוצעת עתה לחזית הדרומית ולא לחזית הצפונית כפי שהוצעה בבקשה שנדונה. אומנם ישנם עתה זכויות בניה שניתן לנצל אלא ששאר הדיירים

יצטרכו להפקיד תכנית אם ירצו גם לבנות תוספות. לדעתו יש לדחות את ההכרעה עד לאחר שיוחלט אם להפקיד את התכנית המוצעת.

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיוחלט אם להפקיד את התכנית המוצעת לתוספות בניה במתחם (הבקשה תדון בו זמנית עם הדיון בהפקדת התכנית).

11. יב - 10638 - ערר ד"ר וגב' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.4.88 בגין בקשת פרופ' [redacted] לתוספת 2 קומות - גוש 38 חלקה 81 רח' אוסישקין - רחביה (תיק בנ/7%/664)
המשך דיון מיום 13.12.88

<u>מר כהן</u> הזכיר שמדובר בערר של מתנגדים שהתנגדותם נדחתה בועדה המקומית. טענות העוררים התיחסו למספר נקודות:

1) לענין אחוזי הבניה - נטען שעל פי הפתרון שהוצג הם גבוהים מהמותר.
2) חדר המדרגות המוצע בחזית המזרחית יפגע במרפסת של המתנגדים ויחד עם השביל אליו יפגעו אפשרויות הניצול וההנאה מהחצר.
3) הוצג פתרון תכנוני אחר - לפיו ניתן להעביר את המדרגות לחזית הצפונית של הבנין - שם כבר יש מדרגות קיימות.
4. הפתרון הארכיטקטוני אינו נכון ובנושא זה הובא לדוגמא הפתרון הארכיטקטוני לפיו נבנו תוספות לבנין התאום ממול.

במכתב ששלחה עו"ד וייל לגב' רווה נטען כי בדיון הועדה לא דובר על טענותיה בנושא חישוב שטח חדר המדרגות וכן בנושא גרם המדרגות החיצוני לדעתה - שהוא מותר רק לקומה אחת מעל לקרקע לפי סעיף מס' 4 בהוראות תכנית המתאר.
בדיון הועדה מיום 13.12.88 נאמר כי המסקנות מהסיור במקום ומהדיון הן :

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

גב' רווה הסבירה כי השאלה שהובאה בפני הנוכחים היתה האם לנוכח הגדרת שטח בנוי בתכנית המתאר ניתן לנהוג לפי הפרוצדורה הנהוגה בעריה שנים רבות - כלומר לחשב רק 12 מ"ר ראשונים משטח חדר המדרגות ואת השאר לא? המסקנה - שהתקבלה פה אחד - היתה שלאור הגדרת שטח בנוי בתכנית המתאר לירושלים יש לחשב את כל השטחים,לרבות שטחי חדר המדרגות.

מר כהן ציין כי משמעות המסקנה היא שיש צורך להפחית מסך הכל הכללי את כל אותם המטרים של חדר המדרגות.
לאור זאת ההמלצה היא :לקבל אלמנטים בערר ולאשר בקשה להיתר בניה שבה יכללו כל שטחי הבניה,לרבות שטח חדר המדרגות שאינו חדר מדרגות חיצוני כהגדרתו בסעיף 4 בתקנון תכנית המתאר ובתוספת 1.2% ההקלה שפורסמה בעבר.
לעניין חדר המדרגות - הוא יבנה מאבן ובלי שימוש נרחב בזכוכית אלא בהתאם למותר על פי תכנית המתאר.
הגישה לחדר המדרגות תהיה דרך שביל מרחוב אוסישקין ולאורך חזיתו הצפונית של הבנין ולא כפי שהוצע בבקשה.
לעניין העיצוב הארכיטקטוני של התוספת - יש להורות לועדה המקומית שהיתר הבניה יוצא לאחר שיעוצבו הפרטים האדריכליים בהתאם לסקיצה שגובשה בהסכמת אדריכל מטעם אגף תכנון עיר בעריה - שהוצגה בפני חברי הועדה.

מר מרינוב טען שבמשך 14 שנות היותו יו"ר הועדה המקומית פעלה העיריה כפי שפעלה בנושא חדרי המדרגות וראתה בזאת שיפור איכות הדיור. בכל ישיבה נכח עו"ד מטעם העיריה ומעולם לא הפנו את תשומת לב הועדה לעניין זה. לדעתו יהיה זה עוול לשנות נוהג זה עתה.

החלטה:
1) לקבל אלמנטים בערר ולאשר בקשה להיתר בניה בהתאם לתנאים הבאים:

א. כל שטחי הבניה לרבות שטח חדר המדרגות וכן 1.2% ההקלה שפורסמה בעבר יקוחו בחישוב אחוזי הבניה.
ב. חדר המדרגות יבנה מאבן וללא שימוש נרחב בזכוכית אלא בהתאם למותר על פי תכנית המתאר.
ג. הגישה לחדר המדרגות תהא דרך שביל מרחוב אוסישקין ולאורך חזיתו הצפונית של הבנין ולא כפי שהוצע בבקשה.
ד. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לא להוציא היתר בניה אלא לאחר שהפרטים האדריכליים של התוספת יעוצבו בהתאם לסקיצה שגובשה בהסכמת אדריכל מטעם אגף לתכנון עיר בעיריה.

2)
א. לדחות את הצעת העוררים להעביר את חדר המדרגות לחזית הצפונית של הבנין מכיון שהדבר יגרום לבעיה פרוצדורלית ותכנונית מאחר שקו הבנין קרוב לגבול המגרש ובניה שם תהיה בגדר סטיה ניכרת ותגרום הפרעה לשכנים.
ב. לדחות את הטענה בדבר הסתרת אור ושמש מהמרפסת מאחר שהועדה השתכנעה לאחר ביקור במקום שניתן יהיה להמשיך ולהנות מהמרפסת גם עם חדר המדרגות.

12. יב - 10449 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.1.87 בגין בקשתו להתקנת גגון בחצר הפנימית - רח' העומר - הרובע היהודי (תיק בנ/86/629)
מובא להבהרת החלטה

מר כהן הזכיר כי ב-28.7.87 דנה הועדה בבקשה והחליטה:"לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה,בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה וכן מכיון שכל שינוי בבנייני בשטח הרובע היהודי מחייב הפקדת תכנית מפורטת זאת על פי תקנון תכנית עמ/9 ותקנון תכנית 2185 - לרובע היהודי". ב-1.12.88 כתב

עו"ד תוסיה כהן - ב"כ של המבקשים מכתב ובוא הוא טוען:"...החלטה זו שלכם קובעת למעשה כי כל שינוי בבינוי ולו גם באבן,מחייב את מר סגל הגשת תכנית מפורטת ולא לכך היתה הכוונה. לאור האמור אודה לכם באם תוכלו ליתן לי אישור כי כוונת ההחלטה היתה לגבי השינוי שהיה בפני הועדה אז ואם תוגש בקשה לסגירת המרפסת באלמנט מותר עפ"י התכנית אין צורך בהליך שנקבע בהחלטתכם".לאור זאת הובאה הבקשה לדיון נוסף על מנת להבהיר שלא מדובר בדחייתה רק מנימוק פרוצדורלי ושאם תוגש בקשה לסגירה באבן היא תאושר אלא שהדגש הוא דחית הבקשה מנימוק תכנוני - החצר נבנתה כחצר פתוחה מתוך גישה תכנונית וכזאת עליה להשאר.

<u>הוחלט</u>: הועדה חוזרת על החלטתה מיום 28.7.87 תוך הדגשה שדחית הערר היא מנימוק תכנוני. סגירת החצר- כמבוקש - תהווה פגיעה במבנה הארכיטקטוני שלה.

ב. <u>התרי בניה</u>

13. <u>יב-10575-[redacted]-תוספת בניה-גוש 280 חלקה 3/30-בית צפאפא</u>
(תיק בנ/87/725) מובא לדיון חוזר מיום 29.11.88

<u>מר דרומי</u> הזכיר במה מדובר וציין שהמבקש פנה שוב וביקש שהועדה תחזור על החלטתה הראשונה - כפי שנוסחה ביום 29.3.88 על מנת שיוכל לפעול לפיה בועדה המקומית.

<u>הוחלט</u>: לחזור על החלטת הועדה מיום 29.3.88 כלשונה.

14. <u>יב - 10665 - [redacted] - תוספת בניה - צור באחר</u>
(תיק בנ/88/381) מובא לדיון חוזר מיום 29.11.88

<u>מר דרומי</u> הזכיר שהבקשה היא לשיפורים סניטריים מחוץ שטח שנקבעו לו תנאים לפי סעיף 78 לחוק. בישיבה קודמת ביקשה הועדה לדעת אם הבנין עצמו נבנה בהיתר והמבקש המציא אישור ממוכתר הכפר שהמבנה נבנה לפני מלחמת ששת הימים.

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

15. <u>יב -10308 - משפחת [redacted] -תוספת מדרגות ומעקה על הגג-הרובע היהודי</u>
(תיק בנ/84/528) מובא לדיון חוזר מיום 16.9.86

<u>מר דרומי</u> הזכיר כי הבקשה היא לעליה לגג במדרגות לוליניות,מעקה ופנים על הגג. הבקשה נדחתה בעבר מכיון שאינה מתאימה לאופי המקום.לאחר שהאדריכל פנה שוב,יצא לשטח ונכח לדעת שלכל הבתים בסביבה ישנם מעקות ברזל - עם מרווחים גדולים בין שלב לשלב. מכיון שמדובר בחצר פנימית ניתן לדעתו לאשר את הבקשה למעקה ובתנאי שהוא יהיה בנסיגה בחזית הפונה לכותל וכן בתנאי שהמרווחים בין שלביו יהיו גדולים יותר,וללא פנסים על הגג.

<u>הוחלט</u>: לאשר את בנית המדרגות והמעקה על הגג ובתנאי שהמעקה יבנה בנסיגה בחזית המערבית הפונה לכותל ושהמרווחים בין שלביו יהיו גדולים יותר. הועדה אינה מאשרת את התקנת עמודי התאורה על הגג.

16. <u>יב-10684-חפציבה בע"מ-בנין חדש-גוש 135-107-חלקה 1-41 - רחוב יפו</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 148 מיום 26.12.88 תיק בנ/88/285

<u>מר כהן</u> ציין שמדובר בפרוייקט במתחם "עזרת נשים" שלגביו אושרה לאחרונה תכנית מתאר אגב ביקורת נוקבת של גורמים שונים.בתכנית נקבעו אחוזי בניה

וכן פרטים ארכיטקטוניים באשר לעיצוב הכיכר,החזית לרח' יפו ועו"ד. הוע עצמו היה אמור להשתתף בישיבה בנוגע לבקשה להיתר עם אדריכלים רחמימוב וברזקי בעיריה אך לא נכח בה. מכיון שישנם מספר התחייבויות שעדיין לא הספיק לבדוק אך יחד עם זאת על מנת שלא לעכב את התחלת ביצוע הפרוייקט הוא מציע לאשר בשלב זה התחלת עבודות עד למפלס 5.20-.

<u>הוחלט</u>: לאשר בשלב זה בניה במפלסים: 12.20 -, 11.25 -, 9.50 -, 8.55 -, 8.40 -, 7.50 -, 6.80 -, 5.85 -, 5.50 -, 5.00 -.

17. <u>יב-6245 - [redacted] - תוספת בניה - עין כרם</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 149 מיום 9.1.89 תיק בנ/88/1039

<u>גב' פלאוס</u> ציינה שמדובר במגרש מס' 24 סמוך לכביש הראשי בעין כרם.הבקשה היא להשלים את הקומה השניה ולהפוך את הקומה הראשונה - המשמשת עתה כחנות- למגורים. הבנין מורכב מאד ולא ניתן לאשר את כל זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית 2160 - מכיון שיש לחלקם בין כל הדיירים,לכן הובאה הבקשה בפני מר כהן וסוכם שניתן יהיה לבנות עד 85 מ"ר ותינתן התחייבות משפטית שלא תדרש תוספת בעתיד וכן בכפוף לבדיקה משפטית לעניין תוספת יחידת דיור בשטח. החנות עצמה מוגדרת בתכניות כיחידת מגורים.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:
א. תוגש התחייבות משפטית מטעם המבקשים לפיה 85 המ"ר של הדירה ממצים את כל זכויות הבניה ולא תהא עילה לדרוש השלמת בניה עד 250 מ"ר.
ב. נושא תוספת יחידת הדיור יבדק מבחינה משפטית.

18. <u>יב - 8669 - עמותת אהבת שלום - בית כנסת - גוש 255 הר נוף</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 148 מיום 26.12.88 תיק בנ/82/166

<u>מר כהן</u> ציין שמדובר במגרש המיועד לשני בתי כנסת וגן ילדים. בפועל קיימים שם שני בתי כנסת ולפי חוות דעת העיריה ניתן לראות בבניה הקיימת בית כנסת אחד המחולק לשניים. כמו כן קיימים 3 כיתות גן. הבקשה עתה היא לתוספת בית כנסת.

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

19. <u>יב - 9061 - בזק - תוספת קומה - גוש 77 רח' אהליאב - רוממה</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 28.11.88 תיק בנ/84/257

<u>גב' פלאוס</u> ציינה שהבקשה היא לתוספת קומה למרכזת הטלפונים של בזק ברוממה. תכנית מאושרת לשטח מתירה בנית 4 קומות ואילו נספח הבינוי מראה 2 קומות אך הוא כנראה ציין רק את השלב הראשון של הבניה. גם עם הקומה המבוקשת עתה לא ממצה התברה את כל אחוזי הבניה והקומות המותרים לה.

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

20. יב - 10736 - הסתדרות מדיצינית הדסה - שינויים פנימיים - גוש 52 חלקה 23-24 רח' החבצלת
דו"ח הועדה המקומית מס' 145 מיום 14.11.88 תיק בנ/88/826

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

ג. <u>שימושים חורגים</u>

21. <u>1/6085 - [redacted] - מוסך - מקור חיים</u>

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה אחת.

החלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

22. 1/5877 - [redacted] - מסגריה - מאה שערים
23. 1/8022 - [redacted] - נגריה - רח' יואל
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו - 151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

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

24. 7/458 - [redacted] - נגריה - רח' הנביאים
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

החלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית שבסמכותה להחליט בנדון מכיון שהתכנית החלה על השטח אושרה.

25 1/3293- [redacted] - נגריה - רח' מרדכי אידלמן - בית ישראל
26. 1/6157 - [redacted] - נגריה - רח' בצלאל אשכנזי
27 7/3265 - עמותת הטרסט הישראלי של הכנסיה האנגליקנית-מקעדה-שער יפו
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

החלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. 1/9190 - קיימרינג - השברת ציוד בע"מ אחסנת דהיפים - רח' אהלי יוסף
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

החלט: לדחות את הבקשה מכיון שהבנין מיועד להריסה.

29. 1/5158- [redacted] - מכירת מכשירי טלויזיה,חשמל וסטראו- רח' יפו
30. 1/886 - [redacted] -בית מסחר לליטוש מראות ומסגרות לתמונות-רח' יפו
31. 1/1778 - [redacted] - מרפדיה - רח' שבטי ישראל
32. 1/5500 - [redacted] - ממתקים ועוגות- רח' אדוניהו הכהן
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

החלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

33. 1/8239 - [redacted] - משק לעיבוד מתכת ואבזריתה - רח' ג'אפה
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

החלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

34. 7/4013 - [redacted] - בית מסחר לתרופות - בית חנינא
35. 7/504 - (ב - 1061) [redacted] - סחר במלט - רח' צפאפא
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

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

36. <u>1/7619 - מצבות ירושלים - בית מלאכה למצבות שיש - גבעת שאול</u>
המשך דיון מיום 29.11.88

<u>מר בהן</u> הזכיר שבדיון קודם הוחלט לבדוק את הנושא שוב ועתה הסתבר שלאחר שפורסמה הבקשה לשימוש חורג הוגשה התנגדות מטעם החברה להגנת הטבע אך היא לא נדונה בועדה המקומית ולכן יש להחזיר את הבקשה לדיון בועדה המקומית.

<u>הוחלט</u>: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית לשמיעת התנגדות החברה להגנת הטבע.

<u>מרחב תכנון מקומי - משה יהודה</u>

ד. <u>היתרי בניה</u>

37. יב- 10595 - [redacted] - בית מגורים -גוש 29527 חלקה
<u>17/2 - אבו גוש</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 385 מיום 6.11.88 תיק ב/88/54

<u>גב' פלאום</u> ציינה כי תכנית מס' מי/350 שחילקה שטח שהיה מיועד לאזור מגורים ב' למספר מגרשים עדיין לא אושרה אך ניתן לאשר את הבקשה בהתאם לתכנית החלה על השטח מי/113 ובתנאי שחדר המדרגות על הגג יונמך בהתאם למקובל.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה חדר המדרגות על הגג לא יעלה על המותר.יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

38. יב - 1740 - מועצה אזורית משה יהודה - תוספת 12 כיתות לימוד ומקלט
<u>לבית הספר החקלאי עין כרם</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 387 מיום 4.12.88 תיק בנ/88/192

ירד מסדר היום לבדיקה נוספת.

כ"ם אדר א' תשמ"ט
6 מרץ 1989

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות
מישיבתה מס' 9 שהתקיימה ביום ראשון ז' באדר א' תשמ"ט - 12.2.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	א. ברזקי	- נציגת שר השיכון
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	פ. פינקלמן	- נציג שר החקלאות

<u>נכחו:</u>	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. מייכלסון	- מזכירת הועדה
	נ. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 1860 - הפיכת שפ"צ לתחנת תדלוק בכניסה לאוניברסיטה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3389 מיום 9.10.86.
בתקופת ההפקדה הוגשו שלוש התנגדויות.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:
לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים שפורטו בהמלצת המחלקה לתכנון ולהתלות את התכנית, ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית, מאחר ובתמורה לתחנת הדלק המבוטחת ניתנה למתנגדים תחנת דלק אחרת.

המתנגדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדברים מסר מר בן יעקב כי התכנית קיבלה תוקף בשנת 73 והחליטו להתלותה בשנת 86. מכיוון שכך הנכה קיבל מקום לתחנת תדלוק באזור התעשיה תלפיות ולכן הסיר התנגדותו להתליה. לעומת זאת התנגדות חברת סונול, נשארה בעינה.

בשלב זה המתנגדים נכנסו לאולם הישיבות.
בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: ישראל סגמון, מר ירון, ואורן להט מטעם חברת "סונול". כמו כן הופיעו עפ"י סעיף 106: אדר' ארתור ספקטור, דן וינד מטעם מוזיאון ישראל, אדר' שוקן, יצחק גניאה ואדוה פוגל מקרן ירושלים.

מר סגמון, מתנגד מטעם סונול מסר סקירה כללית על "גלגולי" התכנית.
לדבריו, התכנית יעדה שטח גדול עבור תחנת דלק ומסעדה רחבה בכניסה לאוניברסיטה בגבעת רם ואף קיבלה אישור. אך תכנית זו "הופלה" במשך זמן רב ע"י חברת "פז" והנכה [redacted]. עד שנת 85 חברת "פז" לא בנתה את התחנה על אף שהיתה תכנית להיתר מכיוון שפרויקט זה היה יקר מדי ולא הצדיק כלכלית הוצאותיו, וכשלב ביניים נמצא פתרון לנכה בתחנה חליפית במאה שערים. בשלב מסויים, כדבריו, חברת "סונול" הגישה צו ביניים לבג"ץ נגד חב' "פז", הועדה הבין-משרדית ומינהל מקרקעי ישראל (והועדה המקומית היתה גם צד בנושא) שמטרתו היתה לעצור את תכניתה של חב' "פז".

בשלב מסויים של הדיונים ביקש השופט בייסקי להגיע לפשרה ואומנם הושגה פשרה בין הצדדים האמורים לעיל אשר קבעה כי סונול תחזיק בתחנה בגבעת- רם אך תאלץ לסגת מתביעתה לגבי התחנה בסמוך לביטוח הלאומי. חב' "סונול" הסכימה לפשרה למרות הפסדיה הכלכליים שנבעו מכך. כמו כן עקב העלויות הרבות הכרוכות בתכנית התחנה בגבעת רם החליטה לצמצם את שטח התחנה.
מר סגמון טען כי אלולא ידע על הכוונה להתלות את התכנית לא היה מסכים לפשרה האמורה.
הוא הוסיף כי חב' "סונול" ערכה ישיבות רבות עם אדריכל ספקטור ומר וינד, נציג המוזיאון. בישיבה מ- 9.87 סוכם כי המוזיאון יסכים לבנית התחנה ללא המסעדה ובתאריך 11.87 נקבע כי "...המשבצת תשאר לבנה...".
כלומר, "סונול" היתה אמורה למצוא את הפתרון המניח את הדעת לכל הצדדים. כסף רב הושקע במאמץ זה לאור הפשרה בין הצדדים ולאשור התכנית ולכן בקשתו היתה כי הנוגעים בדבר יגיעו להסכם.

לענין הנכה הזכיר מר סגמון, כי [redacted] נחשב נכה הקשה ביותר שידע צה"ל. משרד השיקום תמך במר [redacted] בענין התחנה, אשר ידע את גודל התכנית

וההשקעה שבכוונת חב' "סונול" להשקיע במקום.
לסיכום דבריו ציין מר סגמן כי לאור הפשרה האמורה ולאור צו בית המשפט יש מקום לתחנה באזור המיועד. חב' "סונול" מעוניינת בשטח מצומצם וללא התליה. הוא היה מעוניין בשיתוף עם תכנית המוזיאון.

מר וינד, נציג מוזיאון ישראל, הופיע כמי שעלול להיפגע מקבלת ההתנגדות עפ"י סעיף 106 לחוק.
הוא טען כי תחנת התדלוק המדוברת תוכננה על-ידי הנכה פרץ הרלינג, נכה מלחמת ששת-הימים.
לטענתו לחב' "סונול" יש זכות בתכנית זו בזכות צו הבג"ץ וזכות מקרקעין ותו-לא. הוא ציין כי באשר התכנית הותלתה הגישה חב' "סונול" התנגדות אשר התייחסה לנכה ואף הופיעו עמו בפני הועדה המקומית.
לאחר שמיעת ההתנגדויות, הועדה המקומית החליטה להמליץ על אשור התלית התכנית. במקביל, תכנית המוזיאונים נדונה שלוש פעמים בישיבות הועדה המחוזית עקב הבעיות הכרוכות עם תכנית 1860 וכתוצאה מכך נגרם עד עתה נזק של 3 מליון דולר לקופת המוזיאון.
הוא הוסיף כי הועדה המחוזית החליטה להפוך את השטח הנדון לירוק אך הוא (מר וינד) העדיף אותו כשטח לבן מחשש שמא "סונול" יפעילו לחץ לקבלת השטח, ומכיוון שכך, הנושא חזר לדיון נוסף. כתוצאה מכך, נוצר ויכוח לגבי גודל השטח הלבן עד שראתה הועדה המחוזית כי צריך להגיע לכלל הכרעה.
לטענתו, חב' "סונול" עוסקת בתכנית ש"אבד עליה הכלח" (ראיה לכך היא שמשנת 86 שבה ניתנה הרשאה לתכנון עדין הם לא הגישו בקשה להיתר). ולכן, לדעתו יש להתלות את התכנית, להקצות את השטח למוזיאונים ואלו את התחנה להעתיק למקום אחר. ולו רק מהסיבה שבאותו כביש נמצאים המוזיאון, הכנסת, ביהמ"ש וכו'.

מר בן אשר ענה כי באשר הועדה המקומית דנה בנושא, שיקולה לא היה תכנוני אלא דוקא רגשי, כלומר היתה התחשבות במקרה של הנכה. בזמנו, זכה פרץ הרלינג בתחנה בכניסה לגבעת-רם למרות שהוקצה לו שטח נוסף במאה-שערים, וזאת ללא שיקולים תכנוניים. עם כל זה, מתכנן המחוז דאז קבע כי ברגע שהנכה לא יהיה עוד בעל חזקה במקום יהיה צורך בהתליה ואכן באשר מר הרלינג רצה בתחנה אחרת הועדה המקומית התכוונה להתלותה. מר בועז טביב הופיע באותו זמן בישיבת הועדה והביע את רצונו בתחנה זו, הועדה המקומית פסקה לטובתו מאותה סיבה האמורה לעיל. בשיתוף עם מ.מ.י. נמצא שטח אחר למר טביב (ליד תלפיות) כך שהועדה המקומית תוכל להתלות את השטח נשוא התכנית. במצב כיום, אין חזקה במקום זה אך כאמור לחב' "סונול" יש תביעות לשטח זה. הוא הוסיף, כי בעקבות התכנית לתחנת תדלוק ליד משרד הרישוי בתלפיות החליטה הועדה המקומית לדחות את ההתנגדויות ולהתלות את תכנית 1860.

אדריכל שוקן מטעם קרן ירושלים, טען כי השיקולים התכנוניים של האזור אמורים לבוא לפני שיקולים של אדם זה או אחר, עם כל ההערכה שיש לנכים. הוא הוסיף, כי משמעותו של כביש רופין היא משמעות לאומית ועירונית ולא יעלה על הדעת כי בתוך שבין המוזיאונים, התצוגות החיצוניות, הכנסת ובית המשפט תהיה גם תחנת תדלוק.

מר ירון ביקש להזכיר כי תחנת דלק אינה "קן צרעות" אלא נועדה לשימוש הציבור. עוד הוסיף כי אדריכל חב' "סונול" הגיע להסכמה עם אדריכל המוזיאונים, כך שלא בהכרח תיווצר בעיה.

מר סגמן ציין כי ברצון חב' "סונול" להקים תחנה קטנה ללא רחיצה וסיכה כך שתשתלב באזור. בנוסף, הוא מעוניין בשיתוף עם המוזיאון ולא בריב ומדון. בהחלט יש הצדקה לתחנה באזור, לדבריו. עוד ציין, כי דבריו של מר וינד באשר לאי-התקדמות בתכנון ע"י "סונול" חסרת שחר.
כמו כן, התנגד לטענתו של מר בן אשר בדבר החלטת הועדה המקומית בשל יחסה לנכה. לטענתו, מעולם לא הינחו שיקולים אלו את הועדה.

המתנגדים יצאו את אולם הישיבות.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לישיבה נוספת.

2. <u>תכנית מס' 3822 - תכנית המתאר למזרח נווה יעקב</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3571 מיום 13.7.88.
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות רבות.
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
1. לקבל את ההתנגדות בנושא דרישה לנוף ולקבוע כי במגרשים 3, 2, 1 גובה גג הבניינים לא יעלה על גובה רצפת הבניינים הקיימים של המתנגדים.
2. לדחות את ההתנגדויות האחרות מהטעמים שמפורטים בחוות הדעת ולתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

המתנגדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדברים מסרה <u>גב' ברזקי</u> כי התכנית הדנה באזור שבין נווה-יעקב לקמיניץ (שממזרח השכונה) מחלקת את השטח למגורים, לשטח ירוק, מסחרי וציבורי. ההתנגדות לתכנית זו היא של דיירי בניני "ברוצקוס". הם מתנגדים באופן ספציפי לרצועת בנייה שמתחת לבניינם.

בשלב זה המתנגדים נכנסו לאולם הישיבות.

בפני הועדה הופיעו: גרשוני מנחם בשם המינהלת (הופיע בשם דן אלקלעי), גרשוני שלמה ושרה מרה' אסטורי 124/5, עו"ד סלומון יצחק- מתנגד ומייצג הדיירים. כמו כן הופיעו אורי פוגל- מתכנן האתר וגב' ברזקי ממשרד השיכון.

<u>יו"ר הועדה</u> ציין כי מכתבה של המינהלת התקבל לאחר הזמן המיועד אך הסכים לקבלו מכיוון שהיא מייצגת גוף ציבורי.

<u>מר גרשוני שלמה</u> טען כי התכנית החדשה גורמת להסתרת הנוף.

<u>עו"ד סלומון</u> ציין כי דירתו ברח' אסטורי 124/7 נמצאת ניפסדת מכל כיווני הנוף, והראה זאת באמצעות חתכי התכנית. עוד ציין, כי בזמנו, כאשר קנה את הדירה הובטח לו שאין תכנון לעתיד בע"פ או בכתב שיסתיר את הנוף. ולא רק בנוף מדובר אלא גם בפגיעת איכות הסביבה. הבתים המתוכננים גבוהים יחסית לאזור וגורמים להרישת המשטח הירוק שעל יד ביתם. מה גם, שבניינים אלו הם בניני קוביה השונים במהות החזותית מהבתים המדורגים שנבנו בשכונה לרווח התושבים, עפ"י התכנון הראשוני, מה שיפגע באופי השכונה. לדעתו, הבניינים המתוכננים כעת מתאימים לזוג צעיר אך בעתיד ירצו הדיירים בהרחבת הדירות כלפי חוץ, דבר שיכער יותר את החזית, תהיינה הרחבות בלתי מסודרות ומתואמות. לעומת זאת, מבנים מדורגים פותרים בעיות אלו.
עו"ד סולומון הסביר כי מבוקשם הוא בהורדת גובה הבניינים, אם ע"י הורדת קומה ואם ע"י בניה עמוקה יותר במדרון, כ-3 קומות מתחת למדרון. לדעתו, בעתיד הצעה זו אף תעזור מכיוון שבמבנים החדשים יגורו אנשים חרדים וע"י בנית המבנים יותר עמוק במדרון תחסכנה בעיות על שמירת השבת וכדומה.
כמו כן, הוסיף כי יש לקחת בחשבון בזמן התכנון את גובה הדודים על הגגות, וכיצד להסתירם.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי נושא זה נכלל בתכנון.

גב' גרשוני ציינה כי המשטח הירוק שיהרס חשוב במיוחד לאור העובדה כי נופם מורכב רק מצבעי חום-אדמה של מדבר יהודה. השטח הירוק מהווה עבורם נוף פנורמי מרהיב עין. תכנית חדשה זו תהרוס פארק יפה זה אשר נשתל ע"י קק"ל.

מר גרשוני מנחם, מייצג המינהלת, סען לחוסר משטחים עבור מבני ציבור, גן ילדים וביה-כנסת בשכונה הקיימת. הוא ציין שבניגוד לשכונה החרדית שבה יהיו בשנה הבאה 8 כיתות גן, להם הוקצה שטח רק עבור 4 כיתות גן בלבד כאשר מספר הילדים שווה בשתי השכונות.
גם נושא ביהכ"נ כאוב, שכן חסרים בתי-כנסת ואין שטח מוקצה לבניה.
הוא ביקש פתרון לבעית מגרשי גן הילדים ובית כנסת.

יו"ר הועדה הקריא את מכתביהם של המתנגדים אשר לא הופיעו לישיבה.

מכתבם של מר [redacted] ומר [redacted] מתאריך 7.9.88 הוקרא ע"י יו"ר הועדה. טיעוניהם זהים לאלו של המתנגדים האחרים, שהופיעו לישיבה.

מכתבו של מר שפירא מטעם ועד הפעולה הוקרא בישיבה כדלהלן:
"בשם ועד הפעולה נגד בנית קריה חרדית בנוה יעקב בירושלים ובשם מאות משפחות הנני לפנות אליך עם ובקשר לתכנית שפרטיה רשומים לעיל.
א. לפני זמן מה נודע בשכונתנו כי בכוונת משרד השיכון לבנות בשטח המזרחי של נוה יעקב קריה חרדית בת כ-700 יחידות דיור.
ב. לכשנודע הדבר התארגן ועד פעולה אד הוק וא-פוליטי לעניין זה כדי לשנות את החלטת הרשויות המוסמכות המופקדות על התכנון ואיכות החיים.
ג. ועד הפעולה הפיץ בשכונה עצומה. על עצומה זו חתמו למעלה מאלף תושבי השכונה, כולל חילוניים, מסורתיים, דתיים ומכל הקשת הפוליטית.
ד. ועד הפעולה בשיתוף התושבים התומכים בו החליט להמשיך ולהאבק על מנת לסכל את תכנית משרד השיכון לבנית קריה חרדית בנוה יעקב.
ה. הנימוקים העיקריים המאלצים אותנו לצאת למאבק הינם כדלקמן:
1. בשכונת נוה יעקב מתגוררים כ- 20,000 תושבים ורובם המוחלט אינו שייך לחרדים.
2. השכונה תוכננה ונבנתה כשכונה ירושלמית רגילה ויעודה היה לכל האוכלוסיה וללא תיחום, המבנים הציבוריים וכו' תוכננו לאוכלוסיה הרגילה ואין הם עונים לצרכי החרדים.
3. רוב בתי השכונה הינם בנייני שיכון אשר רוב דירותיהן הן בנות 3 חדרים.
4. אוכלוסית השכונה הנוכחית הינה ברובה המוחלט חילונית ומסורתית אולם יש בה שכבה די גדולה של משפחות עולים חדשים ומשתכני "פרזות" ו"עמידר".
5. במהלך השנים ישנה תנועת עזיבה של משפחות מבוססות המתפשות דיור מרווח וגדול יותר ואשר לא מוצאות את מבוקשן בשכונה למרות רצונם להשאר ולהתגורר בשכונה.
6. תהליך זה משפיע לרעה על כלל האוכלוסיה הנותרת הן בבתי הספר והן של יתר הפעילויות הקהילתיות, לפי-כך חשוב ביותר לחזק ולבסס את השכונה ע"י השארת המשפחות המבוססות יותר בשכונה ולהביא לשכונה אוכלוסיה מבוססת נוספת אשר תחזק את השכונה.
7. למדנו משכונות אחרות בירושלים ובארץ כי מגורים בכפיפה אחת בין חרדים למי שאינם חרדים לא מצליחים גם אם מגלים הצדדים סובלנות, בין היתר משום צרכים שונים של האוכלוסיות הללו.
8. צביון השכונה היום ומערכת היחסים בין האוכלוסיות השונות בהחלט מתנהלים על מי מנוחות ואין כל מתיחות או חיכוכים שהם בין חרדים למי שאינם חרדים.
9. תכנית משרד השיכון תשנה לחלוטין את האיזון הדמוגרפי הקיים בשכונה, הוספת 700 יח"ד מהווה כ- 20% מסה"כ יח"ד בשכונה ותוספת זו תגרום לכך שהחרדים ידרשו ובצדק את התנאים הדרושים להם כקהילה, כמובן שבחלוקה כזאת לא יתכנו חיים משותפים וסובלניים כפי שהן כיום ותתחיל "מלחמה" על הדרכים

והמשאבים ונהירה התוצה של משפחות שמטבעו של דבר יוכלו להרשות לעצמן לעבור דירה היינו האוכלוסיה החזקה יותר.
כתוצאה מכך תיוותר נוה יעקב עם קבוצת אוכלוסיה חרדית מחד גיסא ואוכלוסית העולים החדשים, מפונים, ודיירי עמידר ופרזות מחד גיסא, האם במצב זה תשרור השלוה בשכונה?

10. בשום מקום אחר בירושלים לא נבנתה קריה חרדית בתוך וכחלק משכונה בעלת צביון חילוני ואף מסורתי.

11. עם כל הגורמים שנפגשנו מאז עלה הענין, לא נמסר לנו על שום נימוק או סיבה אחרת חיובית אחרת מדוע תוכנן שטח זה לבניית קריה חרדית ובמה הדבר ישפר או יוסיף לאיכות החיים וחיזוקה של השכונה.

12. מפניתנו למשרד השיכון בענין הנ"ל נודע לנו שהשיקול הכמעט יחיד לתכנון התכנית היא להרחיק את הקריה החרדית ככל האפשר ממרכז ירושלים ושכונותיה האחרות אך האם זה צריך להיות על חשבון תושביה של נוה יעקב?

13. נוה יעקב אינו זקוקה לקריה החרדית בתוכה אלא לבנית בתים שיכילו דירות רווחה צמודי קרקע או אחרות כפי שבנו ובונים בשכונות אחרות.

14. אנו מודעים היטב לצרכי החרדים וברור לנו כי מגיע להם דיור ושיכונים לא פחות מכל אחד בעיר הזאת, אולם "הפתרון" של משרד השיכון אינו מהווה פתרון לא לחרדים ולא לתושבי נוה יעקב.

ו. בעת שהתכנית היתה בהפקדה לא ידעו תושבי נוה יעקב על כך, במיוחד לאור העובדה שמינהלת השכונה שכן ידעה על כך לא הביאה מידע זה לכלל תושבי השכונה ולא דאגה לפרסמו וזאת מסיבות השמורות עמה, כך קרה שתושבי השכונה לא יכלו להביע עמדתם בפני הרשויות המוסמכות במועד.
ז. אוסיף ואציין בפנינו בענין זה לשר השיכון, לשר הפנים וגם לעירית ירושלים וכן לגורמים ציבוריים נוספים בירושלים...".

<u>מר גן אשר</u> הבדיל בין הנוף הקרוב לרחוק. הוא ציין כי אין כל ספק שעם הקמת השכונה הנוף הקרוב לא יהיה אותו נוף. השטח הפתוח, ללא בניה יעלם. עובדה זו אף מסבירה את החלטת הועדה המקומית שלא התייחסה לנוף הקרוב.
לגבי הנוף הרחוק: הועדה המקומית המליצה להוריד את גובה הבניינים.

<u>גב' ברזקי</u> דנה בתחילה בנושא פרוגרמת שטחי הציבור. היא ציינה כי פריסת מוסדות הציבור נעשתה בתיאום עם משרד החינוך עפ"י חישוב של מספר הבתים בשכונה, מס' בתי-אב ובדיקת גודל שטח השכונה. דרישתם של אנשי השכונה היתה ל-2 בתי-ספר ואלו בתכנית מוקצה להם שלושה (לעתיד) וכנ"ל לגבי ביכ"נ וגני-ילדים. היא ציינה כי אכן חלה טעות שבתכנית לא נרשם כי בכל מגרש של בית ספר יהיה גם שטח עבור גן ילדים (סה"כ לפי התכנית 10 גני ילדים). היא ביקשה להוסיף בתקנון כי בכל מגרש בי"ס יהיו 2 כתות גן ובקמניץ עוד 5 כתות גן. ובמידה שמחלקת החינוך של העיריה תבוא בדרישה להוספת כיתות גן מתכנני התכנית יוסיפו לאלתר, למרות שכבר אושרה התכנית.
בהתנגדות לגבי הנוף, הוסיפה גב' ברזקי כי את "הנוף הקרוב" לא ניתן להשיב. טבעו של מקום להתפתח, אך הבטיחה כי המתכננים ישתדלו לגרום נזק מינימלי. כבר עכשיו ניתן לראות כי תוואי הכביש החדש הורחק והאזור בין הבתים לכביש ירוק.
לגבי גובה המבנים, גב' ברזקי מקבלת את המלצת הועדה המקומית להוריד את גובה הבנין שמסתיר את הנוף. יתר הבניינים לא יונמכו.

<u>אדר' פוגל</u> ציין כי יש להתחשב בשטח התכנון הקשה עקב המדרון. לגבי הטענה של הורדת הבניין במדרון, לטענתו אלו תנאי מגורים לא-קלים בשל העליה היומית במדרון שתאלץ את אלו שיגורו שם.

לגבי החתכים: עפ"י חתך א' אין הסתרת נוף כלל. עפ"י חתך ב' התקבלה המלצת הועדה המקומית להוריד קומה מהבנין. עפ"י חתך ג'- ככל שמדרימים הבניינים

פחות מסתיריים את הנוף.
ושוב הבטיח כי יעשה כל מאמץ לא לפגוע בדיירים הותיקים והחדשים.

<u>עו"ד סלומנו</u> טען כי גם להם ישנה עליה, אך תנאי החיים המשופרים מפציים על כך ולכן הציע כי בתכנית החדשה ייבנו שלושת הקומות הראשונות באופן מדורג ולכל אחד תהיה כניסה נפרדת, דבר שימשוך קונים, כי טבעו של אדם לשפר את רמת חייו, לקבלן העלות תשתלם ומבחינתם יונמכו גובה הבניינים והנוף יוסתר פחות.

המתנגדים יצאו את אולם הישיבות.

הדיון וההכרעה נדחו לישיבה נוספת.

יח' אדר א' תשמ"ט
23 פברואר 89

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 4
שהתקיימה ביום שלישי ב' אדר א' תשמ"ט 7.2.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על המחוז

<u>השתתפו</u>:	ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ש .כהן	- נציג שר השיכון וממלאת מקומו א. ברזקי
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	פ. פינקלמן	- נציגת שר החקלאות
	ת. רונה	- נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	- אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב
	י. שרון	- נציג ציבור
<u>נכחו</u>:	פ.בלנק	- מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	ד. ויסקיגד	- מחלקת מהנדס העיר
	ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית
<u>נעדרו</u>:	ת. אשל	- נציגת ציבור
	ד"ר א.לבנטל	- נציג שר הבריאות
	א. ליטמן	- נציג ציבור
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
	י. קופ	- נציג מע"צ
	ד. תומר	- נציג שר הבטחון

(פרוטוקול מחוזית 7.2.89)

א. אישור פרוטוקולים

1) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 3 מיום 27.11.88
2) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 4 מיום 4.12.88
3) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 23 מיום 6.12.88
4) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 22 מיום 13.12.88
5) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 24 מיום 20.12.88
6) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 6 מיום 25.12.88
7) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 23 מיום 27.12.88
8) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 1 מיום 3.1.89

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

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. כללי

1. תכנית מס' 2097 - אתרים לשימור
המשך דיון

מר כהן מסר כי תכנית 2097, לאחר החלטת אישורה, נחתמה ע"י השר. בדיעבד הסתבר שהוראה מאד משמעותית בה, נשמטה מסיבה בלתי מובנת ובלא שום סמכות לכך בשלב שבין הפקדתה הראשונה לבין הפקדתה המחודשת, בדבר בפיפות התרת בניה נוספת באתר שבו מוקנות זכויות קודם התכנית, בהפקדתה ואישור תכנית לאותו אתר. הטעות נתגלתה אגב פניתה של המועצה לישראל יפה בענין זה והנושא הועלה בדיון הועדה המחוזית בתכנית 3425 נשוא אתרים נוספים לשימור. עקב זאת החליטה הועדה להסמיך את גב' רוה יחד עימו לבדוק את ההשלכות המשפטיות הנובעות מהתקלה בתכנית בהתייחס להערות המועצה לישראל יפה.
מאחר שההליכים בדבר אישורה של תכנית 2097 נסתיימו למעשה סוכם על דעתה של גב' רוה להפקיד תכנית לקביעת ההוראה בדבר חובת הפקדת תכנית המפרטת את מהות תוספת הבניה באתר שמוקנות בו זכויות בלתי מנוצלות מכח תכניות קודמות כתנאי להתרת בניה באתר. זאת כאמור, כתיקון לתקלה שארעה בשלבי הפקדת תכנית 2097. תכנית מפורטת המתחייבת לפיכך, אין בה כדי להקנות זכויות חדשות אלא פירוט הבניה לניצול זכויות מוקנות עפ"י תכניות קודמות.
בנוסף ציין מר כהן כי לאחר שהחליטה הועדה לאשר את תכנית 3267 לשכונת הבוכרים הסתבר כי בלי משים נכלל בין האתרים לשימור בתכנית 2097 בנין הנמצא בתחום תוואי רחוב יחזקאל, המאושר להרחבה כבר בתכנית 1358. הוא סבור כי ניתן במסגרת התכנית החדשה המוצעת להפקדה לבטל הוראת השימור לגבי הבנין ברחוב יחזקאל ותקבע הוצאתו מרשימת האתרים לשימור.

מר שרגו ציין כי אם ישנן שתי תכניות עם הוראות סותרות יש להחליט מי מהן תהא תקפה.

מר סריסה ציין כי אינו מכיר את הבנין המדובר וכי אינו סבור שניתן לבטלו מאגב החלטה על קביעת הוראה בתכנית השימור. אסור לנו כועדה לבטל את הקביעה לשימור בנין בלא שיקול מעמיק לאחר שאישרה את הבנין לשימור.

החלטה
1. להפקיד את תכנית 2097 א' לקביעת הוראה בדבר חובת הפקדת תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח כתנאי לתוספת בניה באתר לשימור למיצוי זכויות בניה מותרות המוקנות בו מכח תכנית, קודם הפקדתה של תכנית 2097.
2. הועדה תשוב ותדון בנושא הבנין המיועד לשימור בתכנית 2097 ונמצא בתחום הרחבת רחוב יחזקאל עפ"י תכנית 1358, לאחר ביקור במקום ושיקול דעת נוסף.

ג תכניות להפקדה

2. תכנית מס' 3949 - מתכונת להשלמה בניה בחלקה 26 שכ' נחלת צדוק
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.9.88:
להפקיד את התכנית.
יש להתקין התכנית מבחינה טכנית ולעדכן את שטחי הבניה ל-351 מ"ר עפ"י בדיקת אגף הרישוי.
הפרסום יבוצע גם לפי סעיף 151 ע"י משלוה הועדות אישיות לדיירי הבית הסמוך בחלקה 27.

מר כהן מסר כי תכנית 2138 קבעה את עקרונות הבניה והשימור בשכונת שערי חסד, מאז אישורה הופקדת תכנית 2138 שהתירה שימוש בקומת המסד למגורים ותכנית 2138 ב' שהוחלט להפקידה בדבר אפשרות ניצול חלל גג הרעפים בקומת מגורים שלישית כשהיא כוללת גם חתך עקרוני.
התכנית הנדונה היא תכנית נקודתית המתייחסת לחלקה 26 ומציעה בניה בהתאם לתכנית 2138 ב' שכאמור הוחלט להפקידה אך טרם הופקדה בפועל.
להזכיר ציין מר כהן כי הועדה החליטה על הפקדת תכנית 2138 ב' לא לפני שהתקיים סיור במקום ונוכחו כי הוראות התכניות הקודמות אינן מספיקות.

מר רחמימוב בהתייחסו לחתך העקרוני של תכנית 2138 ב' ציין כי החתך נכון לגבי מצבים שבהם פני השטח אינם מישוריים וישנה "נפילה" של הקרקע ואמנם במצבים אחרים עלולים להווצר בניינים בגובה 4 קומות שראוי לשלול אותם.

מר רזניק העיר כי עדיף לדעתו לקבוע גובהם של בניינים במונחים של גובה אבסולוטי ולא במספר קומות.

הוחלט להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. תכנית מס' 3898 - תיקון גבולות וקביעת שטחים להשלמה מלון זוהר ארנונה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.3.88:
להפקיד את התכנית.
לקבל אישור יחידת המודדים ואגף הדרכים בטרם תועבר התכנית לועדה המחוזית וכן לתקנה מבחינה טכנית.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא תיקון גבולות המגרשים שנקבעו בתכנית הרפרצלציה 2045 והתאמתם למצב בשטח ובעקבותיו שינוי יעודים משפ"פ לדרך ציבורית ומאזור מגורים 5 לשטח השלמה למלונאות. יש להבהיר כי אין בשינוי הגבולות הנ"ל כדי להגדיל זכויות הבניה או לשנות הוראות אחרות בתכנית 2045.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית. מובהר בזאת כי אין בשינוי גבולות המגרשים כדי לשנות את זכויות הבניה או הוראות אחרות שנקבעו בתכנית 2045.

4 תכנית מס' 3852 - מרכז מסחרי - רמת שרת
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית
ב. יש להתאים את התשריט מבחינת השטחים לחניה בהתאם למסומן בנספח החניה.
ג. יש לפרט את כל התנאים להוצאת היתר בניה בסעיף נפרד.
ד. יש לסמן את המרווחים במטרים בין גבול המגרש לקווי הבניין.
ה. יש להכניס את כל הדרישות מהיק למתכנן של המחלקות השונות לפני התכנית לועדה המחוזית.
ו. הכניסות לכביש החניה יהיה בתחום גבולות התכנית ויש לתת הוראות ביצוען בהתאם לדרישות אגף הדרכים.

(7.2.89 (פרוטוקול מחוזית

ז. יעוד השטח המשמש כגן ילדים יהיה בנין ציבורי ולא שפ"צ כפי שמס בתשריט.
ח. יש לאשר את "טבלת האיחוד מחדש" ע"י יחידת המודדים,לפני העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית.
ט. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
י. יש לאתר שטח של 600 מ"ר לבית כנסת.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי שכונת רמת שרת נבנתה עפ"י תכנית 1269 שאושרה בראשית שנות ה-70 והיא מהווה את אחת השכונות היותר צפופות בירושלים. לאחריה הופקדו ואושרו תכניות נוספות ועתה מוצעת תכנית המתיחסת לשטח של כ-17 דונם שהועד בתכנית המתאר ליעודים ולשימושים הבאים: מגרש מס' 50 - שטח פתוח פרטי לשימוש הוסטל. מגרש 54 לאזור מסחרי ומגרשים -7 ו-73 לשטח פתוח ציבורי,המהווים פארק מרכזי של השכונה.
בתכנית הנדונה מוצעת הוריזה בשימושי הקרקע וקביעת מתכונת בינוי למרכז המסחרי ולבית אבות המהווה תחליף להוסטל.בתוך כך מוחלף מיקומם של המגרש המסחרי והמגרש לבית האבות, והמגרש לשטח פתוח ציבורי נגגש לצורך הקצאת שטח חניה לבנייני המגורים הסמוכים שמחוץ לגבולות התכנית ובנין ציבורי שאושר כבר בתכנית קודמת. עפ"י התכנית המאושרת היה שטחו של השפ"צ כ-6.5 דונם ונותרו ממנו כ- 3.4 דונם כאשר השטח האפקטיבי הזמין לשימוש כגינה ציבורית קטן א יותר הואיל וחלק ממנו,אמנם צבוע ירוק,משמש כמעבר. השטח הפתוח הפרטי שנועד להוסטל היה כ-4.5 דונם וגדל בתכנית הנוכחית ל5.5 דונם למוסד - בית אבות. השטח המסחרי היה כ- 5.8 דונם וגדל ל-6.2 דונם. סה"כ גדלים השטחים המיועדים לבניה בכ-1.5 דונם.
מבחינת שטחי הבניה בשפ"פ אושרו כ-6000 מ"ר והזכויות מוגדלות בתכנית הנדונה ל-8310 מ"ר ואילו בשטח המסחרי הוקטנו מ-9000 מ"ר ל-5500 מ"ר. סה"כ מסתכמים שטחי הבניה ב-13,800 מ"ר הקטנים בכ-1000 מ"ר משטחי הבניה המאושרים.
התכנית לוקה בחסר בעצם הקטנת השטח הפתוח הציבורי האמור להיות גינה ציבורית מרכזית לשכונה שצפיפות הבניה בה מן הגבוהות בעיר ואינה משופעת בשטחי ירק כפי שמתחייב מגודלה. להערכתו אין לקצץ בשטח הפתוח הציבורי כפי שמוצע.בשטח המסחרי מוצע בנין ששתי קומותיו הראשונות מיועדות למסחר רובן ככולן לסופרמרקט ומעליהן 3 קומות לשימוש מעורב של מגורים ו/או משרדים,מעל קומה מפולשת.
בשל אופי המסחר נעדרת בשטח חזית מסחרית של חנויות והיא מועתקת למעשה לחזית בית האבות לאורך ארקדה המתמשכת מהבנין המסחרי. החניה לאזור המסחרי מוצעת כחניה עילית במפלס הכביש;ואולם להבדיל מכך לא ברורה ההצדקה להקצאת שטח עילי לחניה למגורים.

מר בן אשר ציין כי החניה לאזור המגורים קיימת בשטח והתכנית באה להסדיר את המצב מבחינה סטטוטורית.

מר כהן הוסיף כי חוסר קביעה מפורשת לגבי השימוש בקומות העליונות באזור המסחרי בין אם מגורים או משרדים משליך על נושא החניה שכן תקן החניה לשתי פונקציות אלה הוא שונה. לסיכום דבריו ציין כי לאור הליקויים שהעלה יש צורך בשיקול דעת נוסף ולא להפקיד את התכנית כפי שהוגשה על מנת לשמור על ערכו של השפ"צ המרכזי של השכונה.

מר שמריהו כהן ציין כי במנותק מנושא הפארק, חסרים לו נתונים להערכת היקף שטחי המסחר הן ביחס לגודל השכונה והן ביחס לשטחי המסחר בסביבה כולה.

מר רזניק ציין כי מדיניות של כירסום בשטחים פתוחים ציבוריים היא חמורה לכעצמה. בשכונת רמות שרת השטחים הירוקים ממילא מצומצמים כפי שמשתמע מתכנית המתאר ולכן הוא בדעתו של מר כהן שאין לצמצם את השטח הירוק. הוא סבור שבתכנון ובבינוי נכון של שתי הפונקציות, קרי מסחר ובית אבות ניתן להותיר שטח מספיק לגינה ציבורית יותר ממה שהוקצה בתכנית.

(7.2.89 פרוטוקול מחוזית)

מר בן אשר ציין כי חלוקת שימושי הקרקע בתכנית המתארית 1269 לא היתה נוחה לפיתוח, כאשר השטח הנגיש מבחינה מסחרית הוא דוקא השטח העליון ולכן עלתה ההצעה שהיתה על דעת העיריה,להחליף את מיקום השטח המסחרי בשטח הפתוח הפרטי, השטח הפתוח הציבורי היה שטח שהנגישות אליו לא היתה נוחה בשל תנאיו הטופוגרפיים הקשים על כן גם לא נוצל כבזה, הגם שחלקו נגגס בפועל ע"י שטחי החניה של בניני המגורים הסמוכים. באמצעות פיתוח השטח ניתן יהיה לגשת אליו דרך המרכז המסחרי.
הוא מוצא שישנה הצדקה תכנונית לפתח שטח שבו יתפקד המסחר בצורה נאותה בשכנות עם בית האבות וביחד עם השטח הירוק יהווה קומפלקס שכונתי מפותח. הוא אינו מבין מדוע מציגים מספרים מבלי להתייחס לתכניות הבינוי. העיריה היתה זו שדרשה לכלול את 3 הפונקציות בתחום תכנית אחת.

גב' רונה בקשה לקבל תשובה לשאלתו של מר ש. כהן בדבר ההצדקה לכמות המוצעת של שטחי מסחר בשכונה.

גב' פינקמן ציינה כי הצע שטחי המסחר נעשה עפ"י פרוגרמה בהתייחס לכל שטחי המסחר באזור לרבות מרכז הקניות המתוכנן במנחת. שטחי המסחר המוצעים בתכנית הם פחותים ממה שאושר בתכנית המתארית.

מר שרון ציין כי אין ויכוח על הצורך בשטחי מסחר האמורים לשרת את אוכלוסית רמת שרת ורמת דניה אך אינו משוכנע ש-40 חנויות תוכלנה להתקיים מבחינה כלכלית.

גב' פינקלמן הוסיפה כי גודל השטח הפתוח הציבורי כנתון אינו אומר דבר, עובדה היא שנותר עד היום מוזנח ובלתי מנוצל באמצעות פיתוח השטח תהא אליו נגישות ויוכל לשרת את תושבי השכונה.

גב' ברזקי ציינה כי התכנית המקורית הציגה יותר בעיות מאשר פתרונות ולכן היתה הצדקה לתכנון השטח מחדש,ואולם ניכר בתכנון החדש שחלקו הטוב של השטח ניתן לאלמנטים שרווחם בצידם, ואילו השטח הירוק לא שינה את מיקומו. המענה לזכות דבר היא שבאמצעות בנית שני הפרוייקטים תהא נגישות לשטח הירוק אך סיבה זו אינה מצדיקה את הקטנתו וודאי לא בשל כך הוא מנוצל טוב יותר.
הנגישות אליו היום היא ממגרשי המגורים לעומת זאת בלפי הכביש הראשי מוצע כביש שרות עם חניות כפולות לשרות המסחר. ההתייחסות של השטח הירוק לגבי כלל השכונה לא נפתרה בתכנית הקודמת ואם במערך החדש של הבינוי רצו להיטיב עם אלמנטים מסויימים הרי שלא היטיבו עם השטח הירוק.

מר רזניק העיר כי לו השטח הירוק היה גולש אל הכביש הראשי הוא היה נגיש ומנוצל טוב יותר.

גב' מינקמן ציינה כי נכון שהשטח הירוק אינו נסמך לכביש הראשי אך כשמדובר על טובת הציבור היא סבורה שגם מרכז מסחרי ובית אבות הן פונקציות שהציבור נהנה מהן.

מר בן אשר ציין כי מפלס הכביש הוא 781.30 מטר ומפלס השטח הירוק הוא 757.00 מ'.היינו ההפרש בין שני המלסים הוא של 30 מטר ולכן באמצעות פיתוח השטח המסחרי תווצר בניסה מזמינה לשטח הירוק .

מר רזניק הציע להרחיב את הרצועה הירוקה המקשרת בין החנויות לשטח הירוק,על חשבון השטח המסחרי.

מר ברנדס ציין כי מגרש 73 הוא השטח הזמין היחידי ליצירת חניה עילית שתהא בחזית המסחרית והוא מאמין שפרישת החניה בחזית המסחרית היא זו שתגרום לתיפקוד נכון של המרכז.

(7.2.89 (פרוטוקול מחוזית

מר כהן ציין כי הצגת הבעיה ע"י מר בן אשר שבביכול מתמקדת הבעיה בחילופי שימושי הקרקע אינה נכונה אלא שהבעיה היא שאגב שינוי מיקום הפונקציות נגזם השטח הפתוח הציבורי עד כדי מחצית ממה שהועד במקורו ואם מקובלת הטענה בדבר הדרישה לחניה עילית באזור המסחרי ודאי אינה נכונה לגבי בית האבות שיכול למצוא את פתרונו בחניה תת קרקעית. לגבי הפרוגרמה המסחרית ציין כי גם בעלי הזכויות היום אינם יודעים דבר על סוג המסחר שיתפתח אך השימושים בהחלט משליכים על תקן החניה במקום.

מר בן אשר ציין כי בתכנון החניה נלקח בחשבון התקן המחמיר יותר.

מר כהן הוסיף וציין בהתייחסו למגרש מס' 2 כי מדובר בחניה שבוצעה בפועל על מנת לספק את החניה הדרושה לבנייני המגורים הסמוכים ואין סיבה שתבוא על חשבון השטח הירוק.

מר סויסה ציין כי אם מקובלת ההנחה שבחילופי השטחים מיטיבים עם התכנון יש להתפשר במידת מה בעניין השטח הירוק אך לא להסכים לפגיעה משמעותית בו. ולכן יש למצוא דרך על מנת שהפגיעה תהא פחותה ככל שניתן.

מר בן אשר הסכים כי הרחבת המעבר משטח החניה המסחרי לשטח הירוק כפי שהציע מר רזניק, תהא מזמינה יותר מבחינת ניצול השטח הירוק.

מר רזניק ציין כי המעבר צריך להיות ברוחב של 30 מ' לפחות.

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

1. המעבר המוגדר כשטח פתוח ציבורי בין מגרש מס' 1 למגרש מס' 3 ירחב פי 3 מרוחבו המוצע על חשבון השטח המסחרי, כפוף לבדיקת השינוי בגינוי המתחייב מכך.
2. נושא החניה לרבות חיוב חניה תת קרקעית בבנין בית האבות יבדק ע"י נציג שר התחבורה.

7. תכנית מס' 3732 - אזור תעשיה ותחנת תדלוק - רח' כנפי נשרים המשך דיון.

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאי שיבדקו מרחקי תחנת התדלוק מהצומת, אזור המגורים והמוסדות הסמוכים והתאמתם להוראות תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק, הקובעת מרחקי מינימום שהשימושים האמורים. לאחר בדיקה הסתבר כי המרחק בין תחנת התדלוק למוסד המתוכנן דרומית לו מעבר לכביש אינו תואם למרחק המינימלי הקבוע בתכנית המתאר לתחנות תדלוק וכי ההליך לקבלת הקלה בקו הבנין הוא מורכב. בעצה אחת עם נציג המינהל מוצע לשנות במסגרת התכנית הנדונה את יעודו של השטח הסמוך מעבר לכביש משטח למוסד לשטח מסחרי, שלגביו לא חלה מגבלת מרחק, עם זכויות בניה מוגבלות. הוא מציע להפקיד את התכנית בשינוי המוצע ובתאום בינו ובין העיריה והמינהל להגביל ולקבוע את זכויות הבניה בשטח המסחרי.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתבוננותה המתוקנת כפוף לקביעת זכויות בניה מוגבלות בשטח המסחרי בתאום בין מתכנן המחוז, מינהל מקרקעי ישראל והעיריה.

6. תכנית מס' 3842 - חלופי שטחים בין המינהל והעיריה - שכ' בקעה המשך דיון מיום 5.7.88

מר כהן מסר כי לאחר שדנה בתכנית החליטה הועדה המחוזית לדחות את מועד קבלת ההחלטה על מנת לבדוק עם עיריית ירושלים שאכן הצעת התכנית מסתמכת ותואמת את דעתה של גב' לאה גונן בזו הלשון "הנני לאשר כי החילופין בין השטח המיועד לאזור למגורים לבין השטח למבני ציבור מקובל ומוסכם על דעת המחלקה

לחינוך".באשר כוונת התכנון היא לאשר את המצב הקיים. היינו,בחלקה 77 המיועדת לאזור מגורים 1 קיים בבנין אקי"ס והמשמש בפועל כבנין ציבורי ובתמורה מוצע להחליף את חלקה 81 המיועדת כבנין ציבורי לבית כנסת וגן ילדים למגרש בניה למגורים.

<u>מר סוויסה</u> ציין כי אמנם חוות הדעת מחיחס למבני חינוך אך אליו פונים תושבים המשוועים להקצאת מבנה לבית כנסת.

<u>מר ברנדס</u> ציין כי בחלקה 77 קיים קומפלקס מבונה של מוסד אקי"ס וההגיון מורה על המשך השימוש בו כמבנה ציבור אולם לא ניתן לקבל שטח ציבורי בלא תמורה. באזור קיים שטח למבני ציבור ויש בו רזרבות קרקעיות ליעוד מתאים באזור.

<u>מר סוויסה</u> ציין כי למעשה תשובת גב' גונן אינה אומרת דבר לגבי צרכי הציבור בסביבה.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי מבחינת פרישת מבני הציבור בשכונה אין מניעה לחלופי השטחים. תכנית כוללת לשכונת בקעה נמצאת בהכנה ובה יידושמו כל צרכי השכונה.

<u>ההחלט</u>:לעכב את החלטת הועדה עד שתוצג בפניה התכנית הכוללת לשכונת בקעה.

7. <u>תכנית מס' 3848 - מבנה עזר למתקן רחיצת מכוניות - שכונת שועפט</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 29.5.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ב. הבניה תהא בנית אבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ג. התכנית תקבע תקופה מכסימלית לחריגה שלא תעלה על 5 שנים ואשר ל יבוטל השימוש הקיים והמבנים יהרסו.

<u>מר כהן</u> מסר כי לפני כ-4 שנים נדרשה הועדה במעמד ועדת המשנה לדון במתקן לרחיצת מכוניות בשימוש חריג בדרך רמאללה. לראשונה דחתה הועדה את הבקשה ובדיון חוזר שהתקיים ביום 27.11.89 חזרה בה הועדה ואישרה את הבקשה לשימוש חורג למספר שנים. היום,באמצעות התכנית מבקשים להנציח את המתקן ובתוך כך לשנות את יעוד השטח לשטח מסחרי. עפ"י תכנון אזור צפון ירושלים להעתיד לבוא נראה לו שלא יהא זה נכון להנציח באזור שברובו יייועד למגורים מתקן לרחיצת מכוניות ולכן מציע לדחות את התכנית.

<u>ההחלט</u>: לדחות את הצעת התכנית.

8. <u>תכנית מס' 3727 - שינוי תואי דרך וחלוקה חדשה - שכ' גונן</u>
המשך דיון

<u>מר כהן</u> מסר כי תכנית 1718 קבעה תוואי דרך ברוחב 25 מטר העובר בחלקה 77 בגוש 30143 ובחלקות נוספות רובן ככולן מיועדות, מכח התכנית, להפקעה. בעקבות אישור התכנית הוגשה לועדה המקומית תביעת פיצויים. הועדה המקומית החליטה לדחות את תביעת הפיצויים והמליצה על הפקדת התכנית הנדונה שבאמצעות שינוי תוואי הדרך מפצה התכנית את בעלי הקרקע בדרך של רפרצלציה והגדלת זכויות בניה לאזור מגורים 4.
לאור העברת בקשת התביעה לועדה המחוזית פנה אליה עו"ד קהתי, בהבהירו כי הגיש שתי תביעות נבדלות ואין לערב אחת בשניה, כפי שעשתה לדעתו הועדה המקומית.
לאחר שנועץ בגב' רווה, כתב היו"ר למר בחילה את המכתב כדלהלן:
" עו"ד מ. קהתי הגיש שתי תביעות נגד עיריית ירושלים בנוגע לחלקה 77 בגוש 30143. תביעה אחת היא תביעה בטפית לפיצויים ותביעה שניה להפקיע את כל החלקה או להחזיר את היעוד הקודם לבנית מגורים או לחילופין לתת לו מגרש

חלופי. החומר הנוגע לתביעות אלה עדיין לא הגיע למשרדי הועדה המחוזית. עם זאת פנה עו"ד מ. קהתי במכתב אל הועדה המחוזית שלא לדון בהחלטת המקומית מיום 29.5.88 לגבי חלקתו. לטענתו,שילבה הועדה המקומית בהחלטתה את שתי התביעות במסגרת תכנית 3727,ואין להכריע בעניינו בצורה זו.הנושא הועבר להתיעצות עם עו"ד תמר רווה שהמליצה לפנות אל הועדה המקומית שתדון שנית בכל אחת מהתביעות הנ"ל בנפרד".

תגובה על כך לא נתקבלה.

התכנית הנדונה באה לתת מענה ע"י הסטת הדרך לתחום השטח הירוק ובתוצאה מכך נוצר מגרש חליפי כתמורה להפקעת חלק מחלקה 77,במקביל יוצרים חלקת בניה נוספת במגרש מס' 2 כפתרון להפקעת חלקות אחרות שלאחר בדיקה הסתבר שהן בבעלות רשות הפיתוח.

<u>הוחלט:</u>

1. לדחות את תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י עו"ד קהתי בגין תכנית 1718 ביחס לחלקה 77 בגוש 30143,בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה,לאור החלטת הועדה האמורה בסעיף 2 להלן.
2. להפקיד את תכנית 3727 בהתאם להמלצת הועדה המקומית,בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 3.1.89.

9. <u>תכנית מס' 3652 - תוספות בניה סטנדרטיות - תלפיות מזרח</u>
מובא לדיון חוזר

<u>מר בהן</u> מסר כי לפני כשנתיים דנה הועדה בתכנית שעיקרה הגדלת שטחי בניה לתוספות סטנדרטיות לבנין קיים והוחלט לדחותה,זאת בשעה שעדיין לא היתה מגובשת מדיניות הרחבות הדיור בשכונות החדשות. עתה נתקבל מכתבה של גב' דורית ויסקינד מעירית ירושלים המציינת כי התכנית תואמת לתכנית הרחבות הדיור לשכונת תלפיות מזרח שהוחלט להפקידה ואין מניעה לקדם הפקדת תכנית פרטנית זו.
לאור זאת הוא ממליץ להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקת התאמתה לתכנית 3894 והחלת ההוראות והמגבלות שנקבעו בה.

<u>הוחלט</u>:להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקת התאמתה לתכנית 3894 (הרחבות דיור בשכונת תלפיות מזרח) והחלת ההוראות והמגבלות שנקבעו בה.

10.תכנית מס' 3840 - תוספות סטנדרטיות לבנין בן 8 קומות רח' ורבורג קרית יובל
מובא לתיקון החלטה

<u>מר כהן</u> מסר כי הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית כדי לאפשר תוספות בניה בהתכונות זהה לתוספות הבניה שאושרו לבנין התאום לו,נשוא תכנית 2988,הכוללת חדרי שינה בפינות הבנין ומרפסות שרותים סמוכות למטבחים. בדיעבד התברר כי העיריה הוציאה היתר לבנין הסמוך למרפסת נוספת בחזית חדרי המגורים. המתכנן הגיש צילומים של הבנין הסמוך ובקש לעגן בתכנית גם את תוספת המרפסת לחדרי המגורים בבנין הנדון על מנת שיהא זהה לבנין הסמוך.

<u>הוחלט</u>: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 6.10.88 בדבר הפקדת התכנית מאשרת הועדה מרפסת נוספת לחדר המגורים לכל יח"ד בהתאם לנספח הבינוי שהוגש.

11. <u>תכנית מס' 3447 - תל ארזה</u>
מובא לדיון חוזר לבקשת מר זונפלד ומר מלכוב.

הדיון נדחה לאור העדרה של גב' אשל שבקשה להיות נוכחת בדיון החוזר.

12. תכנית מס' 3863 - תוספת שימוש לבית כנסת במגרש לבי"ס - שכונת גילה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.88:
להפקיד את התכנית.
א.כפוף להסכמת ועדות החינוך העירוניות והדו"ת המוסכם על אפרים שילה כי תוספת בית הכנסת לשטח ביה"ס לא יגרום להפרעה.
ב.יש להוסיף בהוראות את השימוש בשטח כבית כנסת.
ג. יש לתקן את גבול המגרש של ביה"ס שיגיע עד לגדר הקיימת ושיכלול את חלק הגשר המוצע.

מר כהן מסר כי למיטב זכרונו נדרשת הועדה לדון ולהכריע בסוגיה ראשונה מסוגה להוספת בית כנסת במגרש בית ספר,כאשר עד כה התאפיין שילוב שתי פונקציות ציבוריות במגרשים שיועדו לגני ילדים או מקואות. ביה"ס הקיים מונה 24 כתות,בבינוי המוצע לביהכנ"ס יש נסיון לעצב את הבנין בהתאמה לעיצוב מבני ביה"ס.השאלה היא באיזו מידה יכול קיומו של ביהכנ"ס להוות מסרד,כאשר הילדים משתמשים בחצר ביה"ס מעבר לימים ולשעות הלימוד,לעומת גן ילדים שתפקודו אינו מופרע בשל שעות הפעילות המצומצמות בו.

מר סויסה ציין כי ידוע לו שמבקומות אחרים בארץ מקובל שילובם של בתי כנסת בבתי ספר ואף בירושלים קיימים בתי כנסת בבי"ס "נועם" בגבעת שאול.

מר שמריהו כהן ציין כי אין צורך בקבלת החלטה עקרונית בנושא. בגילה ישנו מחסור בשטחים להקמת בתי כנסת,במתחם הנדון ובמתחם הקרוב לו. הוא אינו רואה מצב שבו בית כנסת מפריע לתפקודו של ביה"ס שבחלקו הוא ממלכתי דתי.

מר רזניק ציין כי אינו מתנגד לעצם בית הכנסת אלא להקמתו בחצר בית הספר,אילו היה בית הספר דתי כולו לא היה מתנגד אך בבי"ס חילוני כולו או חלקו הנושא עלול לעורר התנגדות בקרב הורים מסויימים.

מר בן אשר ציין כי ביה"ס מחולק היום לממלכתי וממלכתי דתי.

גב' רונה ציינה כי יש לפרש בהחלטה כי נושא זה אינו מהווה תקדים וכי כל מקרה מסוגו ישקל לגופו.

מר כהן הסכים עם גב' רונה וציין כי שוחח על הענין עם אפרים שילה,הוא נשקל לגופו ואין בהסכמה הנוכחית משום הסכמה עקרונית לבנית בתי כנסת לבית ספר.

החלטה:
1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. מודגש בזאת כי אין בהחלטה הנ"ל משום הסכמה עקרונית לבנית בתי כנסת במגרשים לבתי ספר,וכי כל הצעה מסוגה תדון ותשקל לגופה.

13. תכנית מס' 3877 - תוספת בניה ל-3 דירות - שכונת תלפיות
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.3.88:
להפקיד את התכנית. התכנית תועבר לועדה המחוזית לאחר ביצוע התיקונים כדלקמן:
1) תיקונים טכניים.
2) בטול חלק מהתוספת המוצעת (חדר ארונות) באופן שישארו חדר ושרותים בלבד. חללון השרותים יופנה צפונה.
3) קומת המסד הנוצרת תבנה כקיר אטום ולא כקומת עמודים.
4) יוגש אישור אגף הרישוי על חשוב השטחים.

מר כהן מסר כי ברח' אפרתה שבשכונת תלפיות מוצעת תכנית להרחבת 3 דירות. לא מכבר דחתה הועדה הצעת תכנית לתוספת בניה באותה שכונה. מן הטעם שבשכונה כתלפיות גובר השיקול התכנוני על השיקול הסוציאלי וכי שיפור תנאי הדיור בשכונה יהיה עפ"י כוחות השוק ולא באמצעות תוספות בניה. בתכנית הנדונה

(פרוטוקול מחוזית 7.2.89)

מוצעת תוספת לדירות ששטחן כ-100 מ"ר. כשם שדחתה הועדה את התכנית ברחוב שלום יהודה גם כאן הוא ממליץ לדחותה,כדי לא להכניס את שכונת תלפיות למאגר השכונות שבהן תותרנה תוספות בניה.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הצעת התכנית.

14. <u>תכנית מס' 2952 א' - שינוי גבולות וישודים במתחמים 10-111-דרום גילה</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:

1) להפקיד את מתכונת התכנית שהוצגה בעת הדיון.
2) התכנית תעבור לדיון בועדה המחוזית בלתי מתוקנת והתחייבות היזמים לביצוע הדרכים כאמור בהחלטת הועדה המקומית מיום 29.5.88 תנתן לפני הפקדת התכנית וכתנאי להפקדתה.
3) כל יתר החלטות הועדה המקומית שנקבעו בתכנית 2952 ו- 2952 ב' נשארות בתוקפן.

להלן החלטת הועדה המקומית מיום 29.5.88:
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית:

1) יקבעו בתכנית שלבי ביצוע עפ"י דרישות היח' לאיכות הסביבה אשר תקבע את המרחק המינימלי שבו ניתן להוציא היתר בניה כיום בהתייחס למטרדים הנגרמים ע"י המחצבות הקיימות וכפועל יוצא של סלילת הדרכים.
2) כל הדרכים המקשרות את תחומי הבניה עם דרך עירונית קיימת וכן כל הדרכים הפנימיות יסללו ע"י ועל חשבון בעלי הקרקע בתכנית.
3) היות והתכנית היא תכנית מתאר בלבד, לא יוצאו היתרי בניה אלא לפי תכניות מפורטות שתוגשנה ע"י בעלי המקרקעין. יקבע כי ניתן להשלים את ההפרשות לצרכי ציבור בתכניות המפורטות וזכויות הבניה ינתנו רק לפי התכניות המפורטות.
4) לפני הוצאת היתרי בניה יש לאשר באגף הדרכים את התכנון המפורט של הכביש אשר יכלול גם תכניות לעיצוב הנוף ולבצע את הכביש כולל ניקוז, ותאורה בפיקוח אגף הדרכים. לצורך אבטחת הביצוע יתחייב היזם בתכניות המפורטות להפקדת ערבות בגובה ביצוע התשתית.
5) לפני הוצאת ההיתרים יאשרו היזמים תכניות המים והביוב באגפי המים והביוב.
6) יערכו בתכנית התיקונים הטכניים הדרושים לפני העברתה לועדה המחוזית.
7) התכנית תכלול בגבולותיה את תוואי כביש מס' 4 בקטע הגובל בקרקעות הכלולות בתכנית.

15. תכנית מס' 2952 ב' חלוקה למגרשים ובינוי במתחמים 102,101 שבתכנית 2952 א' - דרום גילה

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:

1) להפקיד את מתכונת התכנית שהוצגה בעת הדיון.
2. התכנית תעבור לדיון בועדה המחוזית בלתי מתוקנת. והתחייבות היזמים לביצוע הדרכים כאמור בהחלטת הועדה המקומית מיום 29.5.88 תנתן לפני הפקדת התכנית וכתנאי להפקדתה.
3) כל יתר החלטות הועדה המקומית שנקבעו בתכנית 2952 א' ו2952 ב' נשארות בתוקפן.

להלן החלטת הועדה המקומית מיום 29.5.88:
ממליצים להפקיד תכנית מתוקנת בתיקונים הבאים ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית:

1) שטח המגרש לבנין ציבורי יוגדל והיא בשטח של 3800 מ"ר. המגרש יאותר באחת משתי האפשרויות:
בגבול הגינה הציבורית או בגבול עם מגרש 103 כך שבעתיד ע"י קבלת ההפרשות ממגרש 103 ניתן יהיה להגדיל את שטחו.
2) תתוכנן גישה מוטורית למגרשים מס' 40,39,37,27.
3) התכנית תחובר בדרכים למשרכת דרכים עירונית קיימת.

4) ההתחייבות לביצוע הדרכים תחול גם לגבי הדרכים המחברות או הקרקעות שבתכנית עם מערכת הדרכים העירונית הקיימת. וכך תנתן התחייבות לביצוע הגינות הציבוריות והשבילים להולכי רגל על חשבון יזמי התכנית.
5) גבול התכנית יורחב לדרום ויכלול את תוואי כביש מס' 4.
6) התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
7) סה"כ ההפרשות לא יפחתו מ-40% והשטח הנוסף מעל המפורט בתכנית זו יצבע בצבע חום וישמש כשטח לבנייני ציבור.
8. יש להכניס לגבולות התכנית את כביש מס' 4 ואת הדרכים המובילות למתחם.
9. פיתוח הדרכים המובילות למתחם יבוצע ע"י היזם ותנתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

הדיון התקיים בשתי התכניות גם יחד.

<u>מר כהן</u> מסר כי תכנית המתאר לגילה מס' 1905 יעדה קטע מן השוליים הדרומיים שלה כאזור לתכנון בעתיד. לפני כ-8 שנים הוגשה תכנית 2952 ע"י יזם פרטי שרכש קרקעות בשוליים הדרומיים,ולאחר מספר דיונים הופקדה. תכנית 2952 קבעה את היעודים העיקריים הבאים: אזור מגורים 4, שטח פתוח ציבורי,שטח פתוח פרטי ושטח כלל עירוני. התכנית אושרה לא לפני שנשמעו התנגדויות לה.
לאור התכנון המפורט התברר כי יש צורך ברוזיזה במערך הדרכים ושל כן הוכנה תכנית 2952 א' הבאה לענות על צרכי התחבורה העיקריים והיא כוללת גם מגרשים לבניה.בד בבד עימה הוגשה תכנית 2952 ב' המפרטת את המתחייב מתכנית 2952 א'. בתכנית 2952 א' שכאמור עיקרה בהתוית עורקי התנועה ובתוך כך היא כוללת את תוואי הדרכים המאושרות,מצמצמת את שטחי המוסדות הכלל עירוניים עקב עבודות המילוי הנדרשות באזור המחצבה ומיעדת את השטח לעיצוב נוף. בתכנית המתארית מבקשים גם להסדיר את הקשר התחבורתי בין רחוב רוזמרין ובתוך כך הזזת כביש הטבעת דרומה ותכנון כבישים מקומיים בהתאם.
במקביל הוכנס קטע כביש 60 שמיותר בשלב זה הואיל והוא נשוא הפקדת תכנית 2944.
שתי התכניות גם יחד כוללות מספר שינויים:
א. משלימות את ההפרשות לצרכי ציבור ל40% ע"י יצירת מגרש לבנין ציבורי.
ב. שינוי בהתוית מערכת הכבישים הפנימית באזור המגורים.
ג. שינוי יעוד אזור המגורים מאזור מגורים 4 (70% בשתי הקומות) לאזור מגורים 1 (75% ב-3 קומות).
הגדלת זכויות באה לתת תשובה להפרשות המוגדלות כאשר סך כל שטחי הבניה תואמים את השטחים המותרים באזור מגורים 4.
ד. שינוי המתיחס לבינוי באזור המגורים ובאן בקשו המתכננים שהבניה בחלק הגבוה תהא של 3 קומות + קומה בחלל גג הרעפים ובהדרגה יפחת גובה הבניינים ל-2 קומות + קומה בחלל גג הרעפים ובשוליים הנמוכים קומה +קומה בחלל גג הרעפים.

בנושא זה ישנה השגה לגבי החתך היוצר לכאורה קירות תמך גבוהים עד כ- 3 מטרים . לדעתו פרס זה טעון שיפור.

<u>גב' ברזקי</u> שאלה מדוע הוחלט לחייב בניה עם גגות רעפים.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי היתה זו בקשת היזם שהסביר שגגות רעפים שפרו את דימוי השכונה ולעיריה לא נראתה סיבה למנוע זאת.

<u>מר כהן</u> חזר והדגיש כי שטח המחצבה שיעודו עפ"י תכנית מאושרת הוא אזור כלל עירוני מצטמצם בתחום המחצבה ומשתנה לשטח עיצוב נוף המיועד להפקעה.

<u>מר שמריהו בהן</u> התיחס לנושא המחצבות ושאל באיזו מידה מעורבים בנושא בעלי המחצבות שיש להם חזקה בשטח ובאיזו אופן יתגברו על בעית המחצבה שנכרתה

לעומק של כ-20 מטרים.

מר כהן ציין כי הנושא הועבר לבדיקתו של ד"ר לשם מהיחידה לאיכות הסביבה וניתנו על ידו הנחיות סביבתיות כדי לאפשר בניה במתחמים הסמוכים אשר לשטח הצפון מערבי, ציין כי עפ"י החלטות ועדות התכנון אין כיום רשיון עסק למחצבה, גם לא למנסרה. תואי הכביש נקבע במסגרת תכנית המתאר לגילה ולכן ה"דאגה" למצב המחצבה אגב תכנית פתוח של הדרך איננה במקומה.

גב' ברזקי ציינה כי בהזדמנויות רבות העלתה העיריה את הצורך באזור תעסוקה בגילה והצביעה על כך כליקוי או חסר בתכנון שכונת גילה, בשעתו אף נאמר שזה יהא האזור שיוקצה לתעסוקה.

מר בן אשר ציין כי מבחינת יעוד הקרקע מיועד השטח למגורים בתכנית המתאר אולם בהחלט יתכן שאם תתעורר בעיה בפיתוי המחצבות תשקל גם אפשרות כזו.

מר כהן ציין כי אינו חושב שפתרון בעית המחצבות יכול להיות מוטל על גבי 100 יח"ד אלא פועל יוצא של מאמץ כל בעלי הנכסים באזור ואם לא יהיה גורם ממלכתי שיפצה אותם המצב הנוכחי יונצח.

לסיכום המליץ מר כהן להפקיד את התכניות בתיקונים הבאים
בתכנית 2952 א':
הוצאת כביש 60 מהתכנית.
השטחים הירוקים יוגדרו כשטחים פתוחים פרטיים לנטיעות עפ"י התכנית המאושרת.
ויכתב כי העיריה מודעת לשינוי היעוד מאזור למוסדות כלל עירוניים לשטח עצוב נוף.

בתכנית 2952 ב':
יש לעבד פעם נוספת את התחך העקרוני ואגב כך לבדוק את נושא התניות המקורות.
וכן לקבל את המלצות הועדה המקומית לגבי שתי התכניות.

<u>החלט</u>:
1. להפקיד את תכנית 2952 א' - בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובשינויים הבאים:
   א. קטע כביש מס' 60 נשוא תכנית 3944 יוצא מתחום התכנית.
   ב. השטחים הירוקים יוגדרו כשפ"פ לנטיעות בהתאם למצב המאושר.
   ג. יודגש כי שינוי היעוד מאזור כלל עירוני לשטח עיצוב נוף נעשה על דעתה ובידיעתה של עירית ירושלים.
2. להפקיד את תכנית מס' 2952 ב' בהתאם להמלצת הועדה המקומית וכפוף לעיבוד נוסף של התחך העקרוני בהתייחס לקירות התמך ובדיקת נושא התניות המקורות.

16. <u>תכנית מס' 3767 - תכנון מתחם מגורים - רוממה</u>
המשך דיון

מר כהן מסר כי לאחר שני דיונים בתכנית החליטה הועדה המחוזית לדחות את הצעת התכנית במתכונת שהוגשה אולם ציינה כי תהא נכונה לדון בתכנית ללא נספח בינוי שתוגש בהתאם להוראות הבאות:

"1. תקבע חלוקה חדשה של מגרשים במתחם לפיה גודל כל מגרש בניה למגורים לא יעלה על 1000 מ"ר.
2. בהוראות התכנית תקבענה הנחיות בינוי.
3. ישקל מחדש מיקום המגרש המסחרי".

מאז קבלת ההחלטה ב מאי 88 נתקבלו פניות חוזרות ונשנות ממעם היזמים והעיריה לשקול מחדש את ההחלטה. העיריה מבקשת לחלק את זכויות הבניה באופן בלתי שווה בין המגרשים, להעמיס את זכויות גבוהות בחלק העליון של המתחם ונמוכות - בחלק

הנמוך שבו. בזמנו הוגשו שני סטים של תכניות ולא היה ברור מהו מספר הקומות המירבי כאשר ההבדל בין שני הגרסאות היה 7 ו-9 קומות.

מר ברנדס ציין כי הועדה המקומית קבלה למעשה תכנית עם נספח בינוי מסויים והיה בו רעיון של חלוקה למגרשים שלא במתכונת הרגילה, אלא חלוקה למגרשים גדולים עם אפשרות לבניה של יותר מבנין אחד במגרש,ללא מערכת דרכים פנימיות בתוך המתחם.הועדה המקומית לא מצאה לנכון להצמד לתכניות הבינוי אלא לקבל הוראות ומגבלות שיאפשרו לקבל את הבינוי בסייגים מסויימים.

מר בהן הוסיף כי בדיון גרסה הועדה שאין הצדקה להעמסת הזכויות כפי שהוצע אך לטענת הועדה המקומית בהגבלת גודל המגרשים תגענה הזכויות כמעט לאותן זכויות המוצעות בתכנית שהוגשה.

גב' ברזקי ציינה כי אינה מתיחסת למספר הקומות וכי לדידה אין זה משנה אם מספרן 7 או 11,השינוי המהותי לדעתה מתבטא במספר יחידות דיור לכל חדר מדרגות. בחישוב זה נוצרת צפיפות גבוהה מאד,של מספר יח"ד לדונם.

מר ברנדס ציין כי אין כאן שאלה של זכויות בניה אלא של פתרונות הבינוי למיצוי הזכויות.

גב' ברזקי הציעה אם ניתן במסגרת הזכויות הקיימות להפחית את הצפיפות.

מר בן אשר ציין כי אפשרות אחת היא להגביל את גודל יחידות הדיור באותן זכויות בניה.

מר רזניק ציין כי בצפיפות כזו יש להקצות שטח ירוק בלב השכונה.

מר בהן ציין כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית הוגבל מספר הקומות בבניינים הגבוהים ל-6 קומות ובאחרים -3 קומות.השאלה היא אם יש להעניק 120% או 84%. תכנית המתאר 2267 קבעה שיש להפריש מהמגרש שטח בשיעור 4.7 דונם. העיריה פרשה את ההוראה כהשלמה להפרשה בשעור זה ובכך מסתמכת ההפרשה ב 32% עפ"י תכנית זו.

מר רזניק ציין כי לדעתו יש ליצור תזית מסחרית לאורך רחוב שמגר ולא ליחד למסחר מגרש נפרד בצומת.

מר בן אשר ציין כי ניתן לותר על השטח המסחרי הואיל ובצידו השני של הרחוב קיים סופרמרקט.

מר רזניק ציין כי בנתונים אלה ניתן להעביר את הבנין הסמוך למגרש המסחרי וליצור חצר מרכזית בלב השכונה.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובשינויים הבאים:
לשנות את יעוד מגרש חדש מס' 8 משטח מסחרי למגורים באופן שהבנין המוצע במגרש חדש מס' 2 יושתק אליו.
במקום השטח המסחר ייוחד שטח של כ-1 דונם בתוך המתחם לגינה ציבורית.

ד. הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק

17. הכרזה על הכנת תכנית מס' 3937 עפ"י סעיף 77 לחוק וקביעת תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק - השטח התחום בין רחובות רבי עקיבא,גן העצמאות,רח' המלך ג'ורג, המשך רח' מבוא המתמיד ו"בור ליפשיץ"

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.6.88:
לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית ולקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק,כי היתרי בניה בשטח ינתנו עפ"י התכניות המאושרות בלבד.

(7.2.89 פרוטוקול מחוזית)

מר כהן מסר כי הועדה המקומית מבקשת להכריז על הכנת תכנית בשטח התחום בין רחובות,רבי עקיבא גן העצמאות והמלך ג'ורג' אולם התנאים עליהם היא ממליצה בהחלטתה הנ"ל אינם תואמים להמלצות המחלקה לתכנון לפיהן לא ינתנו היתרים להריסת מבנים,לשימוש חורג בקרקע,הקלות מתכניות מאושרות או אישור תשריט של חלוקת קרקע או הגשת תכנית בנין ערים מפורטת אחרת בתחום תכנית זו עד להפקדתה,אלא אם כן יורה מהנדס העיר אחרת.למעט הסיפא להמלצת המחלקה לתכנון הוא ממליץ לקבל ולאשר תנאים אלה.

<u>הוחלט</u>:
1. להכריז על הכנת תכנית מס' 3937 עפ"י סעיף 77 לחוק.
2. לקבוע עפ"י סעיף 78 לחוק את התנאים הבאים:
"לא ינתנו היתרים להריסת מבנים, לשימוש חורג בקרקע,הקלות מתכניות מאושרות או אשור תשריט של חלוקת קרקע או הגשת תכנית בנין ערים מפורטת אחרת בתחום תכנית זו עד להפקדתה".

ה. <u>הפקעה</u>

18. הפקעת חלקות 90,85 וח"ח 93,92,88,36 בגוש 30259 וחלקות 42,21 וח"ח 20 בגוש 30260 עפ"י תכנית המתאר מס' 62 - שטח שמורת טבע - גבעת שאול
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88:
להפקיע את השטחים כמפורט לטבלת השטחים להפקעה.

<u>מר כהן</u> מסר כי לאור חו"ד המחלקה המשפטית של עירית ירושלים המנמקת כי ניתן להפקיע את שטחי הקרקע המפורטים לעיל עפ"י תשריט תכנית המתאר,הוא ממליץ לאשר את ההפקעה.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הפקעת חלקות 90,85 וח"ח 93,92,88,36 בגוש 30259 וחלקות 42,21 וח"ח 20 בגוש 30260.

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

ו. <u>תכנית לאישור</u>

19. <u>תכנית מס' מי/618 - אבו גוש</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3592 מיום 13.11.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

ז. <u>תכנית להפקדה</u>

20. <u>תכנית מס' מי/230 א' - אזור תעשיה צובא</u>
מובא לתיקון החלטה

<u>הוחלט</u>: להוסיף להחלטת הועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית את תנאי אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

כ"א אדר ' תשמ"ט
26 פברואר 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 3
- חלק ב' - שהתקיימה ביום שלישי כ"ה שבט תשמ"ט 31.1.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על המחוז

<u>השתתפו</u>:	ת. אשל	- נציגת ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ש. כהן	- נציג שר השיכון וממלאת מקומו א.ברזקי
	ד"ר לבנטל	- נציג שר הבריאות
	ד. רזניק	- אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב
	י. שרון	- נציג ציבור
<u>נכחו</u>:	פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	י. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית
	י. פרוכטמן	- יועץ משפטי
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית
	א. תייר	- מהנדס העיר
<u>נעדרו</u>:	ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
	י. זין	- נציג שר התקשורת
	א. ליטמן	- נציג ציבור
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
	י. קופ	- נציג מע"צ
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
	ד. תומר	- נציג שר הבמחון

(פרוטוקול מחוזית 31.1.89)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית להפקדה

תכנית מס' 3555 ב' - ככר העיריה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89

להפקיד את התכנית.

בהצגת התכנית השתתפו אדר' ע. קולקר ודן וינד

מר כהן מסר כי פרוייקט ככר העיריה נדון במהלך השנתיים האחרונות במסגרת תכנית 3555 שעברה הליכי הפקדה ואישור. הן בדיוני הפקדה והן באישורה נסבה ההתיחסות למספר אלמנט באשר באחד מהם נפלה הכרעה בידי שר הפנים בתוקף סמכותו שעפ"י סעיף 134 לחוק. לפני מספר חדשים החלו דיונים בשינויים שניתן לעשותם,שקיבלו תאוצה עם הבחרו של אדר' ג'ק דיאמונד כמתכנן הפרוייקט ועמו 3 משרדי אדריכלים ישראליים: קולקר-אפשטיין-קולקר, אסתר גיב ופיסר בוגוד ונחום מלצר.
כאשר הגיע התכנון לגיבוש ראשוני נתבקש ע"י מהנדס העיר ומנהלי הפרוייקט,לבחון את ההיבטים השונים שבהם מתבקשים שינויים מתכנית 3555 המאושרת, וצורך כך קיימו במשרדו 3 ישיבות שהשתתפו בהם נציגים מהועדה המחוזית מהנדס העיר,מתכנני הפרוייקט ומנהליו שהתנהלו באוירה פורה עניני וממצה. מאחר ומדובר בפרוייקט עירוני ציבורי נתבקש נציג המתכננים אדר' ע. קולקר להציג את התכנית בפני הועדה, לאחר מכן יובאו הערות המשתתפים וסיכומי ההמלצות.

אדר' קולקר בהתיחסו לדברי מר כהן ציין כי ג'ק דיאמונד מעבר להיותו אדריכל מוכשר הוא גם ראש צוות מעולה. במהלך שלבי התכנון הוכנו ונבחנו מספר אלטרנטיבות והפרוייקט המוצע הוא פרי יצירה של הצוות כולו שהגיע למסקנות משותפות ומקובלות על כולם.
הפרוייקט כפי שמוצג מהווה המשך פיתוח הפרוייקט הקודם ומנסה לשרוך בו שינויים מועטים ככל שניתן.
הנושאים העיקריים שהוו את מוקד התיחסו היו הכרה הציבורית ויחד עמה אלמנטים לשימור,בינהם שימורו וטפוחו של גן דניאל.
אם בתכנית הקודמת השתרעה הככר מרחוב יפו ועד הבנין המזרחי החדש דרך בנין בהי"ס לרפואה לשעבר,ע"י שימור חלק מהעצים בגן דניאל והריסת הקיר בתחומו,חשבו המתכננים ליצור ככר עירית נפרדת וטיפוח גן דניאל.
כדי ליצור את הככר החדשה מוצע להרוס את בנין סיסון ובכך לפתוח חלל מרכזי אחד ליצירת ככר המתחייבת בגודלה מבחינה תפקודית וויזואלית, המתיחסת לשני עברי הרכס.
מתחם בית העיריה ממוקם בפסגת רכס שממנה ניתן לצפות אל העיר העתיקה והנוף המזרחי,הפתיחה למזרח חשובה מבחינת ההתיחסות הויזואלית אל העיר המזרחית.
המתכננים מבקשים ליצור בנין משרדים בשיטת OPEN SPACE ולשם כך הורחבו עומקי הבניינים. בשיטה זו מתאפשרת בנית המסות המתוכננות ועדיין לפתוח את הככר למזרח.
בתכנית מוצע לשמר את בנין "הביגלה" ופיתוח חללים מכיכר צה"ל ע"י שימור הבנינים בסמסת התנוחות שבין ככר צה"ל וגן העיר דרך מעבר מקורה אל חצר פנימית שבעורף בנין החברה התנכי"ת, בית ברגהיים ובנין ביה"ס לרפואה לשעבר. גן דניאל מורחב אל אותה חצר פנימית והככר נפתחת אל בנין הקונסוליה הרוסית. כדי להשיג את הככר, הריסתו או שמורו באופן חלקי או סמלי של בנין סיסון,היא הכרחית.
השינויים מהתכנית הקודמת מתבטאים גם בבנין ביה"ח אביחיל שחזיתו הדרומית נשארת ורחוב יפו נשאר ברוחבו הקיים.

(פרוטוקול מחוזית 31.1.89)

מר תייר ציין כי פתרון החיבור בקטע שבין הככר ורחוב יפו טעון עדיין עיבוד ארכיטקטוני. בנושא החניה ציין כי החניה המוצעת מתוכננת בצורה הרבה יותר חסכונית,בה במידה היא מוכפלת בכמות מקומות החניה, קרי 810 במקום 420. אף שהיא חורגת בקוי הבנין התת קרקעיים היא מתכוננת בצורה יעילה וחסכונית.

מר כהן הציג בפני הועדה את השינויים העיקריים בתכנית:
א. שימור ושיחזור בהקף רב יותר מהתכנית המאושרת אך יחד עם זאת מוצעת הריסת בנין סיטון שהיה מיועד לשימור.
ב. שינויים באלמנטים מרכזיים בבינוי:
1) בעוד שבתכנית המאושרת הוצע בנין משרדים מרכזי אחד בצורת האות "ר" מוצע בתכנית החדשה לפצלו לשני בניינים נפרדים שרוחבם גדול יותר וע"י כך ליצור ביניהם מפתח בלתי מבונה לכוון צפון מזרח. כן מוצע להגביה את הבנין הצפוני בקומה שתהא בנסיגה מקו הבנין בכפי הככר.

לענין זה הוסיף אדר' קולקר כי בעקבות זאת הונמך הבנין המערבי לגובה 813 מ' כאשר הבינוי הולך ומתדרג לכוון ככר צה"ל.

2) הבניינים החדשים יבנו בשיטת הבניה המסורתית באבן ללא שימוש בקירות מסך מזכוכית.
3) יצירת ככר עירונית גדולה בחזית שני הבנינים. בדיונים המוקדמים בקשו להגדיר את תחום הככר באלמנט ארכיטקטוני שיעובד בשלב מאוחר יותר.
4) הגדלת החניון התת קרקעי לכ-800 מקומות החניה ובתוך כך גם תכנון פונקציונלי יותר לשם כך מוצע לשנות את קוי הבנין התת קרקעיים. וכתוצאה מכך יש צורך בעקירת מספר עצים שנקבעו לשימור בתכנית 3555.

במהלך הדיונים הועלו ע"י חברי הועדה הנקודות העיקריות הבאות:

א שיפורים במיפתח ובקשר שבין מגרש הרוסים וגן דניאל,המהווים שני חללים עירוניים.לאור העובדה שעומק (רוחב) הבנין הוגדל באופן משמעותי. לפיכך הומלץ כי רוחב החזית המערבית של בנין מס' 1 מול בית המשפט יהא ברוחב בנין אביחיל. עומק הנסיגה יקבע ע"י האדריכל עד למועד הפקדת התכנית.
ב. בנושא חיבור הככר המרכזית לרחוב יפו הוצגו מספר אלטרנטיבות והומלץ כי החיבור הנ"ל יהא הדרגתי ורצוף אך אין מניעה שיהא הדגש ארכיטקטוני של הככר. הפתרון העיצובי יעובד ויוגש עד למועד הדיון בהיתר הבניה הכפוף לאישור הועדה המחוזית.
בכל שלבי הדיונים המוקדמים הדגישו המתכננים כי אין מדובר בשלב זה בעיצוב ארכיטקטוני מפורט אלא בתכנון גושים והתייחסות הפרוייקט למרקם העירוני ולפיכך יש לעגן בתכנית הוראה בהתאם. כל אותם אלמנטים שדובר בהם ולא קבלו בשלב זה ביטוי בתכנית יקבלו את ביטויים בדיון בבקשה להיתר שתוגש לאישור הועדה המחוזית.
ג. לדעת מר רחמימוב ישנה חשיבות רבה לכך שבנין המשרדים לא יתבסס אך ורק על תאורה ואורור מלאכותיים עפ"י התפיסה המוצעת של"OPEN SPACE" ולגירסתם אין לשלול את האפשרות לתאורה ואורור מבעיים, בין השאר ע"י יצירת חלל מרכזי פתוח ומואר מלמעלה.
ד. בנושא שימור בניינים שיועדו להריסה בתכנית 3555 ציין כי מקבלים בברכה את הכוונה לשמר בניינים בחזית ככר צה"ל אגב שיקומם ושחזורם. לרבות מבנה השער המקורי שיפורק ויורכב מחדש. ושימור בנין L שבין בנין אביחיל ורח' יפו שיועד להריסה בתכנית 3555.
ה. בבנין ראש העיר מומלץ שלא ייעשו שינויים לרבות בחזית המערבית של הבנין.

ו. הריסת בנין סיטון נדונה בכל הישיבות. מספר חברים הביעו דעתם שאין לבנין חשיבות ארכיטקטונית,בעיקר לא לחזיתות שאינן פונות לרחוב יוחנן מגוש חלב,יחד עם זאת הביעו חשש לכוונה להרוס בשל המרקם המורכב של העיר,לא התקבלה בנושא זה המלצה חד משמעית אם להרוס או לא. מאז ביקר פעמיים במקום ולא מצא חשיבות רבה בשימורו כנגד השיקול ליצירת ככר מרכזית גדולה.

גב' ברזקי ציינה כי הן לדעתה והן לדעת רחמימוב כפי שהובעו בדיונים ניתן להרוס את הבנין כמות שהוא בשל חוסר חשיבות ארכיטקטונית ואם יש לו איזשהיא חשיבות הרי היא נובעת מהזכרון ההסטורי של הבנין. לדעתה ניתן בעיצוב הארכיטקטוני של הככר לתעד באלמנטים של ריצוף ציונים ממורשת הבנין וכיו"ב וזה כאמור הושאר לשלב אישור היתר הבניה שיפרט את עצוב הככר.

מר כהן ציין כי יש להבטיח שסימון הבנין להריסה לא יפורש כמתן היתר לביצוע ההריסה כל עוד לא קבלה התכנית תוקף. כן יפורשו בהוראות התכנית סעיפים אשר יבטיחו אפשרות לשיפורים בנושאים שלא קבלו את ביטויים בתכנית הבינוי שתופקדה בהתאם להמלצות הנ"ל.
לעניין התניון התת קרקעי הובעה הסכמה לתרומה החיובית של 800 מקומות חניה במרכז העיר ומבחינה תנועתית מקובל התכנון על מר נקמן שהשתתף באותם דיונים. עם זאת הודגש כי יש צורך לתת את הדעת,בשלב התכנון המפורט,לכל אותם נושאים כגון תנאי תאורה,התמצאות,נגישות מצירי התנועה השונים שיבטיחו את נוחות השימוש בו להולכי הרגל ולתת לכך ביטוי בהוראות התכנית.
עוד ציין מר כהן כי כיום משתרש הנוהל "לשתול" במודל העירוני כל פרוייקט בעל אמפקט עירוני,שהפך להיות כלי עזר וקנה מידה לבדיקות תכנוניות,הואיל ומדובר בפרוייקט עירוני ציבורי נכון יהיה שעד למועד אישור התכנית יושתל מודל הפרוייקט במודל העירוני ויובאו בפני הועדה הצילומים המתאימים. כמו כן יש לבטל את סימון הבנינים להריסה שכבר נהרסו מכח התכנית המאושרת.

מר ויגד הוסיף כי מאחר ובבניינים הגדולים כמעט ולא יהיה מסחר הועבר המסחר לחזית רחוב שבטי ישראל שממילא קיים שם ולחזיתות החצר הפנימית בתוך מעטפת הבנינים.
שינויים נוספים,בלתי משמעותיים,מתבטאים בסבלת האיחוד והחלוקה המוגשת עתה כשהיא מתוקנת ומעודכנת ביחס לתצ"ר המאושר.

מר כהן הוסיף עוד כי בתכנית המאושרת נקבע בנספחים לבאורה רחוב תת קרקעי המחבר את רחובות יפו ושבטי ישראל,בדיונים עם מר נקמן נתבקשנו לפרש שאין משמעות הקביעה שהמעבר ישמש כרחוב במובנו הרגיל אלא קשר פיזי בין שני הרחובות לתנועה מסורית בלבד.

מר רחמימוב בקש להאיר מספר נקודות נוספות שעלו בדיונים ולא באו לידי ביטוי בדבריו של מר כהן. התכנית אמנם מטפלת בפיתוח ובעיצוב החזית הפונה לככר צה"ל ושפ"י התכנית המוגשת לא בא הדבר לידי ביטוי.

מר תייב הציע שלא לחרוג מגבולות התכנית המאושרת.

מר כהן ציין כי אכן הועלה הנושא וישנה הסכמה שתכנון וביצוע ככר צה"ל יהיו בד בבד עם ביצוע הפרוייקט ויוגש כחלק מהיתר הבניה לאישור הועדה המחוזית.

מר רחמימוב הוסיף כי בדיונים הודגשה חשיבותו של מגרש הרוסים כאלמנט ארכיטקטוני וכחלק מהתפתחות העיר ויש מקום לתת ביטוי לגבולות מגרש הרוסים ולאלמנטים הסטוריים וארכיאולוגיים הקיימים בו לרבות אמת המים הקדומה.
בנושא התאורה הטבעית וההתמצאות בתוך הבנינים המוצעים בעומק הנתון ציין כי אין להתנותם באופן בלעדי באמצעים מלאכותיים. וכן יש לתת ביטוי לנוחות הולכי הרגל בתניון של 800 מקומות חניה.

(פרוטוקול מחוזית 31.1.89)

מר וינד ציין כי היות ומוצגים בפרוייקט גושים ומסות של בניה מן הראוי שנושא "שתילת" הפרוייקט במודל העירוני ידחה לשלב היתר הבניה על מנת שיכלול את מירב הפרטים הארכיטקטוניים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בשינויים ועל פי ההוראות שלהלן:

א. רוחב החזית המערבית של בנין מס' 1 (שעפ"י נספח הבינוי) מול בית המשפט יהא ברוחב בנין אביחיל. עומק הנסיגה יקבע ע"י האדריכל עד למועד הפקדת התכנית.
ב. הקשר בין הכבר העירונית לבין רחוב יפו יהא הדרגתי ורצוף. אין מניעה למתן הדגש ארכיטקטוני של הכבר בפתרון עיצובי שיעובד לעת הגשת היתר הבניה לאישור הועדה המחוזית,באמור בסעיף י"א להלן.
ג. מודגש בזאת,כי בשל עומקם של הבניינים החדשים מס' 1 ו-2 שעפ"י נספח הבינוי,תנאי האוורור והתאורה בהם לא יהיו מותנים באופן בלעדי באמצעים מלאכותיים ותשמר האפשרות לתאורה ואוורור טבעיים.
ד. בנין ראש העיר ישומר כמות שהוא ולא יותרו שינויים לרבות בחזית המערבית של הבנין.
ה. מובהר בזאת,כי סימון הריסת בנין "סיטון" בתכנית אין משמעו מתן הרשאה להריסה עד למועד אישורה הסופי של התכנית. לעת עיצובה המפורט של הכבר העירונית ממליצה הועדה לשלב בה תיעוד של מורשת הבנין.
ו. בתכנון המפורט של החניון יובטחו תנאי תאורה,התמצאות ונגישות, לנוחות השימוש בו להולכי רגל.
ז. המעבר התת קרקעי המחבר את רחובות יפו ושבטי ישראל,שנקבע בתכנית 3555 ישמש כקשר פיזי לתנועה מוטורית בלבד ולא כרחוב במובנו הרגיל.
ח. לעת מועד הדיון באישור התכנית יוגשו לועדה המחוזית צילומים של מודל הפרוייקט בשילובו בתוך המודל העירוני, כתנאי לדיון באישור התכנית.
ט. בהוראות התכנית יפורשו סעיפים להבטחת אפשרות לשיפורים בנושאים שלא קיבלו את ביטויים בתכניות הבינוי שתופקדנה ואשר סוכמו בהערות לקראת הדיון,בינהם מתן ביטוי לגבולות מגרש הרוסים ולאלמנטים הסטוריים וארכיאולוגיים הקיימים בו.
י. תעוגן בתכנית הוראה המחייבת ביצוע שיפורים בכבר צהל בד בבד עם ביצוע פרוייקט כבר העיריה ואשר יקבל את ביטויו כחלק מהיתר הבניה ,האמור בסעיף י"א להלן.
י"א תעוגן בתכנית הוראה הקובעת כי היתרי הבניה כפופים לאישור הועדה המחוזית.

ז' אדר א' תשמ"ט
12 פברואר 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה

<u>מישיבתה מס' 2 שהתקיימה ביום ג' י"ח בשבט תשמ"ט 24.1.89</u>

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

<u>השתתפו:</u>

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

<u>נכחו:</u>

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. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
ש. שמביק	- אגף הרישוי,עיריית ירושלים

<u>נעדרו:</u>

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

(פרוטוקול מחוזית 24.1.89)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב - 10742 - ערר גב' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 5.9.88 בגין בקשת מר [redacted] לתוספת בניה - גוש 435 חלקה 39 רח' קולומביה - קרית מנחם (תיק בנ/88/407)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין שבשטח המיועד למסחרי בתרש"ץ 5/09/2 מבוקשת תוספת בניה לחנות קיימת. פורסמה הקלה בקוי בנין - כפי שהם מופיעים בתרש"ץ והשכן התנגד. מכיון שתרש"ץ מצלם מצב קיים, פרסום הקלה של מספר מטרים יבול להיות לפעמים בגדר סמיה ניכרת.

בפני הועדה הופיע מר וקנין אלי - בשם המערערת גב' [redacted]
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ש. שמביק
כמו כן הופיע המבקש מר [redacted].

מר [redacted] (בעל אחת החנויות בבנין ורכש את חנותה של גב' [redacted]) טען שמדובר ברכוש משותף לכל בעלי החנויות שם ולא יתכן שמכיון שהמבקש הוא בעל החנות הקיצונית הוא יבנה על שטח שמשותף לכל השאר. הוא עצמו קיבל בעבר דו"ח מהעיריה על לכלוך והשופטת קבעה שמכיון שהשטח משותף עליו לשאת את חלקו בקנס. העיריה חייבה אותו לבנות מחסן ואם הבקשה תאושר לא ישאר לו מקום.

מר שמביק ציין שמדובר בסענות קניניות ולא תכנוניות.

מר [redacted] טען שהמקום שייך רק לו וכי שילם על כך בכסף מלא למנהל מקרקעי ישראל.

מר [redacted] טען שמה שעשה מינהל מקרקעי ישראל אינו מענינה של הועדה המחוזית.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר כהן שמדובר במרכז מסחרי קטן ולידו גרם מדרגות המקשר בין הרחובות משני צידי הבנין. יתכן שההרחבה המבוקשת תפגע ברוחב גרם המדרגות.

מר מריגוב טען שיש לאשר את הבקשה. הבעיות הקנייניות אינן מענינה של הועדה.

ההחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה. אין הועדה מתיחסת בדיוניה לבעיות קנייניות.

2. יב - 10748 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מישיבתה ביום 17.10.88 בגין בקשתו לתוספת קומה - גוש 16 חלקה 73 - רח' אהוד - שכונת בקעה (תיק בנ/88/680)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב הסביר שמדובר בבנין בן קומה אחת הקיים בבקעה ומבוקשת תוספת קומה על דירת המבקש. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בנימוק שהיא מהווה סטיה ניכרת כי היא מתקרבת עד כדי 4 מ' מגבול המגרש.

בפני הועדה הופיע המבקש/מערער מר [redacted] ב"כ עו"ד נ.נייל ואדריכלית נ. פורטוגלי.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

(פרוטוקול מחוזית 24.1.89)

עו"ד וייל הקדימה וציינה כי מדובר בנושא קוי בנין שלגביו ניתנה בזמנו חוות דעת של גב' רווה לפיה - כשמדובר בבנין שהוקם לפני היות תכנית המתאר לירושלים יש לאפשר תוספות בהתאם לקונטור הבנין הקיים. לועדה המקומית גישה שונה בנושא זה אך בזמנו סוכם עם מר שטיין שלא תהיה התנגדות מטעם הועדה המקומית באם הבקשה תאושר ע"י הועדה המחוזית.
המבקשים שרצו להמנע מהגשת ערעור הגישו בשלב ראשון תכנית מוקטנת שלא ניצלה את כל זכויות הבניה שלרשותם אך הדבר לא עזר להם מכיון שנשארה בעית קו הבנין ואז בעצה אחת עם מר שטיין הוגשה בקשה למיצוי כל הזכויות. קו הבנין הקדמי מתאים לקוי הבנינים האחרים ואפילו נסוג מהם מעט ובאשר לותק של הבנין יש בידה הוכחה שהבנין קיים לפחות משנת 1944.
עו"ד וייל הציגה בפני הועדה צילומים של הבנין וכן את נתוני המדידה וציינה שלדעתה טעתה הועדה המקומית בנתוני המדידה.

מר שמביק ציין שאין בעיה עם אחוזי הבניה אלא עם פגיעה רצינית בקוי הבנין. עדיין לא הוכח, לדבריו, שקו הבנין הקדמי מתיישר עם הבנינים אחרים ברחוב וברור שאם הדבר יוכח לא תהיה בעיה. בעיה נוספת קיימת בנוגע לקו הבנין הדרומי.

בתגובה לכך ציינה אדריכלית פורטוגלי כי בחזית הדרומית לא מבוקשת תוספת בניה אלא מרפסת בלבד.

עו"ד וייל סענה שבתקנות לא נאמר שקו הבנין צריך להתיישר עם קו-הבנינים ברחוב אלא נאמר שלא יחרוג מהם. במקרה הנדון הבנין האמור אפילו נסוג מהבנינים האחרים ברחוב.
בתשובה לבעיה הארכיטקטונית שהעלה מר כהן הסבירה אדריכלית פורטוגלי שמבחינה מקצועית היא מסכימה שיש צורך לטפל בכל הגג ולא רק במחציתו וזאת אכן היתה הכוונה המקורית אך בעצתו של מר שטיין - שלא להסתבך עם השכנים בבנין - ומתוך דחיפות הענין למשפחת סוק הוגשה בקשה רק לגבי חצי הגג. עוד ציינה כי למעשה מה שמוצג בפני הועדה היא הוריאציה הראשונה של הבקשה כשלמעשה מדובר כבר על תכנית אחרת.

עו"ד וייל ציינה שיתכן שיהיה מקום לבנות גג שלם אם הועדה המחוזית תמליץ על פרסום הקלה ובנית הגג השלם.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר שרון כי לדעתו יש לאשר את הבקשה ולתקנה מבחינה ארכיטקטונית בהתאם להערת מר כהן.

מר כהן ציין שחוות דעתה של הגב' רווה נותנת פתרון לבעית קוי הבנין. באשר לשלמות הארכיטקטונית של הבנין - ניתן לדעתו להורות לועדה המקומית לפרסם הקלה לגג שלם - בהתאם לקונטור הבנין הקיים תוך בדיקת גובה הגג - שצריך להיות נמוך יותר - בהתאם להוראות תכנית המתאר.

החלטה: לקבל את הערר ולהורות לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה בקוי הבנין בנוגע לתוספת המבוקשת וכן בנוגע לגג הרעפים תוך כדי הנמכתו כך שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית המתאר.

ס. יב - 6515 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מישיבתה מיום 17.10.88 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 143 חלקה 54 - רשב"ג - קטמונים (תיק בנ/88/676)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פדהאל ציינה שמדובר בבנין ברח' רשב"ג - באזור מגורים 5 - שברבות השנים נוספו לו תוספות בניה עם או בלי התרי בניה. עתה מוגשת בקשה לתוספת חדר מעל תוספת קיימת ובחזית אחרת תוספת של 21 מ"ר על עמודים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה.

(פרוטוקול מחוזית 24.1.89)

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [redacted] - המבקשים/מערערים.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

גב' [redacted] ציינה שהבקשה הנוכחית היא למרפסת בלבד. כרגע יש להם מרפסת קטנה ובקשתם היא להרחיבה על מרפסת השכנים שלמטה. אחד מבניה נכה 100% ונחוצה לו המרפסת לאויר. את החדר המצוין בבקשה הם בנו ללא רשיון כבר לפני 20 שנה כשהיו 10 נפשות בדירה שגודלה היה רק חדר וחצי.

מר שמביק טען שהבקשה מציינת חדר ומרפסת. החדר,שקיים לפי דברי המבקשים כבר שנים רבות,חורג מקוי הבנין המותרים.
באשר לאחוזי הבניה - בבנין ישנו מרתף המשמש למגורים ולכן נלקח בחישוב אחוזי הבניה ובמקום 50% המותרים מגיעה הבניה ל-69.77%.

גב' [redacted] טענה שאת כל שטח המרתף לקח השכן לעצמו והפך אותו לדירה.
לאחר באתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שהועדה המחוזית לא אשרה אף תוספת בניה בבנין ואם אכן המרתף משמש לדירה ישנה סטיה ניכרת באחוזי הבניה.יש לדחות את הערר אך יחד עם זאת הוא הציע לפנות לעיריה שתכין תכנית בנין עיר להשלמת התוספות בבנין שישוו לו צורה אחידה ואסטטית.

החלט:
א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
ב. הועדה המחוזית פונה לועדה המקומית שתבדוק אפשרות להכנת תכנית בנין עיר לתוספות בניה בבנין הנדון.

4. יב - 10744 - ערר דיירי הבית ומשפחת [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מישיבתה מיום 15.8.88 בגין בקשת [redacted] לתוספת אגף וקומה גוש 164 חלקה 129 רח' בית וגן (תיק בנ/86/173)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבנין קיים בבית וגן שלו שתי קומות על קומת מרתף. הבקשה היא לשינויים בקומת המרתף, תוספות של מחסנים ומקלט וכן תוספת בקומה ראשונה ושניה ומעליהם פנסהאוז. פורסמה הקלה באחוזי הבניה מ-75% המותרים ל- 78.1% וכן הקלה בקו בנין צדדי דרומי. לדעתה ישנן פגיעות נוספות בקוי הבנין - שלא פורסמו. דייר הקומה הראשונה ודיירי הבנין הסמוך התנגדו.

בפני הועדה הופיעו המערערים מר [redacted] ומר [redacted].
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.
כמו כן הופיעו מר [redacted] - המבקש ובא"כ עו"ד ש. ששון.

מר [redacted] (המתגורר בקומה הראשונה) ביקש למעון:
א. הוא לא קיבל את התכנית שלפיה מבקשים לבנות. על פי תכנית שיש בידו בדק ומצא שהעיריה לא דנה בחריגות.
ב. אומנם לקבלן - המבקש מר נחמני - יש זכות לבנות אך לא זכות לבנות תוספת חריגה. לו כדייר יש זכות לקבל את החלק היחסי של התוספת.
ג. יש לו הסכם עם מר נחמני ולפיו התוספת צריכה היתה לכלול חדר אמבטיה ושרותים עבורו-שבעבורו שולם בכסף מלא, אך בסופו של דבר זה לא ניתן לו ואין שום סיבה בעולם שתשלל ממנו הזכות לחדר האמור.
ד. בועדה המקומית הענין האמיתי הוסט ודובר שם על עניינים שוליים. לפי פרוטוקול העיריה כל הבעיה היא סכסוך שכנים אך האם יתכן שאדם יקבל היתר לבנות על מגרש שאינו בבעלותו?!

מר [redacted] (מייצג את דיירי הבנין הסמוך - רח' בית וגן 22) ציין שבאופן עקרוני אין כל כוונה לפגוע במר נחמני אך הם מבקשים לא להפגע. התוספת

המבוקשת פוגעת בהם במספר אלמנטים.
א. הכניסה הנוספת המתוכננת לבנין ממוקמת בדיוק מול חדרי השינה שלהם.הם מצידם פנו למבקש שיתכנן כניסה אחרת מצידו הדרומי של הבנין. הבנין שלהם ממוקם צפונית מהבנין המבוקש.
ב. התוספות המתוכננות מהוות פגיעה אסטטית בבנין ובסביבה.
ג. התוספות יגרמו להסתרת נוף,שמש ואור ויורידו את ערך דירותיהם.

<u>מר שמביק</u> ציין כי מדובר במגרש שעליו קיים בנין עם זכויות בניה מוקנות של 75% על פי תכנית המתאר. הבקשה היא לניצול מלא זכויות הבניה ב-3 קומות ומהווה רק 3% מעל למותר. הדבר פורסם וכן פורסמה הקלה בקוי בנין.לדיירים מממול מפריעה התוספת באופן עקרוני ואילו הדיור בקומה הראשונה העלה טענות קניניות שלא זה המקום לדון בהם.

<u>עו"ד ששון</u> ציין כי בועדה המקומית הועלה רעיון שלפיו חדר המדרגות יהיה פנימי או לחילופין שימוקם בצידו הדרומי של הבנין וזה יפתור את בעית הדיירים ממול. לעצם מימוש זכויות הדיירים לשמש,קרקע ואויר - מרשו לא חורג מהזכויות המוקנות לו.
לגבי מר קשאני- ציין כי הבנין כולו נקנה בזמנו ע"י מר נחמני ומאוחר יותר הוא מכר חלק ממנו למר קשאני, הלה ידע בדיוק מה הוא קנה ואין כלל פגיעה בזכויותיו. כיום ישנה בבית המשפט תביעה שדנה בענין הזכויות של הצדדים.

<u>מר</u> [redacted] ביקש לחזור ולציין כי אין לדיירים התנגדות לעצם הבניה רק שיתקיים המשפט "זה נהנה וזה לא חסר" התוספת - כפי שהיא מתוכננת מפריעה ולכן הם מבקשים שמהדרגות יועברו לצידו הדרומי של הבנין או לחילופין, גם אם הן נשארות בתזית הצפונית,שהכניסה אליהן לא תהיה ממש מול חדרי השינה שלהם.

<u>מר</u> [redacted] חזר וטען שהוא מתנגד לבניה על שטח משותף,שיש למבקש התחייבות מפורשת לבנות לו חדר והוסיף כי הבניה המבוקשת תסתיר לו את האור בחדר השינה הקיים ובחדר שהמבקש צריך לבנות לו.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין <u>מר כהן</u> כי הטענות היו בחלקן קנייניות - שלגביהן הועדה אינה מתיחסת ובחלקן תכנוניות שלפיהן אין הבקשה עומדת בקריטריונים חוקיים של היתר בניה.
לדבריו התוספת כפי שהיא מעוררת מספר שאלות:
א. יש יותר מדי מרפסות לכל דירה.
ב. קומת המרתף שמבוקש להופכה לקומת מגורים אינה בגובה תקני של קומת מגורים.
ג. בחלל בקומה א' יש תכנון של חדר אמבטיה עם מרפסות משני צידיו - דבר המעורר תמיה.
ד. דיור הפנטהוז לא מוצגת נכון בחתך א-א.

לדעת מר כהן אלולא כל זה יתכן שאפשר היה לתכנן תוספת שתמצא את אחוזי הבניה המותרים ולא תגרום להסתרת אור ושמש לדיירים .

<u>גב' פלאום</u> הוסיפה כי קרוב לודאי שבעתיד יסגרו את כל החללים המופיעים בבקשה וכך יעלו אחוזי הבניה עד כדי סטיה ניכרת.

<u>הוחלט</u>: לקבל את הערר בחלקו ולהורות ליזם לתכנן תוספות שיעמדו בקריטריונים של תכנית המתאר לירושלים בכל הקשור להגשת מפרט לבקשה להיתר בניה, לגובה קומת מגורים והקטנת מספר המרפסות לכל דירה. יש להגיש את הבקשה המתוקנת לאישורה של לשכת התכנון.

5. יב - 6863 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מישיבתה מיום 17.10.88 בגין בקשתו לשינויים בתוספת - גוש 19 חלקה 4 - רח' עין רוגל (תיק בנ/81/335)

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר שמדובר בבנין קיים ברח' עין רוגל והבקשה היא להגדלת חדר על גבי מבנה בקומה הראשונה. הקיר בחדר המוגדל יהיה ללא פתחים. שטח התוספת טך הכל 2 מ"ר ומהווה 0.3%. הבקשה לא אושרה בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת בקוי בנין.

בפני הועדה הופיע עו"ד נ. וייל - ב"כ המבקש/עורר
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

עו"ד וייל ציינה שהבקשה היא לתוספת בקטע קטן בקומה השניה, שתתיישר עם קו הבנין הקיים בקומה שמתחת ישנה מרפסת עם גג ארוך יותר מהתוספת המבוקשת. התוספת תבנה עם קיר ללא פתחים - במרחק של 270 מ' מהשכן. לטענתה המדידה שבוצעה בעיריה אינה נכונה והיא הגישה לועדה תרשים מדידה נכון ומדוייק.

מר שמביק טען שהתוספת מהווה סטיה ניכרת בקוי הבנין ולכן נדחתה.

עו"ד וייל ציינה שבהתאם לחוות הדעת שעל פיה נוהגת הועדה המחוזית ניתן לאשר את הבקשה. מדובר בסך הכל בתוספת ברוחב 60 ס"מ.

לאחר שאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי על פי חוות דעתה של גב' רווה בנושא בנית תוספת על גבי מבנים ישנים אין לראות בתוספת משום סטיה ניכרת ולכן הוא הציע להורות לועדה המקומית לפרסם את ההקלה הנדרשת.

החלטה: לקבל את הערר ולהורות לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה בקוי הבנין בהתאם לבקשה שהוגשה.

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

המשך דיון מיום 13.12.88

מר כהן הזכיר במה מדובר וציין כי בזמנו הופקדה תכנית עם נספח בינוי ושתה אין כלל דמיון בינו לבין הקיים בשטח.

מר זוננפלד ציין כי ביקר במקום ולדעתו ניתן לאשר את המרפסת בדירת מר וינר. מדובר בעצם בהארכת מרפסת מטבח כשמתחתיה ישנו גגון כך שהיא לא תגרום להפרעה לשכן בקומה שמתחת. באשר לשאר המרפסות - אין לאשרן כי לדירות האמורות ישנן מספיק מרפסות.

החלטה:
א. לקבל את הערר ולאשר את הגדלת מרפסת המטבח בחזית הצפונית - מערבית בקומה שבמפלס 0.00, בלבד.
ב. אין הועדה מתיחסת בהחלטתה ובדיוניה לחריגות הבניה הקיימות בבנין שאינן נשוא הבקשה ושהן בניגוד לנספח הבינוי בתכנית 3667.

7. יב - 1856 - ערר גב' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 15.8.86 בגין בקשתה לשינויים בתוספת - גוש 414 חלקה 161 רח' אורוגאוי - קרית יובל (תיק בנ/87/560)

המשך דיון מיום 27.12.88

מר דרומי הזכיר כי הבקשה של העוררת היתה להגבהת הגג. בהיתר בניה קודם

שקבלה התוספות מעט שונות, עתה נלקח בחשבון אחוזי הבניה גם שטח חלל הגג הגבוה. בשטח מותרת בניה עד 50% ועם התוספות השונות תגיע הבניה ל-43% ולכן הבקשה נדחתה כי לדעת הועדה המקומית זה גוזל את זכויות הבניה משאר השכנים.גם הגשר מהווה סטיה ניכרת במרווח הצדדי של הבנין.

<u>הוחלט</u>:
א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה לשינויים בתוספת,בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
ב. על המבקשת להתאים את הבניה להיתר הבניה הקודם שניתן לה ע"י הועדה המקומית.

8. יב - 10710 - ערר משפחות [redacted] ו[redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 15.8.88 בגין בקשתם לתוספת בניה - רח' אלקחי - תלפיות מזרח (תיק בנ/88/442)
המשך דיון מיום 27.12.88

<u>גב' פדהאל</u> ציינה שבישיבה קודמת הוחלט לצאת לסיור בשטח, ובסיור נמצא כי ישנם מקלטים לאורך הבנין הסגורים בצורה מכוערת מביטון. בחלק מהשטח המבוקש ישנו כבר קיר שכנראה נבנה ע"י החברה הקבלנית.

<u>מר כהן</u> ציין כי על פי התכנית לתוספות בניה בשכונה לא כלולה מעלות אלרם באזור שיותרו בו תוספות בניה.מדובר בדירות גדולות ובשטח שמבוקש לסגור עוברת צנרת הביוב וצנרת נוספת. לא ניתן לאשר את הבקשה גם מכיון שאין זכויות בניה למבקשים.

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

ב. <u>היתרי בניה</u>

9. <u>יב - 10726 - האוניברסיטה העברית - מצפור למדבר יהודה - הר הצופים</u>
דו"ח הועדה המקומית מס' 145 מיום 14.11.88 תיק בנ/88/757

<u>מר כהן</u> ציין כי הועדה המחוזית אישרה את תכנית 3203 שהיא קומפילציה של כל התכניות המאושרות בקמפוס בהר - הצופים וכוללת את מה שבנוי ומה שניתן לבנות בשטח. מתחם ח' מיועד לשטח לבנין ציבורי ולפי סעיף 9 ב' בתקנון התכנית "...תנאי למתן היתרי בניה בשטח הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופתוח לכלל השטח המסומן באות ח' בתשריט...".
הבקשה היא לפיתוח גנני בשטח שחלקו נופל במתחם המיועד לבנייני ציבור וחלקו בשטח פתוח ציבורי. הבקשה כוללת דרכי גישה, משטחים ושני מצפורים. היתה התלבטות אם יש צורך בתכנית מפורטת אך מכיון שמדובר רק בפיתוח גנני אין בזה צורך.
בעיה אחרת שמתעוררת היא הכביש למעלה אדומים שאמור לעבור דרך הר הצופים. מר כהן הציע לאשר את הבקשה בכפוף לכך שעבודות הפיתוח לא תהווינה עילה לסירוב האוניברסיטה אם ובאשר יתוכנן הכביש האמור למעלה אדומים. כמו כן יש לקיים תאום עם אגף העתיקות - זאת בעקבות מכתבו של ארכיאולוג המחוז בנושא.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שעבודות הפיתוח לא תהווינה עילה לסירוב האוניברסיטה אם ובאשר יתוכנן הכביש למעלה אדומים.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

10. יב - 8334 - אי"ן - תוספת בניה - גוש 148 חלקה 38 - הקריה
דו"ח הועדה המקומית מס' 145 מיום 14.11.88 תיק בנ/80/896

מר כהן ציין כי הבקשה היא לתוספת בניה למעון יום של אי"ן - בקרית הממשלה, בשטח המיועד בתכנית המתאר לבניני ציבור.
במהלך הדיון בבקשה לתוספת למעון ב- 2.12.80 נאמר כי:" לאור הסכומים בין הגורמים הנוגעים בדבר, שהמבנה ישמש כמבנה זמני, אין מניעה פרוצדורלית חוקית לאישור הבקשה מכח תכנית המתאר המקומית".
במכתבו מיום 29.4.88 למר רטנר, יו"ר ועדת הקריה במשרד האוצר כתב מר אמנון גיב את הדברים הבאים:"אנו מעוניינים לסייע בקיום ותפקוד נכון של בית תמר, תוך מתן אפשרות להוסיף שטח של כ-80 מ/2 לחדר אוכל לבנין הקיים בשטח הגדון, באורח זמני, כך שניתן יהיה להפעיל ביעילות את הבנין בו משוכנים היום 8 ילדים נכים, רובם מרותקים לכסא גלגלים.
מדובר בילדים חולי שיתוק מוחין שמסיבות סוציאליות אינם יכולים להשאר במשפחה הטבעית ואין כל מוסד או משפחה אומנת המסוגלת לקלוט אותם. יחד עם זאת נקפיד שבעת הוצאת היתר הבניה יכללו בו תנאים אשר יבטיחו את פינוי הבית והריסתו במועד עליו יחליטו הרשויות המוסכמות מבלי שהרשויות תתבקשנה לשלם פיצויים כל שהם. אבקש תמיכתכם ואישורכם על מנת שנוכל להביא ההצעה למוסדות התכנון".
מר כהן המליץ לאשר את הבקשה בכפוף להתחייבות העיריה כפי שבאה לידי ביטוי במכתב של מר גיב.

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף להתחייבות עירית ירושלים כפי שבאה לידי ביטוי במכתבו של מר א. גיב מיום 29.4.88.

11. יב - 10724 - מרכז קהילתי הר נוף - שינויים בבנין חדש - גוש 265 חלקה 492 - הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/85/88

מר כהן ציין כי תכנית המתאר להר נוף - שלב ב' - 3028 קובעת בסעיף 15 ה' בהוראותיה כי ""בשינוי לאמור בתכנית 966 א' - ניתן להוציא היתרי בניה בשטחים המיועדים להקמת בניני ציבור על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית בהתאם לשימושים ולהוראות שבתכנית". הועדה המקומית הוציאה בעבר היתר בניה למבנה גדול מאד מבלי שהועדה המחוזית נדרשה לאשרו ושתה הופנתה לועדה המחוזית בקשה לאשר שינויים באותו מבנה. לדעתו אין לאשר את השינויים ויש להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

החלטה: מכיון שהועדה המחוזית לא נדרשה בזמנו לאשר את היתר הבניה המקורי למבנה אין היא דנה בבקשה ומחזירה אותה לועדה המקומית.

12. יב-8926-ד, כורם ואחרים-תוספת בניה - ג. 236 חלקה 9 - רח' סורוצקין
דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 28.11.88 תיק בנ/83/300

מר כהן ציין כי תכנית מאושרת מס' 2841 קבעה את יעוד המגרשים ולפיה מגרש מס' 1 מיועד ל-2 כיתות גן ילדים, מגרש מס' 2 למעון ילדים ולבית כנסת קהילתי ומגרש מס' 3 להרחבת דרך ציבורית.
עתה הוגשה בקשה לקומפלקס גדול מאד של מספר בתי כנסת על מגרש ששטחו 2 דונם ואין היא מתאימה להוראות התכנית.

מר סוויסה הסביר כי הבעיה פרוצדורלית מכיון שמבוקש שימוש מסויים על מגרש שמיועד לשימוש אחד ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה.

החלטה: לא לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה. על היזמים להתאים את הבקשה להוראות התכנית החלה על השטח או לחילופין להפקיד תכנית לשינוי יעוד המגרשים.

13. יב-3823-בית משפט מחוזי-בנית תא שמירה-גוש 58 חלקה 61 - סלאח א-דין
דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 28.11.88 תיק בנ/74/593

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-10741-האוניברסיטה העברית - בנין חדש - מעבדות לנוער - גבעת רם
דו"ח הועדה המקומית מס' 147 מיום 12.12.88. תיק בנ/88/945

מר בהן הסביר שהבקשה היא למבנה בגודל של 600 מ"ר שישמש למעבדות לנוער שוחר מדע.
בשנים האחרונות דנה הועדה במספר בקשות בניה בקמפוס בגבעת - רם והאוניברסיטה התבקשה להכין תכנית מסודרת לכל השטח אך לדבריו,אין התיחסות רצינית לכך מטעם האוניברסיטה.

מר מרינוב מצן שאמנם יש צורך להכין תכנית כללית לכל השטח אך לאוניברסיטה אין את הכסף הדרוש לכך.

מר סויסה הציע לאשר את הבקשה כבקשה אחרונה בטרם תוכן תכנית כללית לשטח.

הוחלט:
א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ב. הועדה המחוזית לא תאשר בקשות נוספות להיתרי בניה בשטח בטרם תוכן תכנית מתאר לכל הקמפוס.

15. יב - 6873 - מכון סאלד - תוספת קומה - גוש 435 - קרית מנחם
דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 28.11.88 תיק בנ/75/49

מר בהן ציין כי ב- 28.4.87 דנה הועדה בבקשה לתוספת בניה בחצר הפנימית של בנין מכון סאלד ודחתה אותה לאחר שצויין כי התוספת המבוקשת תפגע בחצר הפנימית. עתה מוגשת בקשה שונה,לפיה ישנה תוספת קומה חלקית שמשוה לבנין חזית של בנין מדורג ונראית הרבה יותר סבירה מהוריאציה הקודמת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב - 10732 - [redacted] - תוספת בניה - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 28.11.88 תיק בנ/81/249

מר כהן הסביר שמדובר במתחם "בית בישראל" בשכונת רמות שהיה בזמנו בתחום מרחב תכנון מטה יהודה והועבר לירושלים. לא מדובר בבקשה לתוספת בניה כדוגמת תוספות הבניה בשכונות החדשות אלא תוספת המתאימה לנספח הבינוי של תכנית מאושרת מי/484 ב' ועל פי היתר שאושר קודם בועדה המקומית - מטה יהודה. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה.בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-10733-עמותת כל הנשמה - בנין חדש - גוש 14 חלקה 81 - רח' הרכבת
דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 28.11.88 תיק בנ/88/890

הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

18. יב - 8494 - עיריית ירושלים - תוספת בניה - גוש 145 - נוה גרנות
דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 28.11.88 תיק בנ/81/354

מר כהן הסביר שמדובר במגרש ההדרכה של העיריה שבעבר אושרו לו תוספות שונות ושתה מבוקש להוסיף מחסן. אין מניעה לאשר את הבקשה אם כי לדעתו

אפשר היה להגיע לפתרון ארכיטקטוני טוב יותר.

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

19. יב - 10734 - [redacted] - תוספת בניה - ערב - א - סוואחרה
דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 28.11.88 תיק בנ/88/147

<u>מר דרומי</u> ציין כי תכנית מאושרת מס' 2691 קבעה את מיקום תוספת הבניה. הבנין הנדון ממוקם על גבול התכנית המאושרת והתוספת המבוקשת בחזיתו הצפונית נופלת באזור מגורים בו מותרת בניה עד 25% בשתי קומות. הבקשה עומדת בקריטריונים של התכנית וניתן לאשרה.

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

20. יב - 10735 - המועצה הדתית - בנין חדש - בית כנסת לעמותת "אשא עיני אל ההרים" - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 147 מיום 12.12.88. תיק בנ/88/764

<u>גב' פלאום</u> ציינה כי מגרש מס' 53 בתכנית 2789 מיועד לבית כנסת ומקוה. הוגשה בקשה ל-3 בתי כנסת במבנה אחד שמגיע לגובה של 4 קומות מעל מפלס הכניסה וכיכר. בחזית הצפונית והמזרחית מגיע הבנין לקו בנין אפס כשבחזית המזרחית הוא גובל במעבר בינו לבין בתי מגורים ובחזיתו הצפונית הוא גובל בכביש הבקשה עומדת בקריטריונים של התכנית ואין מניעה לאשרה.

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

21. יב - 10321 - [redacted] - בנית גדר - ואדי קדום
תיק בנ/86/346 המשך דיון מיום 15.11.88

<u>מר דרומי</u> הזכיר שהבקשה היא לבנית גדר אבן בשטח המיועד לבית קברות ובעבר הוחלט לבדוק את הוראות התכנית שחלה על השטח. בבדיקה שערך מצא שניתן לבנות בשטח אלמנטים ששייכים לבית קברות בלבד.

<u>מר יניב</u> טען שבשטח קיימת גדר אחרת שאינה חוקית.

<u>מר סנישה</u> ציין שאין הוא רואה את הצורך בגדר גבוהה כל כך והוא הציע לדחות את הבקשה.

<u>מר מרינוב</u> טען שעל העיריה לבדוק אם השטח הינו בבעלות המבקשת ואם כן יש לאשר לה בנית גדר קטנה יותר ולא מאבן.

<u>הוחלט</u>:
א. לא לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה.
ב. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לבדוק אם המבקשת הינה בעלת השטח ואם כן יש לפעול בהתאם להוראות התכניות החלות על השטח.

22. יב - 8341 - ארגון בני עקיבא - שיפוצים בבנין - הרובע היהודי
המשך דיון מיום 22.7.86

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

23. יב - 10696 - מוריה - חברה לפיתוח בע"מ - עבודות עפר לדרך ציבורית - גוש 230 - שכונת גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 138 מיום 1.8.88 תיק בנ/88/229 - המשך דיון מיום 13.12.88

24. יב-10618-עיריית ירושלים - סלילת דרך - גוש 186 - 260 - גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/88/270 - המשך דיון מיום 13.12.88

(שתי הבקשות נדונו ביחד)

מר בהן ציין כי תכנית 3254 כוללת הוראות לתאום עבודות עפר ותכנון - נופי בהתאם להסדר שהוצא בין היזמים לבין החברה להגנת הטבע. החומר בגין הטיפול הנופי הועבר לבדיקת מומחים מטעם החברה להגנת הטבע והם הביעו הסכמתם לתכנית במכתב מיום 3.1.89. מדובר במפער לא קטן - בגובה של כ-30 מ' שנפתח לכיוון כביש ירושלים-תל אביב אך אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם לסיכומים שסוכמו. גם לגבי כביש מס' 11 אין מניעה לאשר התחלת עבודות עפר.

החלט: לאשר את הבקשות (בנ/88/229 ו-בנ/88/270) בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהיתר הבניה יהיה כפוף לכל התנאים שנקבעו בהוראות התכנית המאושרת מס' 3254.

25. יב - 10749 - עיריית ירושלים - עבודות עפר - רחוב הרכבת - נחל רפאים
דו"ח הועדה המקומית מס' 148 מיום 26.12.88 תיק בנ/88/1000

הדיון נדחה עד לאחר שהתכנית הרכוונטית תאושר.

26. יב - 10723 - [redacted] - הפיכת חלון לדלת - הרובע היהודי
(תיק בנ/88/746) מובא מדיון חוזר מיום 13.12.88

מר כהן הזכיר שהבקשה היא להפיכת חלון לדלת כדי לאפשר את הפיכת המקום לחנות ספרים. בדיון קודם לא אשרה הועדה את המדרגות על השביל הציבורי אך בעל הבקשה הבהיר שהן לא תגרומנה להפרעה מכיון שממילא ישנן במקום מדרגות המובילות למרתף.

החלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 13.12.88 ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. שימושים חורגים (עסקים)

27. 7/2973 - [redacted] - מסגריה - ואדי אל ג'וז
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה שהועדה המחוזית תקבע.

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. 1/7041 - [redacted] - מסגריה והלחמת רדיאטורים - רח' דוד
הבקשה פורסמה לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

החלט: לאשר את הבקשה לתקופה של 3 שנים בלבד.

29. 1/9152 - [redacted] - יצור עוגות - רח' יואל.
30. 7/1148 - [redacted] - מכירה ותיקון אופניים - בית חנינא
31. 1/9104 - [redacted] - מספרה - רח' משמר הגבול.
32. 7/2072 - [redacted] - מוסך - ראס אל עמוד.
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

החלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

33. 7/4217 - [redacted] - תיוור מכוניות מכירה וקניה - רח' חיל ההנדסה
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 5 שנים.

מר בהן הסביר שמדובר בבקשה לשימוש חורג של תוואי כביש מס' 1 ליד שער שכם. בעבר אשרה הועדה המחוזית הצבת מבנה ושימוש חורג במקום ועקב כך בקשה הלשכה המשפטית בעיריה לדעת מה היה הניתוק המשפטי לאישור. בינתיים אושרה תכנית המפר 2969 והעיריה מתכוונת לבצע את הכביש כבר בשנת הכספים הקרובה ולכן לדעתו אין לאשר את השימוש החורג ויש אף לדרוש את הסרת המבנה מהשטח.

החלטה:
א. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג.
ב. הועדה המקומית מתבקשת לדאוג לפינוי המבנה מהשטח.

34. 7/1621 - [redacted] - מאפיית פיתות - באב חוטה
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

35. 1/9168 - [redacted] - מכלת ומשקאות משכרים - רח' עזרא
36. 1/7813 - [redacted] - חיים - רח' ריבלין
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

החלטה: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ד. היתר בניה

37. יב-10753 - מבוא ביתר - בקשה לשימוש חורג - מגלשה יבשה - מבוא ביתר
דו"ח הועדה המקומית מס' 349 מיום 1.1.89. תיק ב/88/105

מר בהן ציין שהבקשה היא להצבת מגלשה יבשה - הבניה מאלמנטים קלים הועדה המקומית נקטה בהליך של פרסום שימוש חורג. בינתיים החליטה הועדה המקומית להפקיד תכנית חדשה לשטח. אין מניעה לאשר את הבקשה.

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

י"ד אדר א' תשמ"ט
19 פברואר 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 2

שהתקיימה ביום שלישי י"א בשבט תשמ"ט 17.1.89

יו"ר הועדה: א. סוריסה - הממונה על המחוז

השתתפו:

ת. אשל	- נציגת ציבור
ש.ז. זונגפלד	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
ש. כהן	- נציג שר השיכון
א. ליטמן	- נציג ציבור
ש. לרמן	- נציג שר הבריאות
א. מלכוב	- נציג שר התקלאות
מ. נחמיה	- נציג ציבור
מ. נקמן	- נציג ציבור
ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
ד. רזניק	- אדריכל
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר
א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
ד. וויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
פ. פוגלמן	- מינהל מקרקעי ישראל
נ. פלס	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו:

י. קופ	- נציג מע"צ
ד. תומר	- נציג שר הבטחון

א. אישור פרוטוקולים
1) פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 2 מיום 13.11.88
2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 22 מיום 22.11.88

בפסקה האחרונה לדברי ההסבר של מר כהן, בעמוד 2 לפרוטוקול מיום 22.11.89 בגין תכנית 3549, נפלה טעות בהדפסה. בשורה הראשונה, צ"ל "באשר לחלקה מס' 10" ובשורה השניה " לגבי חלקה מס' 70"

חברי הועדה אישור את הפרוטוקולים בתיקון הנ"ל ובהתימת היו"ר.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3873 - בימ"ד האדמו"ר מגור- רח' רלב"ג פינת מלכי ישראל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3588 מיום 23.10.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 3858 - תוספת קומה - רח' הירמוך
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3587 מיום 23.10.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 3781 - סגירת קומת עמודים - רח' אגריפס
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3586 מיום 17.10.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3788 - תוספות סטנדרטיות - רח' ברזני שכ' תלפיות מזרח
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים 3587 מיום 23.10.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3772 - הגדלת מס' קומות - פינת רח' קורא הדורות ורבדים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3591 מיום 9.11.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 3940 - ביה"ס למצוינות בחינוך - משרבית לקרית יובל ומזרחית לקרית מנחם
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3592 מיום 13.11.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

הוחלט:לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 3680 - ישיבת "אהבת שלום" - שכונת גאולה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3589 מיום 31.10.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

ההחלט:לאשר את התכנית.

8. תכנית מס' 3890 - תוספות סטנדרטיות - שכ' קח
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3589 מיום 31.10.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

ההחלט:לאשר את התכנית.

9. תכנית מס' 3972 - שני תח"ם ליד גן החיות - רח' ירמיהו
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3589 מיום 31.10.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

ההחלט:לאשר את התכנית.

10. תכנית מס' 3722 - דרך ללא מוצא - שכונת בית וגן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3590 מיום 1.11.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

ההחלט:לאשר את התכנית.

11. תכנית מס' 2642 א' - חניון ממילא - שער יפו
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3587 מיום 23.10.88
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות חב' קרתא והוסרה במכתבה מיום 27.12.88

מר כהן מסר כי בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות חברת קרתא והוסרה לאחר מכן. חברת קרתא מבקשת להכניס מספר תיקוני נוסח, שכניים במהותם,להוראות התכנית. בהתייעצות עימו הודיע מהנדס העיר כי אין לו התנגדות לכך ונתן הסכמתו במכתבו מיום 16.1.89 כדלקמן:

1. סעיף 19(1) 3:
"הגשת תוכנית התקשרות בין מגישי התכנית וחברת אחזקה אשר תמונה ע"י מפעיל המתקן לתקופה של 99 שנה לאחזקת החניון כולל גינון מפלסי העליון"
במקום האמור בסעיף יאמר כי האחזקה התקינה והשטופת של החניון, כולל מפלסי העליון, תחול על מגישי התכנית.

2. סעיף 19
" השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהלן: שטחי ציבור), יועברו ללא תמורה לעירית ירושלים.העברת שטחי ציבור כנ"ל תעשה בהסכמים שיגוסמו להנחת דעת עירית ירושלים.מוצע כי על השטחים לצרכי ציבור לעירית ירושלים יחלו הוראות סעיף 189 לחוק התכנון והבניה.

3. הפסקה האחרונה של סעיף 19 בדבר "משתית"
"האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא כאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה".
מן האמור במשפט האחרון עלול להשתמע כי ההיתר יינתן רק לאחר הביצוע ולכן מוצע למחוק את הפסוק "אלא כאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה".

ההחלט: לאשר את התכנית בתיקון סעיפים 16.3(1)9 ו-19 בהוראות התכנית, כמפורט במכתב מהנדס העיר מיום 16.1.89.

1358 <u>תכנית מס' 3276 - שכונת הבוכרים</u>
מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי התכנית זהה במתכונתה לתכנית קודמת מס' 1358 שאושרה בתחילת שנות ה-70 והיא נועדה לענות על צרכים משתנים ולקבוע הוראות עצוב ובניה עפ"י עקרונות שימור כאשר חלקים מתכנית 1358 שלא חלו בהם שינויים בתפיסה התכנונית לא היו נשואים להפקדה חדשה.
לתכנית הוגשו התנגדויות שנשמעו לפני זמן רב והשיהוי שחל עד הבאתה להכרעה נבע מבעיה מרכזית אחת-הנוגעת לרחוב יחזקאל.

להלן עיקרי ההתנגדויות,המלצות הועדה המקומית והמלצות לשכת התכנון:

1. התנגדות [redacted] ועו"ד [redacted] בגין חלקה מס' 33 בגוש 30085 להרחבת דרך לצורך חניה ציבורית. הועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדות כיוון שהרחבת הדרך לחניה אושרה כבר בתכנית 1358 ומטומנת כדרך מאושרת,עם זאת המליצה כי תרשם הוראה בהוראות התכנית כי החניה לחלקה 33 תהיה בתחום החניה ולא תדרש חניה בתוך החלקה עצמה.
דהיינו, אם ובאשר תוגש בקשה לבניה נוספת בחלקה 33 לא יחוייב תקן החניה בתחום חלקה 33. לשכת התכנון ממליצה לדחות את ההתנגדות ולקבל את המלצת הועדה המקומית.

2. התנגדות [redacted] בגין חלקה 86 בגוש 30084 לבטול מעבר ציבורי שהיה קודם התכנית והפיכתו לדרך בקטע שבין רחוב ישא ברכה ורח' נחמיה, שיהווה מסרד ופגיעה באיכות החיים. והתנגדות לסעיף בדבר איסור מתן הקלות. הועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדות לדרך בשל חיוניותה מבחינה תכנונית כחלק ממערכת התחבורה.
לענין זה ממליצה לשכת התכנון לדחות את ההתנגדות מנימוקי הועדה המקומית.
אשר להתנגדות לסעיף האוסר מתן הקלות ציין מר כהן כי בתכנית המופקדת נקבע כי לא ניתן להתיר הקלות בגבול סמיה בלתי ניכרת מתוך חשש שהקלות המתבטאות בתוספת שטחי בניה עלולות להחטיא למטרות התכנית שעיקרן שמירה על עקרונות עצוב ושימור.
למענת המתנגד הקלה של 6% באחוזי הבניה או 10% בקוי הבנין מאפשרים גמישות בתכנון בהתאמה לצרכים.לדעתו אין לפרוץ את הסכר בכל הנוגע לתוספת במספר הקומות שנקבעו בתכנית והשאלה העומדת להכרעה יכולה להיות בתחום הקלה באחוזי בניה. במסגרת דיונים בועדות המשנה להתריס ועררים הובאו לדיון מספר בקשות בתחום התכנית שהועדה המקומית אישרה או המליצה לאשר חריגה באחוזי הבניה על אף הסעיף האמור בתכנית המופקדת.
בעת בדיקת המענה הועלתה הדעה שסעיף הקלות כמותיות יסוייג בכך שלא יהא בהן כדי לפגוע בעקרונות הבינוי והשמור ובלבד שתוספת שטחי הבניה לא תהא עבור הוספת יחידות דיור.ואולם,לאור השמוש שעושה הועדה המקומית בסעיף כזה, כאמור, הוא חרד לתוצאות.

בסיכום הדיון בנושא הוחלט לקבל בחלקה את ההתנגדות ולבטל את הסעיף בכל הנוגע להקלה באחוזי בניה ובקוי בנין בתנאי שלא תהא בהקלה כדי לאפשר תוספת יחידת דיור ובתנאי שלא יפגעו עקב כך הערכים לשמור וכל זאת בפוף לכל יתר הוראות ומגבלות התכנית.

3. התנגדות ישיבת קמיניץ בגין חלקה מס' 40 בגוש 30085 להרחבת דרך לחניה במקום שקיים בנין המשמש את המוסד. הועדה המקומית המליצה לצמצם את הרחבת הדרך ולהשאיר רק רחבת סיבוב וכן לתקן את קו הבנין בהתאם לבנין הקיים בחלקה. מר נקמן שנשאל לכך ציין כי אין מניעה לקבל את המלצת הועדה המקומית. לפיכך סוכם לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. התנגדות ת"ת "קרית ספר" ע"י עו"ד אטון בגין חלקה 111 בגוש 30085, התנגדות הרב אהרון בצלאל בגין חלקות 111,110,109 בגוש 30085,והתנגדות "בית יהודית" בגין החלקות הנ"ל - כל אלה כאחד מבקשים לשנות את יעוד החלקות למוסד משולב במגורים. התנגדות נוספת להרחבת קטע דרך ברח' ישא ברכה ולביטול החובה בבנית גגות רעפים ולהוראות בניה באבן, הריסת מבנים וכו'. הועדה המקומית המליצה לשנות את יעוד החלקות לאזור מגורים 3 מיוחד משולב במוסדות ולדחות את ההתנגדות להרחבת הדרך הדרושה לפתרון בעית חניה. המבנים המיועדים להריסה נבנו ללא היתר בניגוד להוראות החלות במקום.
הלשכה ממליצה לקבל את המלצות הועדה המקומית למעט שינוי היעוד לעניין זה הוא מציע שלא לדחות ההתנגדות על הסף אך גם לא לקבלה,אלא לציין כי הועדה המחוזית תהא נכונה לדון בתכנית לשינוי היעוד למוסד הכוללת תכנון מפורט של השטח. כמו כן לדחות את ההתנגדות לגגות רעפים הואיל וגגות רעפים הם מרכיב אופייני לשכונה ויש לשמרו.

5. התנגדות [redacted] להריסת המבנה בחלקה מס' 44 בגוש 30085. הועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדות וציינה כי תובת הריסת המבנה הנמצא בתחום חלקות 44 ו-46 תחול על בעלי המבנה לעת בקשה להיתר לתוספת בניה.
לשכת התכנון ממליצה לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. התנגדות עו"ד [redacted] בגין חלקה מס' 43 בגוש 30085 לעובדה שהתכנית אינה מאפשרת ניצול אחוזי הבניה (150% - אזור מסחרי) ב-3 קומות כפי שניתן בחלקה 45 הסמוכה.הועדה המקומית המליצה לאשר בנית 3 קומות בחלקה 43.לשכת התכנון ממליצה לקבל את ההתנגדות בתנאי שזכויות בניה עפ"י התכנית טרם מוצו במלואם בשתי קומות ונותרו אחוזי בניה שניתן למצותם בקומה שלישית.

7. התנגדות [redacted] ליעוד חלקה 4 בגוש 30085 כולה לחניה (דרך) לטענת המתנגד באחוד החלקה עם חלקה 5 הסמוכה שאף היא בבעלותו יוכל ליצור מגרש ולממש את זכויותיו. הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות ולבטל את הרחבת הדרך בקטע זה של חלקה 4.לשכת התכנון ממליצה לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. התנגדות עו"ד אליעש בשם [redacted] בגין חלקה 115 בגוש 30058 לטענתו מאפשרת התכנית תוספת בניה רק בחלקה הצפוני של החלקה והוא הבעלים של חלקה הדרומי נמצא נפגע מכך ומבקש להעניק גם לו זכויות בניה. הועדה המקומית המליצה להוציא את החלקה מתחום התכנית הואיל והוגשה תכנית לחלקה מס' 3757 ואושרה להפקדה.
לשכת התכנון ממליצה לקבל את המלצת הועדה המקומית.

9. <u>מר בהנ</u> מסר כי מאז הופקדה התכנית הוגשו להפקדה תכניות פרטניות נוספות מס' 3762 ומס' 3902 שיש להוציא את שטחן מתחום התכנית, במידה ויסתבר שישנן תכניות נוספות הוא ממליץ להוציא גם אותן.

10. לנושא המרכזי של רחוב יחזקאל התיחסו 3 התנגדויות. התנגדות עו"ד דרור שמחיוף בגין חלקות 35,34 בגוש 30085. התנגדות חן עוזיאל בשם מוסדות "אור החיים",חלקה 21 בגוש 30085 והתנגדות מכסימוב בגין חלקה מס' 16 בגוש 30085.
הרחבת רח' יחזקאל אושרה בתכנית 1358 ברוחב של 32 מטר,ובגינו הושמעו טענות קשות של בעלי נכסים בתחום ההרחבה. עפ"י התכנית המאושרת והמופקדת כוללת ההרחבה מגרשים שלמים שבחלקים קיימים בניינים,המיועדים להפקעה. טענת הנפגעים מכך היא שמחד גיסא אין באפשרותם לממש זכויות בתחום אותן חלקות ומאידך - הועדה המקומית אינה מפקיעה בפועל את השטחים. לית מאן דפליג שהרחבת רחוב יחזקאל היא הכרח המציאות במערך הדרכים והתחבורה בעיר,ואולם הדרך עצמה על הרחבתה אינה נשוא התכנית

והיא מצויינת כדרך מאושרת.
הועדה המקומית המליצה להוציא את תחום הדרך שעפ"י תכנית 1358 מהתכנית הנדונה. ואולם כאן מתעוררת בעיה ציבורית, עד כמה שניתן להשאיר את בעלי הנכסים במצב בלתי נסבל של אי הפקעה מחד ותוסר יכולת לעשות שמוש בנכסיהם. לבד מלהמתין להפקעה. ומה יכולים מוסדות התכנון לעשות על מנת לשמור על האופציה להרחבה ועם זאת לעשות צדק עם בעלי הנכסים. הוא מציע לעגן בתכנית הוראה המגבילה את תוקף ההפקעה למספר שנים כפי שיוחלט.

<u>גב' בודה</u> ציינה כי הרחבת רחוב יחזקאל איננה נשוא תכנית 3276 וההתנגדויות לכך צריכות היו להיות מוגשות בשעתו לתכנית 1358. להצעת מר כהן שאלה מכח מה הוא סבור שניתן להורות לועדה המקומית לבצע ההפקעה. לדעתה ניתן רק להמליץ בפניה.
אשר לפסיקות בית המשפט עליהן נשאלה ציינה כי גם השופטים נחלקים מאד בעניה זו, מצד אחד הם מודעים לבעיות הכספיות של הרשויות ומצד שני מודעים גם לעוול שנגרם לבעלי הנכסים. ואולם אין לכך תשובה חד משמעית, מידי פעם נזעקות הרשויות אך כאמור אין פסיקה חד משמעית שניתן להתלות בה. כמובן שמכח תכנית מאושרת המיועדת שמחים להפקעה אנשים זכאים להגיש תביעת פיצויים.

<u>מר נקמן</u> ציין כי מר כהן מבקש לעשות צדק לאזרחים. צר לו אך הועדה היא ועדת תכנון, היא איננה בית משפט ולא מקום לעשות בו צדק עם אזרחים. הוא אינו מבין את גישתו מדוע ליצור הפקעה יזומה. מי שירצה יפנה למוסדות האמונים על עשית צדק לאזרחים.משנת 44 נקבעה הרחבה של רחוב יפו ועד היום איש לא בקש "לעשות צדק עם האזרח"

<u>מר ליכטן</u> ציין כי השאלה היא אם באישור תכנון חלה על הועדות מחוייבות או דאגה לכך שהתכנון יתבצע.

<u>מר נקמן</u> ציין כי התשובה לכך כבר ניתנה. סלילת כבישים קשורה בפיתוח עיר, הסלילה מתבצעת בד בבד עם הפתוח בשטח ובקצב שלו.

<u>מר בזגיק</u> ציין כי מצד אחד מדברים על שקרנות שימור ועיצוב ומצד שני מציעים הרחבת הדרך לכ-32 מטר. נראה כי שני אלה נמצאים בסתירה. לדעתו יש ללמוד את הבעיה ובינתיים להפוך את רח' יחזקאל למנושה חד סטרית ולהשאירו על כנו.

<u>מר סוויסה</u> סיכם את הדיון בהמלצות בציינו כי כל המלצות מר כהן מקובלות למעט ההמלצה הנוגעת לרחוב יחזקאל. בנושא זה הוסכם על דעת הרוב לדחות את ההתנגדויות הואיל והרחבת רחוב יחזקאל אינו נשוא הפקדת תכנית 3276 ומאותה סיבה להוציאו מתחום התכנית.

<u>ההחלט</u>ה:

1. לדחות את התנגדות משה כהן בוגה יגוף ועו"ד הרצליך (חלקה 33 גוש 30085) עם זאת, תרשם הוראה בהוראות התכנית כי החניה שתדרש עבור בניה נוספת בחלקה 33 בגוש 30085, אם ובאשר תוגש, תהא בתחום החניה הציבורית ולא תדרש חניה בתוך החלקה עצמה.
2. לדחות את התנגדות יהודה שורצמן לקביעת קטע הדרך בין רח' ישא ברכה ורח' נחמיה בשל חיוניותו מבחינה תחבורתית.
3. לקבל בחלקה את התנגדויות יהודה שורצמן לסעיף 9 בדבר הקלות ולבטל את האמור בסעיף זה בכל הנוגע להקלה באחוזי בניה ובקווי בנין.הקלה באחוזי הבניה תשקל ותנתן רק בתנאים הבאים:לא תהא בהקלה כדי לאפשר תוספת יחידת דיור, ולא יפגעו עקב כך הערכים התכנוניים שבתכנית, כל זאת כפוף לכל יתר הוראות ומגבלות התכנית.
4. לקבל את התנגדות ישיבת קמינץ בחלקה 40 בגוש 30085 ולצמצם את הרחבת הדרך לרחבת סיבוב, בהתאם להמלצת הועדה המקומית בסימון ע"ג התשריט ובנספח התניה. קו הבנין בחלקה 40 בגוש 30085 יתוקן בהתאם לבנין הקיים

בחלקה.

5. לדחות את התנגדות הרב אהרון בצלאל "בית יהודית" ו"קרית ספר" להרחבת הדרך בקטע הסמוך לחלקותיהם ברח' ישא ברכה בשל חיוניותו מבחינה תחבורתית.

6. לדחות את התנגדות בעלי חלקות 110,109 ו-111 בגוש 30085 לשינוי יעוד חלקות אלה במסגרת אישור תכנית זו, עם זאת תהא הועדה נכונה לשקול ולדון בתכנית לשינוי היעוד למוסד לכשתוגש תכנית כאמור הכוללת תכנון מפורט של השטח.

7. לדחות את התנגדות ת"ת וישיבה "קרית ספר" להוראות התכנית בדבר שימור,בניה באבן ובניגים להריסה,מאחר שהוראות אלה דרושות לשימור המרכיבים האופייניים של השכונה. הבניגים המיועדים להריסה עם מבנים שהוקמו בלא היתר ובניגוד להוראות החלות.

8. לדחות את התנגדות [redacted] (חלקה 44 בגוש 30085) ולהוסיף סעיף בהוראות התכנית לפיו חובת ההריסה של המבנה הנמצא בתחום חלקות 44 ו-46 בגוש 30085 תחול על בעלי המבנה בעת הגשת בקשה להיתר לתוספות בניה בחלקותיהם.

9. לקבל את התנגדות עו"ד [redacted] בגין חלקה 43 בגוש 30085 ולאפשר בנית קומה שלישית בחלקה בתנאי שזכויות הבניה עפ"י התכנית טרם מוצו במלואם בקומות הקיימות ונותרו אחוזי בניה שניתן למצותם בקומה שלישית.

10. לקבל את התנגדות [redacted] בגין חלקות 4 ו-5 בגוש 30085 ולבטל את הרחבת הדרך בחלקות הנ"ל.

11. לקבל את התנגדות עו"ד אליעש בגין חלקה 115 בגוש 30085 ולהוציא את החלקה מתחום התכנית הואיל והופקדה בשמה החלקה תכנית נפרדת מס' 3757.

12. לדחות את התנגדויות עו"ד [redacted] בגין חלקות 45,34 בגוש 30085, חן עוזיאל בשם מוסדות "אור החיים" בגין חלקה 21 בגוש 30085 והתנגדות [redacted] בגין חלקה 16 בגוש 30085 - להרחבת רח' יחזקאל מאחר שהרחבת רח' יחזקאל אושרה בתכנית 1358 ואיננה נשוא הפקדת תכנית 3276 זו. לפיכך גם יוצא מהתכנית רחוב יחזקאל לכל אורכו ,עפ"י התוואי המאושר בתכנית 1358.

13. להוציא מתחום התכנית השטחים הכלולים בתכנית 3762 ו- 3902 אשר הוחלט להפקידן בנפרד מתכנית זו והיה ויסתבר לעת עריכת התכנית לאישור כי ישנן תכניות פרטניות נוספות שהוחלט להפקידן לאחר הפקדת תכנית זו יוצא גם שטחן מהתכנית.

14. לאשר את התכנית בשינויים, כאמור בסעיפים 12,11,10,9,8,4,3,1 ו-13 לעיל.

ג. <u>תכניות להפקדה</u>

15. <u>תכנית מס' 3868 - הבניית יעוד השטח למוסד עבור הארגון השבדי - אבו דיס</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 24.1.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ב. יש להוסיף דרך גישה נוספת מהצד הדרומי על פי דרישת שרותי הכבאות.

ג. יש לסמן את קו אטפקת המים על גבי התשריט במידה שידרש על פי דרישת מחלקת המים.

ד. יש לתקן את חישובי השטחים בהתאם לאישור אגף הרישוי.

ה. יש לפרט את נספח הבינוי כדי שיכלול חתכים וחזיתות.

ו. להבטחת ביצוע הדרך,כולל תכנון וביצוע שירותים תת קרקעיים,יוגש כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

ז השטח המסומן בתכנית כשטח שמחוץ לתכנית יוועד כשטח ציבורי פתוח כפי שיועד בתכנית לגבל את מוכבר.

ח. כתנאי להפקדת התכנית יש להשיג אישור של משרד הבריאות,משרד הרווחה ומשרד החינוך.

<u>מר בהו</u> מסר כי מטרת התכנית לאתר שטח ולהגדירו למוסד עבור בי"ס מיוחד

יוזמת הארגון השבדי למגזר הערבי. אין עוררין על חיוניות המוסד לכל חברה, ודאי לחברה שאין לה מוסד מסודר למטרה זו, אולם מבחינה תכנונית עולה שאלת האיתור אם אמנם מיקומו בשטח המוצע ראוי לבניה. בשטח סמוך הופקדה תכנית 2683 לשכונת סוואחרה אל גרביה שבה תוחמו איזורי המגורים בהתאם לבניה שהתרחשה בשטח ללא תכנון בשנים האחרונות. ואולם לכל אורך הגבול המוניציפלי של העיר נשמר השטח פתוח בהגדרתו כאזור נוף פתוח, כאזור חיץ ירוק בין שני מרחבי התכנון וגבולות השיפוט של האזורים המבונים. האיתור למיקום המוסד בשטח המוצע נובע מבעלות הקרקע שהוקצתה למוסד, השייכת לוואקף.
לתכנית מצורף נספח ביניני המראה מבנה מרכזי בן 2-3 קומות סביב חצר פנימית ובריחוק מה מבנה מגורי טגל. בטרם יכנס לתכנים האחרים של התכנית הוא מציע לקבל החלטה לגבי האיתור המוצע. העיריה אכן מעוניינת במוסד והשאלה היא אם עשוי להתחיל בכך תהליך של בניה באזורים אלה שעד כה נשמרה הפתיחות שלהם.

<u>מר שרגו</u> ציין כי דוקא מעוניינים שמוסד מסוגו יהיה מבודד ומרוחק מאוכלוסיה שעלולה להתנגד להמצאותו בקירבה.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי לו היו מתורים את גבול העיר מבחינה מוניציפלית עפ"י נתונים טופוגרפיים ודאי היו בוחרים בעמק. אך גבול העיר הוא החלטה אדמיניסטרטיבית ולא תכנונית שיש לה השלכה כלשהיא על פיתוח סביבתי. מבחינת דרכי גישה, המקום מתקשר לעזריה ולא לעיר ירושלים. לעצם המוסד ציין כי המוסד הוא פילנטרופי של עירוני.

<u>מר נקמן</u> הציע לבקר במקום.

<u>הוחלט</u>: לדחות את המשך הדיון לאחר סיור במקום.

14. תכנית 2668 שינוי מס' 1/87 לתכנית המתאר עמ/9 ולתכנית עמ/11 ולתכניות 3223,3091,3085,2683 - הר המשחות ומורכבותיו

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 5.12.87
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. למחוק מהוראות התכנית את חלקה 92 בגוש 29987 מאחר שכולה מחוץ לתכנית.
ב. לציין בהוראות התכנית שחלקות 86,85 בגוש 29987, כלולות רק בחלקן בתחום התכנית.
ג. לציין בהוראות התכנית שחלקות 78,77 בגוש 29987, כלולות בשלמותן בתחום התכנית.
ד. לציין במפת "המצב המאושר" את כל התכניות הקיימות בשטח.
ה. להוסיף את תכנית מס' 2571 הכלולה בתחום התכנית בעינה.
ו. להוציא את ת.ת.ש. 3901 מחוץ לתכנית למעט הרחבת הדרך.
ז. בתשריט "המצב המאושר" סומן בטעות אזור מגורים מיוחד ויש לסמנו כאזור מגורים 5.
ח. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ט. הגבול המערבי של התכנית יתוקן בהתאם לתכנית 2783 א'.
י. במקומות בהם אין ריכוז גדול של בניינים שנבנו ללא היתר בתחום השטח הירוק, תוגש רשימה למחלקת הפקוח למתן צווי הריסה לבניינים אלה.

בפתח הדיון מסר <u>מר בהן</u> כי התכנית הנדונה נמצית על מ ספר תכניות מפורטות שהוכנו ברצף לשכונות במגזר הערבי של ירושלים, הופקדו וחלקן אושרו. והיא מתייחסת לשכונת ראס אל עמוד במהותה באה התכנית לפרט את יעודי הקרקע שעד היום חלה בהן תכנית עמ/9.
להצגת התכנית והסברי רקע לתכנון הוזמן המתכנן.

<u>אדר' רבס</u> הציג את גבולות התכנית: סילואן במערב, אבו דיס במזרח, הר הזיתים בצפון, נושק לכביש ירושלים יריחו, ובדרום נחל איוב. מבחינה טופוגרפית השטח מאד מפוצל ובנוי מכמה שלוחות עם ערוצים פנימיים. השטח כולו נמוך

מכביש יריחו למעט פסגה אחת. הערוצים משמשים לבוסתנים וחקלאות והכוונה לשמרם ולא לאפשר בהם בניה. נושא הדרך האמריקאית כדרך חיבור צפון דרום - (עוקף מזרחי של ירושלים) שנקבע בשלבים שונים במצוקים ומתלולים והיתה בעיה לקשרו בהמשך - נפתר לאחר בדיקות.
בשטח חלה תכנית עמ/9 שקבעה בו אזורי בניה 5 ו-6 והשאירה שטחים לבנים מבלי לקבוע את יעודם. כמו כן השאירה את הערוץ ותחתית הואדיות ירוקים שאותם משמרים גם בתכנון המפורט.

איפיון הבעיות:
השטח חסר תשתית בכל הנוגע לדרכים ומוסדות ציבור. אין הקצאתו לשטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור וכיום בתי הספר שוכנים בתנאי שכירות. התכנית המוצעת מתמודדת עם הבעיה של הקצאות לצרכי ציבור.

בעלויות:בחלק המערבי של השכונה הבעלויות הן פרטיות ובחלק המזרחי אין רישום. הדרישה הפרוגרמתית למוסדות חינוך היתה גדולה כפי שניכר ומחוסר רצון לבצע הפקעות בהקף רב ובהעדר שטחים פנויים באזורים המבונים נקבעו כחריג שטחי ציבור באזורים לא מעובדים בערוץ הואדי. מערכת השיקולים לקביעת צרכי הציבור שאפה לקבוע אותם בשטחים הלא מתוכננים ושאינם מיועדים בעמ/9 על מנת שלא לפגוע בזכויות מוקנות. התכנית הוצגה בשלבי התכנון השונים בפני המוכתרים והתקבלו מספר הערות המתייחסות למיקום מוסדות ציבור, ישנם מקומות שחייבים היו להכנס למהלך של הפקעה שאלמלא כן לא ניתן היה להתמודד עם הדרישה הפרוגרמתית לחינוך.שבה נבע הקושי מההפרדה בין בתי ספר לבנים ולבנות והתחשבות במיקום ובנגישות.
כמו כן הובעה הסתייגות מריבוי השטח הירוק. ישנה תכנית ירדנית שהועידה את כל השטח למגורים ברמה של 25% אחוזי בניה למעט שטח ירוק קטן.המצב הסטטוטורי היום הוא של דלילות ופיזור של הבינוי.בתכנית נעשה נסיון בד בבד עם פיתוח מערכות דרכים לבצע הגדרה מותחמת של בינוי ובחלקים הנמוכים, עם חריגים קיימים - שטח פתוח.

הדרכים: בשל תנאי השטח נשענת התכנית ונקשרת למערכת הדרכים של סילואן.בשטח עוברת דרך קיימת לבית לחם ומוצעת להרחבה, קטע תוואי הדרך האמריקאית ובהרכיה נמוכה יותר דרכים פנימיות,דרכים ללא מוצא ודרכים משולבות.

קיבולת:
1) קיבולת המגורים המכסימלית כ-1900 יח"ד באזורים המוגדרים כאזור 5 -ו-6 ההערכה היא שקיימות 1100 יח"ד.
התכנית תוחמת שני אזורים לתכנון בעתיד כדי לא להקלע לביטול זכויות תקפות.
2) מוסדות ציבור, חינוך וספורט - כ-100 דונם.
3) שטח נוף פתוח כ-730 דונם.
4) דרכים,שבילים וגינות ציבוריות כ-270 דונם.

בחלק הצפון מערבי של התכנית נכנסת התכנית לתהליך של רפרצלציה עם יצירת כיכר מרכזית לשכונה והסדרת זכויות בניה. לתכנית מצורף נספח המתאר כיצד מתאפשרת הבניה מבחינת הקיבולת.
התכנית מגדירה שפה שלמה של כללי בניה והוראות בינוי מתוך רצון להמנע מתופעות חריגות של בניה על עמודים או בניה על מסדים גדולים.כמו כן נערכו נספחים מנחים למוסדות הציבור.

<u>מר לרמן</u> ציין כי התכנית מאד מרשימה אך נעדר בה נספח סניטרי. הוא מעריך כי נכנסו בתכנון לפירטי פרטים אך התעלמו מאספקט חשוב של מים וביוב שיהיו, עפ"י הקיבולות. בכמות בלתי מבוטלת. השאלה היא אם ישנו נספח סניטרי, לאן יזרום הביוב ואם יש תקציב לכך.

<u>מר רבס</u> ציין כי נושא הספקת המים תואם ואושרה במשבצת לבריכה לשבירת לחץ

שממנה תתפצל הזרימה. בקו גובה עפ"י דרישת העיריה. הדבר יקבל את ביסויו בשלב התיקונים לתכנית. לענין הביוב, השיב כי התכנית ברמה שאיננה מיצרת נספח סניטרי הקובע כיצד והיכן יעברו קוי הביוב. התכנית הוכנה ברמה מתארית מבחינת קנה המידה שלה.

<u>מר שמיר הו כהן</u> ציין כי בתכנית זו בולם אחד האבסורדים שבתפקידי הועדה המחוזית מעבר לגבול המוניציפלי קיים המשך טריטוריאלי שאיננו בתחום הסמכויות של העיר ואין שום השפעה על מה שקורה בעברו השני. כנציגים בועדה המחוזית היו הם צריכים להיות יותר מעורבים במה שקורה בצד השני של גבול העיר למרות שחלים בו חוקים קונסטוציוניים אחרים. האבחנה טושטשה מאד לאורך צירים מרכזיים וצריך להקפיד שבמקום שנגמרת ירושלים,אזור הגבול יהיה משני עבריו ירוק ויותר מתון מבחינת בניה. הוא רואה בתכנית המוצעת נסיגה מעמ/9. במגבלות השטח שיש לאוכלוסיה הערבית והבעיות הטופוגרפיות הוא רואה בתכנון המוצע בזבוז שטח ברמת צפיפות נמוכה.
יש מקום לדעתו להגביר את רמת הצפיפות של הבניה עד כדי אי פגיעה בערכים הנופיים של האזור,ותפרושת רחבה יותר של השטח, לכן לדעתו צריך להגדיל את הקיבולת.

<u>מר רבס</u> בהתייחסות לגבול המוניציפלי של ירושלים והחיבור עם אבו דיס, ציין כי תואי הגבול הוא מקרי לגמרי ובשטח קיים רצף בניה.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי בתכנית עמ/9 מיועד השטח למגורים עד הגבול העירוני כהמשך למגורים שהיו וקיימים בהמשך,באבו דיס. הגבול המוניציפלי אינו עוקב אחר הטופוגרפיה או ערכים תכנוניים אחרים אלא הוא תוצאה של החלטה אדמיניסטרטיבית. התכנית מטפלת בשטח שבו ישנן עובדות פיזיות שלעיתים סותרות עקרונות תכנוניים שאולי היו רוצים לישמם. במחקר שנעשה בשטח לגבי דפוסי הבניה נמצא כי האזור הוא אזור כפרי משופע בשטחי מטעים ולכן לא נקטו בהגדלה של זכויות בניה,כדי לשמור על הריקמה הכפרית ואופי המרקם הקיים.

<u>מר רזניק</u> ציין כי הוא חושש שהשטח הירוק הולך ונגנס ותהה מדוע מוקצה בתוך הואדי שטח לבנין ציבורי.

<u>מר רבס</u> ציין כי אף שהואדי צבוע בירוק קיימים בו מבנים אשר לשני המגרשים לשני בתי ספר ציין כי ההתלבטות לגביהם לא היתה קלה. בהעדר שטח פנוי לבתי ספר בגדלים הדרושים סברו כי נינון,באזור הלא מעובד,לעצב ע"י הסמיכות ביניהם,מעין שער כניסה לכפר.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי ביה"ס יהווה מחזום בפני התפשטות הבניה, מה גם שלמערכת השקולים באיתור השטח הצטרף השקול של נוחות ההפקעה בהקף השטחים הדרושים לפונקציה זו.

<u>מר רזניק</u> ציין כי הוא מבין את שקול המערכת אך עדיין מוצא שבניה בשטח תהווה פגיעה.

<u>גב' אשל</u> ציינה כי היא מודאגת מהעובדה שדווקא מבני ציבור מוצעים,בלא התחשבות בפגיעה הנופית העשויה להגרם בשטחים נחותים מבחינה טופוגרפית. שמענו שנושא הביוב איננו מתוכנן והיא מסופקת אם עבור תוספת של 800 יח"ד תבוצע מערכת ביוב. היא מבקשת לדעת מה היו האלטרנטיבות לאתור בתי ספר וציינה כי יתכן שבשל מחסור בשטח רצוף כדאי היה לחלק את חטיבת הביניים לשתי יחידות נפרדות.
אשר לשטח הירוק,היא מתרשמת שחלו נסיגה משמעותית מתכנית עמ/9 ולא נשמר השטח הירוק המינימלי בגבול העיר. הלקים מהשטח הירוק בוטלו ובשטחים הלבנים לא יועד שום שטח ירוק. היא סבורה שראוי ליעד בכל מקום שניתן ולו גם ברצועה צרה - שטח ירוק.

(פרוטוקול מחוזית 17.1.89)

מר רבס ציין כי האמירה שהתכנית מבטלת שטחים ירוקים,אנפורמטיבית אינה נכונה. השטחים "הלבנים" בתכנית עמ/9 הם שטחים ללא יעוד. בתכנית המוצעת מורחבת הרצועה הירוקה גם בתחומי השטחים"הלבנים" שבעמ/9. השטח הירוק התחום בקו ירוק כהה בתכנית עמ/9 הוא מס שפתיים משום שהוא שטח פרטי פתוח שניתן לבנות בו מבני חינוך בתי יראה וכו'.
בתחום השטח הבנוי למגורים,בכל מקום שניתן היה, השתדלו ליעד שטח לבנין ציבורי.

מר ליטמן ציין כי לא יתכן שברמה מתארית לא תהא תשובה בענין הביוב, האם יהיה ביוב מרכזי ואם לא, לאן יזרום. בפי שהתכנית מתווה דרכים כך גם דרוש פתרון לתשתית ביוב. אם לא יהיו דרכים, ההשלכה תהא מקומית אך אם לא יהיה פתרון לביוב ההשלכה תהא מחוזית ואולי ארצית.

מר בהו בהתייחס לבעיות שעלו בהשגות חברי הועדה,הוא ממליץ להפקיד את התכנית כפוף להחלטה בנושאים הבאים:
א. בניה בגבול המוניציפלי. נראה לו כי בנגוד לשטח,נשוא תכנית קודמת שנדונה (הארגון השבדי), כאן נקבעו עובדות שאין היום נסיגה מהן. זה אומר שהבניה מגיעה עד לרכסים והכיפות.
ב. קיבולת - בתכנית מוצעת קיבולת של עד כ-2000 יח"ד מהן כ-800 יח"ד נוספות על הקיים. בנושא זה קויימו דיונים רבים וכי הנתון של 2000 יח"ד הופיע בסך הכולל של הנתונים שנלקחו בחשבון, וכי ההצעה של שמריהו כהן לא תעמוד במבחן המציאות,מאידך,מציעים בניה חדשה בשטחים בלתי מבונים כמו השלוחה הדרום מזרחית ונראה לו שיש מקום לקבוע שלבי ביצוע מינימליים.
ג. נושא גלישת הבניה אל הואדיות השאלה אם לא קיימת אפשרות לאתר מקום לבי"ס בתחום השטח המיועד לבניה בתנאים טופוגרפיים טובים יותר לבניה ציבורית. הבעיה מתמקדת בעיקר במגרש מס' 7.
ד. בעית תשתית הביוב שהעלה מר לרמן. פתרון לבעיה אורך זמן רב ולכן ניתן להתנות את אישור התכנית בהצגת פתרון כלשהו בנושא.

מר לרמן ציין כי עפ"י התקון לחוק קיימת הזכות לחבר ועדה לדרוש תסקיר השפעה על הסביבה. בפרוייקט כזה בשמדובר בשינויים או במיסוד דברים בהיקף כה רב,האימפקט הסביבתי הוא בעל משמעות ולשם כך נועד השינוי בחוק. הוא מבקש שהיזמים יכינו תסקיר השפעה על הסביבה לרבות בשטח הגובל שממזרח לגבול ירושלים. אותו, כנציג משרד הבריאות, מעניין נושא סילוק השפכים לא רק פתרון למאספים.

מר בהו ציין כי תסקיר השפעה על הסביבה נועד להשיג מטרות מסויימות ולתת תשובות לבעיות סביבתיות שונות. הצעה יעילה יותר לדעתו תהא חיוב הגשת ניתוח מדוייק ותשובות בנושא הביוב.

<u>החלטה</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. בנושא גלישת הבניה לבניני ציבור אל הואדיות מסמיכה הועדה את מתכנן המחוז, נציג עירית ירושלים והמתכנן לדון באפשרות אלטרנטיבית למוצע.
ב. תנאי לאישור התכנית יהא הגשת פתרון לבעית הביוב.
ג. בשטחים הבלתי מבונים והמוצעים בתכנית זו לבניה יקבעו שלבי ביצוע.

15. תכנית מס' 3911 - חניה תת קרקעית וקומת קרקע בקו בנין 0 - אזור התעשיה תלפיות

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 26.6.88:
להפקיד את התכנית.
יש לתקן התכנית מבחינה סכנית ולכלול בהוראותיה סעיף בדבר מתן זכות מעבר להוכלי רגל במדרכה הצמודה לבנין (עפ"י הערות האגף להסדרי תנועה) יש לצרף לנספח הבינוי חישוב שטחים מאושר ע"י אגף הרישוי.

<u>מר כהן</u> מסר כי במגרש המיועד לתעשיה מוצע לשנות את קוי הבנין שע"י תכנית המתאר ולקבוע קו בנין את קרקעי לחניה עד לגבולות המגרש בחלקו האחורי. החניה יכולה להיות עילית בתחום המגרש במפלס הקרקע ולהערכתו המטרה האמיתית היא תוספת קומה עילית שתשתרע עד גבולות המגרש, לפיכך אינו רואה הצדקה לשינוי קוי הבנין והגדלת שטחי הבניה.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הצעת התכנית.

16. <u>תכנית מס' 3896 - הרחבת אכסניה קיימת בפינת הרחובות אגרון וקרן היסוד</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 17.4.88:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן כדלהלן:
א. תיקונים טכניים.
ב. יצויינו בתשרים עצים לשימור ויתווסף סעיף לגבי כך בהוראות התכנית.
ג. יפורט בתכנית כי היא משנה את תכנית מס' 1323 ומבטלת את השטח בתחום חלקה 68 המיועד לכניסה וחניה פרטית.

<u>מר כהן</u> מסר כי בפינת הרחובות אגרון וקרן היסוד, מקום בו קיימת אכסנית נוער ובית כנסת מוצע לשנות את יעוד שתי החלקות מאזור מגורים 2 למוסד בהתאם לתכניות הקיימות בפועל ובתוך כך להקים בנין חדש לאכסניה המשתרע מחזית רחוב אגרון ועד לעומק המגרש. הבנין החדש מוצע,עפ"י תכנית הבינוי ב-5-4 קומות ומגדיל את אחוזי הבניה לכ 220%. ההתייחסות התכנונית היא לרום הבנין העולה בגובהו על הבנינים הסמוכים וחורג מהחתך האופייני המדורג של חזית רחוב אגרון, העוקב אחר שיפוע הרחוב. לכן נראה לו שנכון יהיה שהאגף הפונה לחזית רח' אגרון יהא נמוך יותר או בגובה הבנין הסמוך לו ממערב ואגפו האחר שבעורף המגרש יוכל להיות גבוה יותר באופן שימצה את זכויות הבניה או יופחתו עקב כך מסך השטחים החדשים המוצעים לבניה. כמו כן יש לבדוק את תקן החניה בהתאם לפרוגרמה כפי שנקבע בתקנות שר הפנים.

<u>מר נקמן</u> ציין כי עפ"י התכנית מוצעים 4 מקומות חניה כאשר לבד מחדרי המגורים באכסניה מוצעים חדרי מזכירות ומשרדים.

<u>מר רזניק</u> בקש לבדוק את נושא חומר הבניה במטרה להתאימו לסוג האבן הקיים.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית וכפוף לשינויים והתנאים הבאים:
1. גובה הבנין החדש,בחזית רח' אגרון לא יעלה על גובה הבנין הסמוך לו ממערב.
2. מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן.
3. הבניה תהא באבן מסוג אבן הבנין והסיתות הקיימים.

17. <u>תכנית מס' 3053 א' - שינוי תכנון מפורט למתחם 03 - רמות</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 8.11.87
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תאושר ע"י יחידת המודדים ואיכות הסביבה והאגף למבני ציבור.
ב. דרך הגישה ד' 31 תהפוך מדרך פרטית לדרך ציבורית.
ג. ישרבו בתכנית תיקונים טכניים.

<u>מר כהן</u> מסר כי במתחם הצפון מערבי של רמות הופקדו ואושרו 3 מתוך 4 תכניות שהוגשו במסגרת העמותות,חלקן הארי בוצע,נבנה ואוכלס.התכנית הנדונה מתייחסת לעמותה הרביעית שבד בבד עם יתר העמותות הוחלט בשעתו להפקיד את תכנית 3053 אך משום מה חברת עזרים לא הגישה תכניות להפקדה.
השינויים המוצעים הם: הגדלת אזור הבניה למגורים ע"י הוספת מגרש,הסטת דרך מאושרת והוספת שטח למרכז ספורט ונופש, אך בשינוי מהותי ממחכונת התכנית הקודמת לא צורפו נספחי בינוי לאזור המגורים והשטח לספורט ונופש אינו כולל

(פרוטוקול מחוזית 17.1.89)

פרוגרמה, הסיבה לכך איננה מובנת. לדעתו יש לחייב גם בתכנית זו כפי שנדרש בקודמותיה,נספח בינוי.

<u>מר מלכוב</u> ציין כי נסיון התכניות הקודמות מלמד דוקא את הצורך בבסול נספחי בינוי כיון שבתכנון יתר לצורך שיווק היה צורך בשנוי תכנית אחת על גבי השניה.
כל הוראות הבינוי מעוגנות בתקנון ולכל היותר ניתן לצרף מסמך אילוסטרטיבי.כך גם לגבי שטח הספורט שממילא מחייב הפקדת תכנית מפורטת נוספת. התכנית הנדונה הובאה בשל שינוי מערך הכבישים שבעקבותיו צורף שטח הספורט. הוא מציע לקבוע בתכנית מסגרת עקרונית לבינוי ולא לחייב צרוף נספחי בינוי.

<u>מר כהן</u> ציין כי בשלב זה של יעוד השטח לספורט יש לקבוע את הפרוגרמה.

<u>גב' רונה</u> ציינה כי היא סבורה שבשלב זה לא ניתן להגדיר את פרוט השימושים בשטח הספורט,בן אם יהיה שם מגרש טניס או מגרש כדורגל. בשלב הבא תופקד תכנית שתקבע את השימושים המפורטים והיא תהא פתוחה לעיון הציבור ולהתנגדותו.

<u>מר מלכוב</u> ציין כי בנושא של ספורט ונופש ישנם שינויים בקונספציה. השימוש הוא אינטנסיבי אך אי אפשר לקבוע אותו מראש.

<u>מר כהן</u> ציין כי ניתן לקבוע פרוגרמה מכסימלית בהתאם ליכולת הסביבה לשאתה. התכנית המוצעת לא עושה דבר מעבר לתכנית מתאר.
אשר לאזור המגורים הציע לקבל תכנית בינוי ולעגן בתכנית הוראת גמישות בבינוי.

<u>מר מלכוב</u> ציין כי אינו משוכנע שישנן תכניות בינוי. לחילופין הציע להתנות את מתן היתרי בניה בהגשת תכנית בינוי.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי למיטב ידיעתו לא הוכנו תכניות בנוי ואם כן אין מניעה להגישם.

בשלב זה גובשה ההחלטה לדחות את המשך הדיון לישיבה הבאה ולהסמיך את מתכנן המחוז,המתכנן ומגיש התכנית לדון ולבדוק את נושא הבינוי והפרוגרמה.

<u>מר מלכוב</u> התנגד להצעת ההחלטה הנ"ל וביקש לקבל החלטה כבר היום.

<u>החלט</u>:לדחות את המשך הדיון לישיבה הבאה ועד אז יבדק נושא הבינוי והפרוגרמה של שטח הספורט והנופש ע"י מתכנן המחוז, מגיש התכנית והמתכנן.

א' אדר א' תשמ"ט
6 פברואר 89

אליהו סריסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבה מס' 8 שהתקיימה ביום ראשון ט' בשבט תשמ"ט, 15.1.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה

<u>נכחו:</u>	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. וויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. מיכלסון	- מזכירת הועדה להתנגדויות
	א. צ'רנייבסקי	- מחלקת מהנדס העיר
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3327 - מיקום משרדים במרחב ירושלים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3248 מיום 15.9.85.
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות רבות.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.3.88: להגביל את התכנית לאזור רחביה בלבד בין הרחובות בצלאל, שמואל הנגיד, קינג ג'ורג', עזה, בלפור, ז'בוטינסקי, הנשיא, חוצה את תרל"פ, הזז, סעדיה גאון, דיסקין, אבן שפרוט, קרן קיימת, קטע מרחוב אושיסקין, הגרא, ירד לשדרות בן צבי, ממשיך לבצלאל.
במקביל לפרסם בציבור את הכוונה להרחבת התכנית לשכונות נוספות בעתיד, על מנת למנוע בדינת משרדים לשכונות: טלביה, מושבה גרמנית, מושבה יוונית, בקעה, רסקו, ימין משה וקרית וולפסון.
החלטה זו התקבלה על סמך החלטתה של ועדת המשנה מיום 15.2.88 לדחות חלק מההתנגדויות ולקבל חלק מהן.
ולפיכך הוחלט לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר ניימן, טען כי משרדו נמצא בפינת הרחובות וושינגטון וקרן היסוד. הוא בנה את המשרדים ויש מסביבו משרדים נוספים. למעשה, זוהי חלקה אחת שתחילתה ברחוב קרן היסוד וסופה ברחוב וושינגטון ועליה שישה מבנים. בשטח זה אושרה בנית משרדים. קיימים שם משרדי הסוכנות היהודית, הסנה, התאחדות עולי אמריקה והמכון למחקר חברתי שימושי. חזית משרדו פונה לרחוב קרן היסוד, מקום שם אושר המשך קיומם של המשרדים, ומכיוון שכל המשרדים במקום הם ברצף הוא ביקש היתר לכלם.

אדר' משה מרגלית אשר הופיע עמו הוסיף כי משרדו ברח' וושינגטון 21. אם ובאשר התכנית שהוגשה תתבצע תהיה אפליה לגבי המשרדים בקומת הקרקע שברחוב וושינגטון. בקודמו ציין כי ברחוב וושינגטון קיימים משרדים רבים אשר המשך קיומם תלוי בחזית הרחוב אליו פונה המשרד נוצר מצב, שבאותו בנין חלק מהמשרדים יאושרו בחוק וחלקם לא.
דבר נוסף הוא, כי מעולם לא היו תלונות שכנים לגבי המשרדים בבנין זה.

מר ניימן ציין כי משרדים רבים לאורך רח' וושינגטון נבנו בהיתר לשמוש כמשרד.

מר בהן ביקש ממר ניימן להעביר לידי הועדה המחוזית את ההיתר הנ"ל.

מר בן אשר השיב כי מאחר והועדה המקומית צימצמה את גבולות התכנית לשכונת רחביה, משרדיהם נמצאים מחוץ לתחום התכנית, בפי שהמליצה עליה, באמור, הועדה המקומית.

מר כפיר יצחק מהמפעל להכשרת ילדי ישראל, אשר משרדו ברח' וואג'וד 3 (בעמק רפאים) ציין כי המשרדים המינהליים (ולא הפנימיה) נמצאים במקום כבר למעלה מ-10 שנים בשיתוף פעולה מלא של השכנים בנושא התניה וההסקה למשל. בנוסף, למשרדים אין אופי של קבלת קהל

שגורמת להפרעה ממשית. לפיכך, אם התכנית תתקבל יגרם עוול למשרד, לבעלי הדירות ולדיירים.

מר כהן התעניין בגודל המשרד ומר כפיר ענה כי משרדם בשטח של 2 דירות מחוברות בקומה ב', כאשר באגף שלהם ישנן עוד 8 דירות. באגף זה מצויים גם המשרדים של הסוכנות, משרד עו"ד - כלומר כמחצית הבנין משמש למשרדים.

מר בן אשר שאל אם המשרד פועל בהיתר בשימוש חורג.

מר כפיר לא ידע להשיב על שאלה זו.

מר בן אשר השיב כי אם המשרד פועל שלא בהיתר, המשרד לא קיים עבור הועדה המקומית, במסגרת החוק הקיים ויתכן כי בלי תכנית זו הועדה המחוזית לא תאשר את המשרד. באופן עקרוני, הועדה המקומית הוציאה את המושבה הגרמנית מתחום התכנית.

2. תכנית מס' 2317 - תכנית המתאר לשכונת בית צפפא

המשך הדיון מהישיבה הקודמת מתאריך 1.1.89.

יו"ר הועדה הקריא את מכתביהם של המתנגדים שלא הופיעו לאף אחת מהישיבות שהתקיימו בנדון.

מכתבו של [redacted] (מתנגד מס' 45) נכתב בזו הלשון:
"אני הח"מ [redacted] הריני להודיעכם שנודע לי שהתכנית הנ"ל מיועדת את חלקתי מס' 137 גוש 2 שהיא כ- 15 דונם לשטח ירוק, זה בנוסף להפקעת כ- 40 דונם שהם בגוש 2 חלקות 145, 149 ובגוש 4 חלקה 3 ומזה בנוסף לשטחים נוספים שנקבעו כשטח ירוק.
לאור האמור לעיל כל אדמתי נלקחה ללא אפשרות להשאיר לי כמה דונמים לבניה, ולכן אני מתנגד לתכנית הזאת ומבקש שלפחות השטחים שהם מעל לואדי שבחלקה 137 בגוש 2 שיאושרו לשטחים למגורים לי ולמשפחתי הגדולה והם שלושה בנים וחמש בנות.
אני מאמין שאם תבדקו במות הדוכמים שהופקעו ויועדו טח ירוק (שהם רבים) תענו לבקשה כדי שלא אנושל כליל מאפשרות בניה על אדמות שבבעלותי."

מר בן אשר השיב כי התנגדותו נדחתה עפ"י עקרונות תכנון ירושלים שלא בונים בעמקים, וחלקתו בעמק.

מכתבו של [redacted] (מתנגד מס' 40):
"אני הח"מ קראתי את מודעתכם בעתון אלקודס בתאריך 19.5.85, בדבר סלילת הכביש הנ"ל העובד דרך אדמות בית צפפא.
הכביש יעבור בחלקת האדמה שלי מס' 17 בגוש מס' 30296, סלילתו תגרום נזקים לאדמתי הנ"ל שהיא כל רכושי בחיים ואותה קניתי להבטחת עתיד ילדי ומשפחתי המונה תשעה נפשות.
הנני אזרח ערבי ישראלי משנת 1908 ויש לי הרגשה שסלילת הכביש הנ"ל תזיק לי ואין בה שום תועלת לא לי ולא לאחרים בכפר, סלילתו תגרום קיפוח לי ולתושבי הכפר. כידוע לכם ישנו כביש סמוך לאדמתי הנ"ל רוחב 35 מטר, ונראה לי שאין צורך בשום כביש נוסף.
לכן, אני מתנגד בכל תוקף שתוואי הכביש יעבור דרך אדמתי, זכותי גם כאזרח במדינת ישראל לפנות אליכם בשאלה מהי התועלת והמטרה בסלילת כביש כזה ?
לסכום אני וכל תושבי הכפר פונים אליכם בבקשה לבטל את סלילת הכביש

באופן מוחלט."

מר בן אשר השיב כי הועדה קיבלה את התנגדותו באופן חלקי. הועדה אף התליטה להצר את רוחב הכביש ל- 16 מטר והתוואי המצומצם כבר מופיע בתכנית החדשה. הוא גם ציין כי המתנגד קיבל היתר בניה בשטח שנותר בחלקו.

מכתבו של המתנגד [redacted] (מתנגד מס' 39):
"אני [redacted] בעל קרקע חלקה מס' 53 גוש 2 בכפר שראפת. נודע לי כי ישנה תכנית מס' 2317 אשר במסגרתה תוכנן כביש ברחוב כ-20 מטר העובר דרך החלקה הנ"ל. החלקה המוזכרת מיועדת לי ולבני משפחתי הכוללת כ-20 נפשות ובקושי מספיק לפתרון בעית השיכון שלנו. לכן אנו מתנגדים לביצוע התכנית המוצעת במתכונתה."

מר בן אשר השיב כי מיקום החלקה לא זוהה. הוא ציין כי במסגרת התכנית המפורטת שתהיה לאזור שראפת יבדק מחדש תכנון תוואי הכביש. מכל מקום, התנגדותו נדחתה.

מכתבו של המתנגד [redacted] אשר ב"כ הוא עו"ד קרמר:
"אני החי"מ קראתי את מודעתכם בעתון אלקודס מיום 19 מאי 1985 בענין כביש העובר בתוך אדמתי ומס' החלקה 32 מגוש אלצאפה מס' 30279. כביש זה לפי התכנון שלכם עובר בחלקת האדמה היחידה שלי והורס אותה לגמרי וחלקה זו מיועדת לבנין לי ולבנים שלי הגרים בשכירות עדיין. כביש זה תוכנן למרות שיש כביש על ידי ולא רחוק מאדמתי הנ"ל אפילו מטר אחד ואני שואל מה התועלת בכביש זה לי ולתושבי כפר בית צפפא ולהיפך, אני מרגיש שכביש זה גורם נזקים רבים. לכן אני מתנגד בכל תוקף שכביש זה יעבור בתוך חלקתי ואני מבקש לבטלו מיד כי כביש זה אינו לטובת הכפר."

מר בן אשר השיב כי ההתנגדות היא לגבי כביש מס' 4 והוא כבר ענה בי הכביש מופיע בתכנית מתאר ארצית, כלומר, התוואי והרוחב מוכתבים. מכאן שההתנגדות נדחית.

מכתבו של המתנגד סובחי מוחמד בשם מתפללי מסגד אלשיך (מס' 29):
"אנו חברי העמותה לשמירת מסגד אלשיך מחמוד בית צפפא, מגישים לכם בזה את התנגדותנו לתכנית המוצעת, בגלל כביש המסילה אשר תוכנן בסמוך ובצמוד למסגד, דבר שיזיק ואף יהווה סכנת פגיעה בבנין כמו כן פגיעה ברגשות המתפללים. מוזר הדבר כיצד יכול אדם יהיה המנדס אשר יהיה, איך יעז לתכנן כביש שיפגע במסגד שנבנה לפני יותר ממאה שנה שהוא בית אלוהין ולמי מבני אדם הכח לפגוע בבית אלוהים. אנו שוב חוזרים ומביעים את התנגדותנו לכביש המוצע ומבקשים לבטלו או להרחיקו משטח המסגד."

תשובתו של מר בן אשר היתה כי הועדה המקומית המליצה שבפועל הכביש יהיה מרוחק מהמסגד ותינתן תשומת לב מיוחדת לרעש הנגרם. אך מאוחר יותר הסתבר, שאין אלטרנטיבה אחרת לכביש באזור זה. בדרך אחרת הכביש יפגע בבתי המגורים באזור. על כן בתכנית המפורטת הועדה תדאג לנקוט באמצעים למניעת הפגיעה במוסד.

מכתבה של הנהלת המועדון, מתנגדת מס' 30:
"אנו חברי הנהלת מועדון בית צפאפא ירושלים מגישים לכם בזה את התנגדותינו לתכנית המוצעת, בגלל כביש המסילה המוצע ומתוכנן לעבור על מגרש הכדורגל. כפי שאתם בודאי יודעים, בכפר ישנו המגרש המוזכר אשר נבנה ע"י עיריית ירושלים לאחר כשלושים שנה של המתנה ויהוו המתקן היחידי שמשרת את תושבי הכפר, לכן מפליא אותנו כיצד תוכנן

הכביש על המגרש. בשם כל חברי המועדון אנו מודיעים לכם כי בשום אופן לא יעלה על הדעת שנסכים לקלקול המגרש והריסתו. דבר שיפגע באלפי תושבים. כמו כן אנו חושבים כי מי שתכנן את הכביש המוזכר התכוון לפגוע בנו ולא התכוון למובת האוכלוסיה. לכן אנו פונים אליכם שתשקלו שנית את התכנית ותשנו אותה לטובת התושבים עם ביטול הכביש האמור."

מר בן אשר השיב כי ההתנגדות נדחתה. את מגרש כדורגל ניתן להעתיק למקום סמוך. בכל אופן, הובטח כי בתכנית המפורטת תילקח ההתנגדות לתשומת לב.

מכתבו של [redacted] מתנגד מס' 31:
"אני [redacted] בעל חלקה 36 גוש 30276, מגיש לכם בזה את התנגדותי לתכנית המוצעת בגלל כביש המסילה, כי הכביש המוצע אמור לעבור באמצע וחוצה אותה לשני חלקים קטנים שלא ניתן יהיה להשתמש לצורכי בניה. לדעתי הכביש המוצע במתכונתו הנוכחית רחב מדי ואין בו צורך ולכן אני מבקש לשנותו או להקטינו שיהיה אפשר להשתמש בחלק מהחלקה הנ"ל לבניית בית מגורים לשמונת ילדי."

מר בן אשר השיב כי החלקה לא זוהתה. מכל מקום, אם התנגדותו מתייחסת לכביש הרכבת אזי תשובת הועדה המקומית לדחות את ההתנגדות.

מכתבו של [redacted] מתנגד מס' 29:
"אני הח"מ קראתי מודעתכם בעתון אלקודס בדבר סלילת הכביש העובר דרך אדמות בית צפפא. הכביש יעבור בחלקת האדמה שלי מס' 10 בגוש 30281, סלילתו תגרום נזקים לאדמתי הנ"ל שהיא כל רגושי בחיים ואותה קניתי להבטחת עתיד ילדי ומשפחתי המונה ששה נפשות. יש לי הרגשה שסלילת הכביש תזיק לי ותגרום קיפוח לי ולתושבי הכפר. לכן, אני מתנגד בכל תוקף שתוואי הכביש יעבור דרך אדמתי. לסכום, אני וכל תושבי הכפר פונים אליכם בבקשה לבטל את סלילת הכביש באופן מוחלט."

מר בן אשר השיב כי תשובת הועדה המקומית היא כבכל ההתנגדויות לגבי כביש מס' 4 - ראה כנ"ל.

מכתבו של מוכתר שרפאת, [redacted], מתנגד מס' 27:
"אני הבעלים של אדמה ששטחה 12 דונם הנמצאת מתחת לתכנית של שיכון ופיתוח בגילה. יש לציין ששישים דונם מאדמותי באיזור גילה הופקעו על ידי המדינה ונותרתי ללא אדמה לבניה. 12 הדונם שנותרו והצמודות לאזור הוילות אשר היו בשלבי בניה יועדו לשטח ירק שהבניה בה אסורה. היות ואני פנסיונר ואין לי את היכולת לקנות אדמה לשלושת ילדי כדי לבנות עליה הנני מבקש מהועדה המכובדת ליעד את האדמה הנ"ל למגורים."

מר בן אשר השיב כי תשובתו זהה לזו המתייחסת להתנגדות מס' 45 לגבי בניה בואדי.

התנגדויות מס' 26 ו-25 בשם [redacted]:
"שתי החלקות הנ"ל צמודות לפרוייקט בית אבות. שתי החלקות הינן בבעלותי. שתי החלקות מיועדות למגורי סגל בית האבות. חלקה מס' 7 נתרמה על ידי גברת חלבי לפרוייקט הנדון. אנא התייחסו לבקשתנו לפרוייקט זה."

מר בן אשר השיב כי החלקה לא זוהתה. רק אחרי שתבדק תכנית המגרש במדויק, הועדה תדון בבקשה.

מכתבה של [redacted] מתנגדת מס' 22:
"אני מתנגדת לתכנית מס' 2817 מפני שהחלקות שלי מס' 1 ו-8, מבאליה, הן בתחום אזור ירוק, דבר שמונע ממני לבנות או לעשות משהוא בחלקות. נא לשנות את היעוד לטובת ארבעת הילדים שלי. עלי לציין כי יש לי מצב משפחתי מיוחד כי אני גרושה."

מר בן אשר השיב כי הועדה המקומית התליטה שיש צורך לערוך פרצליציה במקום ובמסגרת זו ימצא פתרון. יתר על כן, הוחלט על הוצאת השטח הירוק מהתכנית הנ"ל.

מכתבו של [redacted], מתנגד מס' 21:
"אני מתנגד לתכנית כי בחלקה מס' 41 גוש 30278 עובר כביש מס' 4 לאזור בית צפפא. לכן אני מתנגד לתכנית ולא מסכים בשום אופן כי אין לי שום חלקה אחרת."

מר בן אשר השיב כי התשובות להתנגדות לגבי כביש מס' 4 - כנ"ל.

מכתבם של המתנגדים 6-11, [redacted]:
"אנו החתומים מטה בעלי חלקה מס' 25 מגוש 30277 בכפר בית צפפא מגיעים לכבודכם בהתנגדותנו זו על הכביש מתוכנן לעבור בחלקתינו ולא משאיר לפי התכנון שום דבר. ולא ביכולתנו אחרי הכביש הזה לבנות בה או להשתמש בה בשום אופן כי רוב הכביש בחלקה. לפיכך אנחנו מתנגדים ולא מסכימים על תכנון זה אחרי בדיקתנו בעיריית ירושלים."

מר בן אשר השיב כי התנגדות זו סתירה בין השאר לתכנית מס' 3365. הוא ציין כי כאשר הועדה דנה בתכנית זו עדיין תכנית 3365 לא קיבלה תוקף. כעת, הם יקבלו את הפיצוי המגיע להם עפ"י תכנית 3365. לגבי כביש מס' 4- כנ"ל.

מכתבו של [redacted], מתנגד מס' 14:
"אני מתנגד לתכנית כי כל החלקות הנ"ל הרשומות על שמי מיועדות לפי התכנית הנ"ל לאזור ירוק כולל גם את ביתי, וזה לא דבר הגיוני כי לא נשאר לי ולמשפחתי שום חלקה לבנות. עלי לציין כי העיריה הפקיעה שטח מהאדמה לצורך דרך גילה וגם הפקיעה שטח של 4500 מ' לצורך דרך גילה- שרפאת על יד אדמת אלעלמי וכל זה בלי שום פיצויים ועכשיו לא נשאר לי שום אדמה לבנות. אבקשכם לדון על החלקות ולשנות את יעוד החלקות לאזור מסחרי ומגורים."

מר בן אשר השיב כי החלקה לא זוהתה.

מכתבו של [redacted], מתנגד מס' 15:
"אני מתנגד לתכנית כי חלקתי מס' 20 גוש 30281 נמצאת בתוך גביש מתוכנן ברוחב של 50 מטר. אבקשכם לשנות יעוד החלקה לאזור מגורים שאנו יכול לבנות."

מר בן אשר השיב כנ"ל - לגבי המסגד.

מכתבו של מר [redacted], מתנגד מס' 16:
"אני מתנגד לתכנית כי הדרך המתוכננת עוברת על חלקתי מס' 15 גוש 30284 וגם על ביתי, הדבר לא משאיר מספיק שטח לבניה. אבקשכם לשנות את תוואי הדרך."

מר בהט ציין כי בחלקתו מצויים בנייני ציבור.

מר בן אשר השיב כנ"ל לגבי בניש מס' 4.

מכתבו של עו"ד ג. יפת, ב"כ [redacted], מתנגד מס' 54:
"1. מרשי הגיש לכם לפני כשנה בקשה לסימון קוי בניה. פניתו נענתה בסירוב מטעם מנהל היחידה למעקב ולמידע תכנוני של העיריה הואיל והמגרש של מרשי כלול בתכנית מס' 2317 ותכנית זו מרם אושרה כחוק.
2. תכנית זו הופקדה ופורסמה בי.פ. 3221 לפני כשנתיים. הגיש הזמן לאישור המיותל.
3. בקשת מרשי היא שהרשויות יעשו מאמצים להשלמת הנתוק לשם אשור התכנית, ע"מ שהצבור יוכל לגשת ולבנות על אדמתו."

מר בן אשר השיב כי לא ניתן להתייחס להתנגדות זו מכיוון שלא צויינו בה מספרי החלקה והגוש.

י"ם אדר ב', תשמ"ט
26 מרץ 89

אלי סוסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 1 שהתקיימה ביום ג' ד' בשבט תשמ"ט 10.1.89
יו"ר: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו</u>:	ש.ז. זונגפלד	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ד"ר לוונטל	- נציג שר הבריאות
	ח. מרינוב	- נציג ציבור
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
	א. רחמימוב	- אדריכל
<u>נכחו</u>:	ג. אשתון	- ראש ענף פיקוח
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים
<u>נעדרו</u>:	ד. ברגמן	- נציג ציבור

(פרוטוקול מחוזית 10.1.89)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערריס

1. יב - 10743 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 1.8.88 בגין בקשתו לבנין חדש - גוש 140 חלקה 2 רח' הסדנא - מקור חיים (חיק בנ/87/947)

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בהן ציין כי מדובר במגרש מס' 2 על פי תכנית מס' 1849 ב' לאזור התעשיה תלפיות. התכנית קבעה באופן מפורט ביותר מה מותר לעשות. הבקשה הנדונה נבדקה בקפדנות וקשה להעלות על הדעת בלבול גדול יותר ממה שקרה במקרה זה בועדה המקומית. לא דיוני הועדה המקומית ולא חוות הדעת שניתנו שם - לא עומדים במגבלות התכנית. וריאציה ראשונה של הבקשה שהוגשה לועדה המקומית - אושרה. מאוחר יותר - כשהוגשה בקשה לשינויים החליטה הועדה המקומית לדחות. החומר שהגיע ללשכת התכנון אינו תואם אף אחד מהדיונים של הועדה המקומית. הערר הוגש על דחית הבקשה לשינויים.

בפני הועדה הופיע המבקש/מערער מר [redacted], ב"כ עו"ד י. פודים ואדריכל י. גולד.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד פודים ציין שנימוקי הערר פורטו בכתב וברצונו להדגיש מספר אלמנטים. קיים,לדבריו,מצב מוזר שבוא הוגשה תכנית ואושרה ע"י הועדה המקומית. בעת הדיון מי שהיה צריך להעיר הערות,העיר אותן והועדה שקלה והחליטה לאשר את הבקשה בתנאים מסויימים. לאחר מכן התבקש מרשו להגיש פירוט של המחסנים שצויינו בחתך בתכנית הראשונה שהגיש. זאת אכן עשה ומה שהוסף בתכנית השניה זה ציון השרותים וחדר טרנספורמציה שהיזם התבקש למעשה לתת לחברת החשמל. הבקשה הועברה שנית לועדה המקומית וזו דחתה אותה בלי להתייחס לשינויים אלא בנימוק אחר לגמרי - שעמד בפניה גם כשאשרה את הבקשה הראשונה.
החריגה שלפי דברי הועדה המקומית - בגובה הבנין נובעת מהבליטה של חדר המדרגות ושל חדר המעלית על הגג ואין לקחת אותה בחשבון לענין הגובה. אם כן נלקח הדבר בחשבון אפשר להגיע לאבסורדים שלפיהם כל מתקן על הגג - דודי שמש,אנטנות וכד' נלקחים בחשבון. התכנית לא מתייחסת למתקנים,המתקן מהווה חלק קטן מהגג ואין הוא תוספת בניה. חישוב הגובה בדיון השני היה ממפלס 2.72 - ולא ממפלס 0.00 כפי שצריך להעשות. בסעיף 8 ד' בתקנון התכנית נאמר שיבנו 4 קומות ושלא יעלו על 18 מ' גובה. הבקשה אינה חורגת מכך והבליטה לצורך מעלית בלבד. המגרש אינו במישור טופוגרפי אחיד ולכן במקרה הגרוע ביותר,יש לדעתו למדוד את הגובה מנקודה ממוצעת של פינות הבנין.

לענין המחסנים - כשם שאין מחשבים אותם באחוזי הבניה כשמדובר בדירות מגורים אין לחשב אותם גם במקרה זה.

על פי התכנית המפורטת,בסעיף 8 ג' בתקנון נקבע כי "... קוי הבניה לבניה תת קרקעית יותרו בקו בנין אפס בגבולות המגרשים בתנאי ששום חלק לא יבלוט מעל מפלס פני הקרקע הסבעית או הסופית".הדרישה המקורית היתה כי הוראה זו תכלול בסיפא שלה את המילים "הכל לפי הנמוך יותר" אך היא נמחקה ב- 19.1.87. המחסנים מתוכננים כך שמעליהם יעבור כביש הגישה לבנין,הם מתחת לפני הקרקע הסופיים ואין כל כוונה להתחכם. גם לפי גובהם הם מתוכננים כמחסנים.במקרה הגרוע ביותר,של מנת שלא יפגע תכנון המבנה יש לאפשר למבקש למלא את קומת המחסנים למרות שלדבריו יגרם בכך נזק למרשו. במגרש סמוך ניתן היתר בניה למר רג'ואן לבנות עד קו בנין אפס עם מילוי ואין להפלות את מרשו לרעה. גם שטח חדר המדרגות חושב במקרה הנדון לפי 64 מ"ר ואילו

אצל אחרים חושבו רק 24 מ"ר וכמובן שאין להפלות את מרשו.
על פי התכנית החלה - השימוש המותר הוא מלאכה או מסחר. בבקשה נכתב שהמבנה מבוקש למלאכה או ם ובאותה שיטה קיבל מר רג'ואן את היתר הבניה. לא היתה שום סיבה לדרוש ממרשו פירוט השימוש המבוקש. גם עתה - כשהם באמצע הבניה לא ברור לגמרי מה יהיה השימוש בכל קומה, הדבר יכול להשתנות.
באשר לדבריו לגבי היתר הבניה שהוצא למר רג'ואן ציין כי הוא מוכן שתבדקנה הבקשות של מרשו ושל מר רג'ואן.

<u>מר שטיין</u> ציין כי תכנית מס' 1849 ב' קבעה שלושה מגרשים לתעשיה עם שימושים מסחריים,מבלי לקבוע בדיוק כמה תעשיה וכמה מסחר. העיריה דרשה לדעת מראש מה יהיו השימושים בבנין על מנת לגבות את האגרות הדרושות.פרט לאחוזי בניה נקבעו בתכנית קוי הבנין והגובה. הקומה התת קרקעית יכולה להיות בקו בנין אפס. בבקשה יש סטיה ניכרת מקוי הבנין.הגובה-נמדד מקו הקרקע עד קצה חדר המדרגות ולכן דרשה הועדה המקומית לנמיך את הגובה ל-18 מ'.באשר למחסנים בבנין תעשיה - יתכן מצב שכל הבנין בעצם מיועד למחסנים ולכן לפי דו"ח בר סלע נלקחים בחשבון כל שטחי הבניה פרט לחניה ומקלט שלפי התקן. בחדר המדרגות בבקשה ישנם גם חדרי שרותים ולכן נלקחו בחשבון שטחים גדולים יותר.
באשר לבנין הסמוך - ציין מר שטיין - שאל לועדה להתיחס אליו מכיון שהבקשה לא נמצאת בפניה אך בכל מקרה הועדה המקומית נהגה כלפיה בדיוק כפי שנהגה בבקשה הנדונה.

<u>עו"ד פנדים</u> טען שהבנין המבוקש אינו מיועד כולו למחסנים ורק בחלק מקומה מסויימת ישנם מחסנים עם גובה של מחסנים ולכן הם לא צריכים להלקח בחשבון אחוזי הבניה.
באשר לחדר המדרגות - בתיק נרשם במפורש שהוסכם לעשות חישוב לפי 12 מ"ר לכל חדר מדרגות.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין <u>מר בהן</u> כי תכנית 1849 ב' הוכנה לפי הנחיות הועדה המחוזית ובסעיף 8 ב' נקבע כי "2.בשימוש מסחרי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה לפעילות מסחרית והבנין כולו יעוצב כבנין מסחרי. 3.בשימוש לתעשיה - יקבע לעת מתן ההיתר,איסור שימוש למחסן (גם בהליכים לאישור שימוש חורג שעל פי סעיפים 149 ו-151) באם נקבע השימוש כבנין לתעשיה.4. במקרה של שימוש משולב של תעשיה ומסחר באותו בנין יחולו המגבלות המחמירות יותר". כגון הכוונה היא בעיקר למגבלות של תקן החניה ועיצוב הבנין כבנין מסחרי. התכנית גם קבעה הוראות לקוי בנין ומספר קומות.
בדיון הראשון אשרה הועדה המקומית היתר בניה שמתיחס רק לקומת החניה כשלמעשה לא היתה לה אפשרות לעשות זאת בלי לדעת מהם השימושים המבוקשים. גם בשכתוב שיערד המבנה הוא לתעשיה או מסחר זה לא מספק ובמקרה הנדון ישנו אולם שמחות שהוא לבדו מחייב כ-80 מקומות חניה ולכן לא יתכן ש-40 מקומות החניה המוצעים - מספקים. אין ספק שהבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית אך מכיון שהושמעו טענות לפיהן הוצא רשיון בניה לבנין דומה באותם תנאים יש לבדוק את הטענות גם אם ברור שההיתר שניתן אינו חוקי.

<u>מר סוויסה</u> ציין שהענין הוא ציבורי כמובן שהבקשה הנדונה - על פניה - נוגדת את התכנית החלה על השטח אך יש לבדוק את הטענה שהועלתה ע"י העורר ואם אכן ניתן היתר - יש לפנות לעיריה לקבלת הבהרות.

<u>הנחלט</u>: לדחות את ההכרעה לבדיקת הטענות שהועלו בעת הדיון. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להעביר אליה בהקדם את הבקשה להיתר בניה של מר רג'ואן לגבי המגרש הסמוך.

2. יב - 10713 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 5.9.88 בגין בקשתם לתוספת בניה - גוש 69 חלקה 72 - רח' רשב"ם (תיק בנ/88/570)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בהנ ציין כי ברח' רשב"ם מבוקשת תוספת קומה חלקית בשטח של 25 מ"ר, כתוצאה מכך יהיו 14 מ"ר מעל המותר. הבקשה נדחתה מפני שהיא מהווה פגיעה ארכיטקטונית בבנין הקיים.

בפני הועדה הופיע מהנדס סלבין הופמן - בשם המבקשים/עוררים.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר מ. שטיין.

מר הופמן ציין כי הבקשה היא לתוספת קומה שלישית. במקום מותרת בנית 3 קומות, התוספת אינה חורגת מהתוספות הקיימות בפריפריה של המבנה המבוקש ובסמוך לו ישנם כ-10 בנינים נוספים שבהם בוצעה תוספת דומה.
בבנין שני דיירים ובעל הבקשה הוא בעל כל הבנין

מר שטיין ציין כי בשטח מותרת בנית 3 קומות ב-90% אלא שבמקרה הנדון נוצלו כמעט כל האחוזים המותרים בשני הקומות הקיימות. כל ההקלה מבוקשת בקומה השלישית.לועדה המקומית הגיעו מספר התנגדויות והועדה המקומית קבלה אותן ודחתה את הבקשה הן מכיון שאין לתת את כל ההקלה לדייר אחד והן מסיבה ארכיטקטונית.

מר הופמן טען שאין התנגדות של דיירי הבנין עצמו. החלקה חולקה בעבר כך שהיא כיום בעצם חצי חלקה ויתכן שההתנגדות היא מטעם השכן. הוא עצמו לא ראה אותה ואין הוא יודע במה מדובר.
באשר לחריגה הארכיטקטונית - התמונות שהציג מעידות על כך שהמצב בשטח דומה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר בהנ כי החלטת הועדה המקומית נכונה וכי לא תהיה מניעה שתופקד תכנית אף לתוספת קומה שלמה בצורה מסודרת ושלא תהווה פגיעה ארכיטקטונית.

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

3. יב - 10719 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 15.8.88 בגין בקשת מר [redacted] לתוספת בניה - גוש 44 חלקה 24 רח' הירמוך - שבונת נחלת צבי (תיק בנ/86/702)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בהנ ציין כי מדובר באזור מגורים 3 ברח' הירמוך. הבקשה היא לתוספת בניה אגב הריסת מבנים בחצר. הבקשה כרוכה בהקלה של 1.5% והקלה בקו הבנין הקדמי כדי להתישר עם המבנים האחרים ברחוב וכן בניה בקיר משותף.כתוצאה מהפרסום השכן התנגד. הועדה המקומית דחתה את התנגדותו והוא ערער על כך בפני הועדה המחוזית.

העורר הוזמן ולא הופיע לדיון.
בשם המשיבה,הועדה המקומית לתכנון ולבניה,הופיע מר מ.שטיין.
כמו כן הופיע המבקשת גב' [redacted] וגיסה מר [redacted]
בהעדר העורר הקריא מר [redacted] את מכתבו מיום 10.10.88:"בהתאם להחלטת ועדת המשנה מתאריך 15.8.88 לאשר את הבקשה של מר [redacted] לפי תנאי הועדה,הריני מערער בזאת למתן היתר כל שהוא לתיק הנ"ל מסיבות אשר אנמק בישיבת הועדה המחוזית. ולכן אבקשכם להזמינני לועדה המחוזית ביום ישיבתה לדיון בנושא זה"

(פרוטוקול מחוזית 10.1.89)

כמו כן הקריא מתוך פרוטוקול הועדה המקומית את מכתבו של העורר:"מאחר ואני גר ברח' הירמוך מס' 7 בצמוד לביתו של מר [redacted], הריני מתנגד למתן היתר בניה כלשהו למר [redacted] בכתובת הנ"ל מן הנימוקים הבאים:

א. היתר הבניה המבוקש הוא בעל שתי קומות לאורך כל השטח. מיקומו בצד דרום מזרח ומיקום בצד דרום מערב.

ב. לשנינו כמעט חלקות זהות בשטח. המבנים הקיימים כמעט זהים זה לזה מבחינה גאוגרפית שוים בגובה גג אחד ובנויים על כמחצית מן השטח באורך משנת 1926 וקיר משותף.ובאם ינתן אישור לבקשה לפי התכניות המוצעות,כלומר שתי קומות לכל אורך השטח כמעט, יוצר מצב של דרום מזרח בנוי על כל האורך ובשתי קומות. וצד דרום מערב ישאר בנוי על כמחצית השטח באורך ובקומה אחת. כלומר כרבע מן ההצעה המבוקשת.

ג. המצב שיראה יהיה עגום הן מבחינה גאוגרפיה בשטח והן ממצב האור והאויר אשר יסתמו והן מהצורה האסטתית האותנטית של השכונה כל זאת כתוצאה מהבניה ראה תרשים המקום בתכניות + תכנית הבניה המוצעת.

ד. ביתי יראה כמחסן עלוב ללא אור ואויר הבנוי יהיה על כמחצית מן השטח באורך בצד דרום מערב וביתו של המגיש יהיה לכל האורך בשתי קומות ובדרום מזרח. וישלום בצורה ברורה על האור והאויר שלשתי החלקות ביחד.

ה. ומאחר אני ואשתי הגרים בבית הקיים,חולים מאד ומבוגרים מאד אני כבן 86 שנה חולה מאד,סובל מקוצר נשימה מקבל תרופות באופן קבוע ניזקק מידי פעם לאישפוז וטיפול בחמצן מיוחד בבית חולים. ראה דו"ח רפואי מצורף+הידרדרות ממושכת מבחינה רפואית. אשתי כבת 82 חולה מאד טובלת מסכרת קשה מאד מקבלת שתי זריקות אינסולין באופן קבוע + דלקת פרקים+ הידרדרות ממושכת במצב בריאות כללי. ראה דו"ח רפואי מצ"ב.

לאור המצב המוסבר ולאור הנימוקים הנ"ל הריני מבקש בכל לשון של בקשה לדון בענין ולהתחשב בנימוקי הנ"ל. ובאם תאושר הבקשה המוצעת יורע מצבינו הרפואי הקשה ביותר ויוכפל פי כמה וכמה אנא התחשבו ושיקלו היטב".

מר שטיין ציין כי במגרש האמור ישנן זכויות בניה שעדיין לא נוצלו. אומנם יתכן שתהיה הפרשה כלשהיא למתנגד אך גם לו ישנה זכות לתוספת קומה. על מנת שלא יפגעו זכויות השכן דרשה הועדה המקומית שהבניה תתבצע בקיר עצמאי ולא משותף.

לאחר צאתם את אולם הישיבות המליץ מר בהו לקבל את המלצת הועדה המקומית בכפוף לכך שהצורת המתכנן את האזור בין הרחובות אגריפס ובצלאל יבדוק את הבקשה ויבחן את מידת ההתאמה הארכיטקטונית למגבלות הבניה באזור.

החלטה: לדחות את הערר בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה ולאשר את הבקשה בכפוף לאך שתבדק מידת ההתאמה הארכיטקטונית של הבניה המוצעת לתכנית המחוכננת לאזור - ע"י הצורת המתכנן בעיריה.

4. יב - 8550 - ערר מר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 5.9.88 בגין בקשתו לקירוי מרפסת - גוש 617 - רח' הדף היומי - (תיק בנ/595/88)

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בהו ציין שמדובר במתחם שנבנה על פי תכנית 2845 שכללה נספח בינוי ונקבעו בה זכויות הבניה. המתחם הוא מהיפים יותר ברמות, הבניה מדורגת עם מרפסות סוכה - בהתחשב באוכלוסיה הדתית שם. הבקשה הנדונה היא לקירוי מרפסת פתוחה והיא נדחתה ע"י הועדה המקומית בטענה שהיא מהווה פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין וכן מחוסר זכויות בניה.

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

מר [redacted] ציין שהמרפסת הנדונה סגורה מ-3 הצדדים והיא מהווה גג של הקומה שמתחת. הם בקשו לקרותה על מנת שיהיה פתוח קר ופתוח רטיבות תחדור לקומה התחתונה. המרפסת צפונית וכך היא תנוצל גם בעונת החורף.
הבקשה נדחתה בטענה שאין זכויות בניה - זאת היתה הטענה המרכזית וכן מבירון הממונה על האזור בעיריה ולדבריה אין בעיה. המרפסת פונה לשביל פנימי ולא לכביש הראשי. התוספת מתבטאת במספר קטן של מטרים.שלוש הקירות מסביב הם בגובה של קומה רגילה וצריך רק תקרה. אין כל פגיעה ארכיטקטונית. בבנינים החדשים שנבנו נעשה הדבר כבר מראש.
באשר לטענה המרכזית של חוסר זכויות בניה - התיק הבא בתור בסדר היום של הועדה הוא בענין בקשתו של הקבלן טרגר לצרף מחסנים לדירות באותו מתחם. אין יתכן שלבקשה הזאת נתנה הועדה המקומית וציינה שיש עדיין אחוזי בניה שניתן לנצל - וזאת למרות שהם עצמם התנגדו לכך. לא יתכן שלאזרח הקטן תנתן תשובה שלילית על אותה בקשה שנענית בחיוב כשמדובר בקבלן גדול.

מר שטיין ציין כי קירוי המרפסת ששטחה 18 מ"ר יהפוך אותה לחדר ואז יש לכלול אותה במנין אחוזי הבניה. ברמות נצלו הקבלנים את כל זכויות הבניה על פי פרוגרמה של משרד השיכון - הדיירים קנו דירות כפי שהן ללא זכות לתוספת בניה.
באשר לסיבה הארכיטקטונית - אין הוא בטוח שזו הסיבה לדחית הבקשה.

מר [redacted] חזר על טענתו שלקבלן אשרה הועדה המקומית ב- 15.8.88 תוספות, הרבה אחרי שבנית המבנים הסתיימה. אך יתכן שלו יש אפשרות לתוספת אחוזי הבניה ולהם לא?

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר טוניסה שיש לדון בבקשה הנ"ל ובסעיף הבא שעל סדר היום ביחד מכיון ששניהם באותו מתחם ובאותו נושא.

5. יב - 8550 - ערר עו"ד יעקב קמינצקי על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 15.8.88 בגין בקשת משרד השיכון ע"י טרגר - לתוספת בניה ל-16 בנינים - רמות (תיק בנ/144-143, 77/143, 81/751-759, 79/786-787, 86/114, 80/116)

הצדדים הוזמנו כחוק.

העורר - עו"ד קמינצקי - הודיע במכתב מ- 10.1.89 כי הוא מבטל את הערעור שהגיש לתיק זה.

מר כהנו ציין כי במתחם האמור אשרה הועדה המחוזית בקשות להתרי בניה לבנינים מגורים ובהחלטה נקבע בין השאר כי גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'. הקבלן קיבל את מלא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית 2845 - כפי שפורטו בטבלת שטחי הבניה - ובנה הכל - כלומר 24,624.0 מ"ר.

בספטמבר 88 הגיש הקבלן בקשה לשנות את יעוד המחסנים שמראש בנה אותם בגובה של קומה רגילה כמעט, הועדה המקומית לא נקטה נגדו בשום אמצעים ולא רק זאת אלא שהיא מצאה לנכון לפרסם הקלה של 5% מסך כל שטחי הבניה שאושרו במתחם - שהם 33.5 דונם (זה כולל את המגורים ואת שטח בית הכנסת) ולאשר למבקש תוספת של 1376 מ"ר. הדבר מפתיע מאד ובמיוחד לנוכח העובדה שבבקשה הקודמת של מר קורן - לא פורסמה הקלה של 18 מ"ר בלבד.

מר שטיין סען שמדובר בשטחים שהם בעצם מחסנים לכל דבר כי הם ממש קבורים. רק גובהם הפנימי לא מתאים. הנהנים היחידים יהיו בסופו של דבר הדיירים עצמם. מכיון שהערר בגין הבקשה הנ"ל הוסר הוא ביקש מהועדה לא לדון בתיק הנ"ל.

בתגובה לכך ציין מר כהן כי היתרי הבניה למתחם אושרו ע"י הועדה המחוזית ולכן ממילא הבקשה לשינויים היתה אמורה לעבור לדיון בועדה המחוזית - כפי שהדבר נעשה במקרים דומים אחרים.
הגימוק שניתן בועדה המקומית ע"י מנהל אגף הרישוי לאישור הבקשה היה כי השטחים המבוקשים נכללו במנין אחוזי הבניה. אך כשחוזרים אחורה, לפרוטוקול הועדה המקומית מיום 23.9.81 מגלים כי נאמר שם :שטחי בניה מוצעים 11,728 מ"ר - מותר לפי תב"ע. לפי רשיונות ומאושרים - 12,896 מ"ר, סה"כ 24,624 מ"ר. לאור הפירוט של השטחים הנ"ל מוצו כל זכויות הבניה ל-23 הבניינים". עוד נאמר שם בנוגע לשטח מחסנים:" מוצעים 897.00 מ"ר שהם 7.05%, מותר 8% משטחי הבניה המוצעים".
נשאלת השאלה - למה בכלל פורסמה הקלה אם אמנם נכונים דברי מנהל אגף הרישוי שהשטחים נכללו במנין אחוזי הבניה.
דבר נוסף, המחסנים צריכים להיות מיועדים לדיירים - מה שיקרה עכשיו הוא שהקבלן יחזיק אותם ברשותו ואח"כ ימכור אותם לדיירים - דבר שהדעת אינה סובלת.
לדעתו יש לדחות את שתי הבקשות מחוסר זכויות בניה, מכיון שלא פעם התברר שאין קשר בין עבודת הועדה המקומית להוראות התכניות התלות על השטח - כדוגמת המקרה הזה - ביקש מר כהן שהועדה המחוזית תפנה לועדה המקומית בדרישה לבדוק את הנושא ולעשות "בדק בית".

בתגובה לשאלת גב' רונה איך בכלל פורסמה הקלה השיב מר שקיירן כי לכל תכנית ניתן לתת הקלה של עד 6% באחוזי הבניה אלא אם כן התכנית אוסרת זאת במפורש.
במקרה הנדון,הקבלן אכלס את הבניינים אך לא קיבל טופס 4. חברי הועדה המקומית ביקרו בשטח ונוכחו לדעת שכל המחסנים מתחת לפני הקרקע. על מנת שאפשר יהיה לחבר מים וחשמל לדיירים שם הוחלט על פרסום הקלה.
בתשובה לשאלת גב' רונה אם המחסנים עצמם נמכרו והאם הם מאוכלסים השיב מר כהן כי המחסנים עדיין בבעלות הקבלן והוא חתום על הבקשה. הבניה נעשתה בניגוד להיתר לפני 8 שנים ועד כה לא נעשה דבר. בתכנית ישנה טבלה מדוייקת של שטחי הבניה המותרים. העורר - שהסיר את ערעורו סמן שאם תאושר הבקשה לקבלן הוא ידרוש אותו דבר.

גב' רונה ציינה שכיון שמבחינה פורמלית אין ערר בפני הועדה המחוזית ומכיון שלמרות זאת הענין הועלה היא הציעה לפנות לועדה המקומית ולדרוש הסבר מדוייק למה שנעשה ועל סמך מה פעלה הועדה המקומית בפי שפעלה.

מר כהן הסביר שבכל מקרה שבו מבוקשים שינויים מבקשה להיתר בניה שאושרה במקור ע"י הועדה המחוזית - גם השינויים מועברים לדיון הועדה המחוזית. התכנית החלה על השטח קבעה בסעיף 9 א' בתקנון התכנית כי:"הביצוי והפיתוח המתוארים בתשריט בקנה מידה 1:1000 יהוו בסיס לתכנית ביצוי סופית בקנה מידה שאינו קטן מ-1:500 הכוללת פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לפיתוח ולביצוי..." במקרה הזה לא הוגשה תכנית ביצוי כנדרש אלא התרי בניה בק.מ. של 1:100 שהיו גם תכנית ביצוי.

גב' רונה חזרה על דבריה וציינה שיש לדרוש המברים מהמחלקה המשפטית של העיריה .

מר כהן דרש הועדה המקומית לא תנקוט בהליך כלשהוא להוצאת הרשיון עד לאחר גמר הטיפול בנושא בועדה המחוזית.

ד"ר לוונטל טען שהועדה המחוזית חייבת להתייחס לנושא למרות שהוסר הערר כי יש כאן טעם לפגם בעוד שלאזרח הקטן לא ניתן היתר בניה ולקבלן הגדול שכבר בנה בניה בלתי חוקית מאפשרים את הדבר.

מר זוננפלד טען שכאשר קבלן בונה מתחם גדול כל כך ובמצב טופוגרפי מיוחד -

(פרוטוקול מחוזית 10.1.89)

נוצרים אילוצים תוך כדי הבניה שלא ניתן לדעת עליהם קודם. כתוצאה מאילוצים אלה נוצר מצב מסויים והעיריה מנסה לפתור את הבעיה ע"י פרסום הקלה. גם שאין כך לגבי הדיור שקנה מה שקנה רעתה מבקש להוסיף 18 מ"ר לדירתו. אם זה ינתן לו זה יהווה תקדים לשבנים אחרים.

מר מרינוב סבון שהבקשה שאושרה ע"י הועדה המקומית מעוררת ספקות והוא תומך בדעתה של גב' רווה בנושא.

החלטה: לדחות את ההכרעה בשתי התיקים הנ"ל עד לקבלת הבהרות מהמחלקה המשפטית בעיריה בנוגע לפעולה שננקטה ע"י הועדה המקומית בגין בקשתו של מר טרגר.

6. יב - 7027 - ערר משפחה [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 25.11.87 בגין בקשתה לניהול מוזיאון לעתיקות - גוש 32 - רח' הגיתית - העיר העתיקה (תיק עסק 7/4385)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בהו ציין כי בשנת 75 אשרה הועדה המחוזית בקשה לניצול חלקים - מתחת לבנין קיים ברובע היהודי - לגלריה. בשנת 81 הוגשה בקשה להרחבת היקף התפירות בכ-200 מ"ר לשימור ממצאים ארכיאולוגיים שנמצאו במקום. לאחר שפורסמה הבקשה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק - בהתאם להוראות הועדה המחוזית - אושר השימוש החורג במקום. בנובמבר 87 פורסמה הבקשה לשימוש חורג פעם נוספת והתקבלו התנגדויות השבנים שמענו שמדובר בגלריה שמתקיימים בה ארועים שונים הגורמים למטרד. הצגת המקום בכזה שיש בו ממצאים ארכיאולוגיים אינה נכונה. המקום פתוח גם בשבת, באם מבקרים והמטרד גדול. הועדה המקומית שמעה אותם, בקרה בשטח והחליטה "לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה לשימוש חורג לניהול עסק וקיום ארועים ומזנון בתשלום". הערר הוגש ע"י המבקשים.

בפני הועדה הופיעו העוררים/מבקשים - בני הזוג [redacted] וב"כ עו"ד נעמי ריזל.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שמיין.
כמו כן הופיעו המתנגדים: מר [redacted] וב"כ עו"ד ש. קרמר יחד עם מתמחה ממשרדו, גב' רודל וגב' לרנר.

עו"ד נ. ריזל טענה כי בני הזוג [redacted] רכשו זכויות למגורים בבנין ברובע היהודי, ובאותו בנין רכשו זכויות גם המתנגדים. במהלך הבניה, במטרה לחפש את השורשים של הקיום היהודי ברובע התגלו שתי מקוואות, שרידי שרפה של בית שני לערך. המוסד של הבית הוא הוכחה לקשר בין בית ראשון, בית שני והקיום היהודי ברובע כיום. הממצאים הארכיאולוגיים מוחזקים בביתם הפרטי של בני הזוג ולשם מגיעים אורחיהם הפרטיים. אין לזה שום קשר לנושא הדיון עתה. אמנם המתנגדים הגישו תוות דעת של ארכיאולוג ידוע שמוכיח שלממצאים אין שום ערך אך אין הכחשה שבמקום נמצאו מקוואות, שרידי בית שני וכו'. מכיון שמדובר במקום שמיועד להיות פתוח לציבור בעתיד בקשו היזמים לאשר להם שימוש חורג לגלריה לעתיקות. על פי חוק העתיקות - כשמדובר בתפירות יש לקבל את אישורו של ארכיאולוג המחוז והוא אכן כתב להם שאין לו התנגדות לניצול המקום.

הועדה המקומית אשרה למבקשים גלריה לעתיקות ומוזיאון בהליך של היתר בניה. הם השקיעו כספים רבים מכיסם הפרטי וממקורות פרטיים אחרים - בעקבות האישור להשתמש בחלק במקום תצוגה ולא יתכן ששתה לא יאשרו את הבקשה. בשכב שני, אחרי שהשמה הוכשר החל מר שרנברג - שהוב זמנו מבלה בחו"ל להלחם נגד זה. בפשרה שהושגה בינהם נאמר שהוא לא יטען נגד השימוש במקום כמוזיאון לעתיקות והמבקשים מצידם התבקשו להאוג לבידוד רעשים, (אכן ישנה חוות דעת אקוסטית שהדבר נעשה. אומנם כיום פתח זרם המבקרים בגלל האינתיפדה, אך מאז ומתמיד שימש המקום

(10.1.89 פרוטוקול מחוזית)

כמוקד ביקור לתיירות בלתי פוסקת וישנה גם חוברת של מבקרים נבחרים שהיו שם. בנוסף לכך מבקשים בני הזוג [redacted] להעמיד את השטח לרשות ארועים חברתיים מיוחדים,כמו למשל ערב לניציגי אגוד עו"ד מפריס שכלל נגינה בנבל והגשת כיבוש ושתיה. אין שום כוונה לקיים במקום ארועי שמחות - כגון נישואין,בר מצוה ועוד - אלא רק ארועים תרבותיים. היא פנתה לועדה לבקר במקום ולהתרשם.
חלק גדול מהמקום שמשמש לתצוגה גובל בגרם מדרגות שמהווה מעבר ציבורי לכל דבר וממנו מגיעים לכותל. הוא נמצא מתחת לחלונות המתנגדים וכל מי שחפץ בכך יכול לעבור שם בלי קשר לנעשה בגלריה.
הפעילות היחידה שמתקיימת במקום בימי שבת היא קידוש ללא מכירת כרטיסים וללא פגיעה בשבת. למקום יש תעודת הכשר.
הועדה המחוזית אפשרה בשעתו שימוש חורג במקום - על פי החלטת הועדה המקומית בתנאי שלא תהיה שם פעילות שתפריע לשכנים. המבקשים מוכנים להגביל את הפעילות במקום עד השעה 22.00.
מבחינה משפטית - יש מצב של שימוש חורג זמני ויש מצב של שימוש זמני שמחייב מצב קבוע. כאשר מאפשרים לבנות חלל ולהכשירו באופן ארכיטקטוני שישמש כחלל קבוע זה לא יכול להיות זמני. הרי לא מתקבל על הדעת לאטום את החלל הזה עכשיו. ההגבלה יכולה להיות לענין הכיבוד - שלא יוכן במקום אלא רק יוגש שם ולגבי עריכת קונצרטים - שיוגבלו לנגינה שקטה כגון נבל. הם מצידם מוכנים להזמין את הנבלנית לנגן שם בעת ביקור חברי הועדה על מנת שיתרשמו מהרעש שזה גורם.
עו"ד וייל הגישה לועדה את חוברת המקום ועוד מספר מסמכים.

<u>מר שטיין</u> ציין שהועדה המקומית קבלה את התנגדות השכנים בקשר לרשיון עסק לארועים חברתיים והגשת דברי מזון. למיטב ידיעתו למוזיאון אין רשיון עסק ולכן יש צורך בשימוש חורג.

<u>עו"ד וייל</u> בתגובה לדברי עו"ד קרמר שיש בדעתו להשיב בפירוט לכל הטיעונים - ציינה כי לפי המצב החוקי כיום אין למבקשים מעמד חוקי בפני הועדה המחוזית. אומנם שורת הצדק מחייבת לאפשר להם לדבר אך לא בצורה בל-כך מקיפה ויותר מהעוררים עצמם.
בפנותה למר שטיין ציינה שאכן המוזיאון צריך אישור לשימוש חורג. החלטת הועדה המקומית לא התיחסה כלל לנושא הגלריה כי זה לגיטימי מעל לכל ספק. הערעור הוא על כך שהועדה המקומית החליטה לא לאפשר שום צורה של ארועים. לדעתם הגשת כיבוד וקיום קונצרטים של נבל אינם גורמים להפרעה והם דורשים שזה יותר להם.זהו האלמנט היחיד שעומד כרגע לדיון.

<u>עו"ד קרמר</u> טען שמוזיאון לא צריך רשיון עסק אך מוזיאון המתקיים בבנין מגורים צריך היתר לשימוש חורג. היתר כזה לא קיים ועל הפרק בערר עומדים שני דברים ואחד מהם הוא האם יש מקום לשימוש חורג - למוזיאון - במקום.יש בידו התחייבות כתובה ממנהל מדור הרישוי בעיריה שהמקום יסגר.
משמעות הבקשה לשימוש חורג היא שרוצים לשנות את יעוד הבנין ממגורים לבנין שיש בו גם עסקים. על פי פסיקת בית המשפט צריכה להיות סיבה כבדת משקל לשימוש חורג. תכנית המתאר קבעה היכן יהיו מוזיאונים,גלריות ומגורים. לקוחותיו קנו דירות בבנין מגורים שלא היו בו שרות קייטרינג,ארוחות חלביות,מוזיאון וכד' ולפתע הכניסו לשם אולם שמחות עם מוזיאון "בלופ". אם היה מדובר במוזיאון שתרומתו כה נכבדה לעיר אולי היו מרשיו צריכים לוותר על פרטיותם. אך יש בידו מכתב - שברצונו להגיש לועדה - מבכיר האכיאולוגים במדינה, פרופ' אבידן, שלפיו הכל עורבה פרת, גניבת דעת של הציבור, זה לא נכס לאומי וחלק מהמוצגים אף נקנו אצל סוחרים ערביים.
גם הארכיאולוג - ד"ר קלונר כתב שהממצאים שם עלובים ביותר. (הגיש מכתב בנדון). לדבריו, אף ארכיאולוג ואף סטודנט לארכיאולוגיה - לא יגיד שיש איזה שהוא ערך לממצאים שם. אם כך אין זה המקום לאשר שימוש חורג.
העוררים טענו שהמקום מיועד לתיירים מחו"ל אך יש בידו תצהיר מטעם מר צבי וינברג - נשיא בית הספר הגבוה למכנולוגיה לפיו נערכו במוזיאון [redacted]

מספר תקטים וארועים לאנשי בית הספר - הארועים כללו סיור בחפירות ובבית משפחת [redacted] קונצרט גבל, ארוחת ערב חלבית בצורה של מזנון והקרנת שקופיות. לארועים אלה שלמו בכסף מלא והם התקיימו מהשעה 18.30 עד לקראת השעה 22.00. כלומר,במקום שמרשיו קנו דירות למגורים מתקיימים עסקים. אם משפחת [redacted] חרדה להסטוריה של העם היהודי היא צריכה לפעול במוזיאון הרשמי ובחוק ולא לעשות זאת מתחת לדירות מרשיי. הפעילות שם אינה התנדבותית. העיריה אף הגישה כתב אישום בגין כך נגד משפחת [redacted] (הגיש העתק מכתב האישום ובן - העתק מפסק דין בית המשפט העליון לגבי בקשה לבית אבות באזור מגורים ברמת גן - הבקשה לא אושרה).
של השטח הנדון חלות תכנית המתאר לעיר העתיקה וסביבותיה עמ/9 ותכנית מתאר מס' 2185 . על פיהן כל שימוש לצורך חפירות וכד' מצריך הפקדת תכנית מפורטת. במקרה זה לא הופקדה תכנית מפורטת כך שההליך התכנוני פגום. הוא פונה למתכנן המחוז שיבדוק על פי אילו הליכים פעלו היזמים. ערד מעון שישנם שם קירות חפורים שאינם מצופים באבן.
בסיום דבריו ציין כי הוא ולקוחותיו אינם חרדים פחות לשלומה ויופיה של ירושלים אך מכאן ועד להטלת הציבור המרחק גדול. המקום מוסווה לבית עסק ואורח הפרשה בלתי נסבלת ללקוחותיו. הגיע הזמן שהמקום יסגר ולא ימשיך להתקיים.

עו"ד ז'ייל הגישה מספר מסמכים לועדה וביקשה לציין שהחלטת השופט רביד היתה החלטת ביניים שאשרה את המקום למוזיאון עם כניסה למבקרים.
בית משפחת [redacted], כולל בית משפחת [redacted] נבנה ללא תכנית מפורטת מכיון שזה היה קודם שתכנית הרובע היהודי נכנסה לתוקף. בעת החפירה התגלו ממצאים. הממצאים הגיידים לא מוצגים במקום אך יש ממצאים - כמו למשל המקוואות - שאי אפשר להרוס ולהעביר למקום אחר.
לפרופ' אביגד יש פרשה אישית עם משפחת [redacted] אך בספרו הוא מתיחס לממצאים הקיימים במקום ובכוונתה להעביר לועדה העתק מהספר.
ב-30.5.85 ביקר במקום ד"ר דוד אוסישקין מאוניברסיטת תל-אביב וכתב "מלא התרכזנו ליזמה, למסירות, להתמדה ולתוצאות. באחולי הצלחה לפתיחת המוזיאון..."
עו"ד קרמר לוקח לעצמו את התפקיד המוזר - לזכריה - לקבוע למה יש ערך ולמה לא. זהו תפקיד ששייך למוסדות המוסמכים לכך.
הגב' רות פלד מאגף העתיקות והמוזיאונים - במשרד החינוך והתרבות כתבה למשפחת [redacted] ביום 3.6.86 "הרשו לי להודות על הארוחת בעת שרשמנו וצלמנו את הממצאים שבחשפו בביתכם, בסופכם הרינו מצרפים תעודת תצוגה...."במו כן כותבת הגב' יהודית שנבר מנהלת היחידה למוזיאונים כי:"...זהו המוזיאון המעביר את המסר שלנו בצורה ברורה ומושלמת..." סיעוניו של עו"ד קרמר שמדבר במוזיאון "בלופ" ו"קשקוש" - הם במקרה הטוב רוע לב וחוסר הגינות.
בית [redacted] לא יתפקד אחרי השעה 10.00 בערב. הועדה מוזמנת לבוא ולהוכח שאין כל מטרד אקוסטי לאף שכן ובמיוחד לא לאותו שכן שרוב הזמן מבלה בחו"ל.בתגובה לבקשת עו"ד קרמר להרשות לפרופ' שטרנברג לדבר בפני הועדה מעמדה עו"ד ז'ייל כי המתנגדים נוכחים בישיבה בחסד ואין להם זכות להופיע.

מר סוויסה הסביר כי על פי החוק נתונה לעוררים הזכות לטעון את טיעוניהם האחרונים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הציע מר סוויסה לסייר במקום בטרם תתקבל החלטה סופית.

הנתלם: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים סיור בשטח.

ג. שימושים חורגים (עסקים)

7. 7/4152 - [redacted] - מכלת - באב חוטה
8. 7/4397 - [redacted] - מוסך מכונאות וחשמלאות רכב - סבליה
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים

החלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. 1/9140 - [redacted] - מסגרות לתמונות - רח' יואל סלומון
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. 1/4078 - [redacted] - מסגריה - רח' יוסי בן יועזר
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. 7/354 - [redacted] - מכירת כלי עבודה וחומרי בנין-רח' אלרשיד
12. 7/8013 - [redacted] - מרפדיה - אגריפס
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

החלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. 1/9175 - [redacted] - חנות לחמוצים וסלטים - תורת חסד
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

14. 1/8504 - [redacted] - מכלת,עופות ומשקאות חריפים - תורת חסד
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

(שתי הבקשות נדונו יחד)

מר כהן ציין שהשימוש החורג מבוקש בשטח שמיועד לחניה מקורה. כדי לאפשר שימוש חורג צריך שתהיינה זכויות בניה ויש לפרסם הקלה אך לא ניתן לשלב הקלה ושימוש חורג יחד מה גם שהחניה דרושה במקום. לכן הוא ממליץ לדחות את הבקשות.

החלט: לדחות את שתי הבקשות.

כ"ג שבט תשמ"ט
29 ינואר 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 25 שהתקיימה ביום שלישי כ"ו בטבת תשמ"ט 3.1.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו	ת. אשל	- נציגת ציבור
	ש. לרמן	- נציגת שר הבריאות
	א. מלכוב	- נציג שר החקלאות
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	מ. נכמן	- נציג שר התחבורה
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	- אדריכל
	י. שרון	- נציג ציבור
נכחו:	ר. ביקסון	- מחלקת מהנדס העיר
	פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוס	- לשכת התכנון המקומית
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית
נעדרו	ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ש. כהן	- נציג שר השיכון
	א. ליטמן	- נציג ציבור
	י. קופ	- נציג מע"צ
	ד. תומר	- נציג שר הבטחון

(פרוטוקול מחוזית 3.1.89)

א. אישור פרוטוקולים

1) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 20 מיום 15.11.88
2) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 21 מיום 29.11.88

גב' אשל העירה כי בעיינה בפרוטוקול ועדת המשנה מיום 15.11.88 מצאה כי הדיון בתיק יב - 3176 - רח' אהלי יוסף,נסב על תקופה חריגה מכסימלית וקביעת מועד סופי לפינוי כל העסקים באזור. אולם להחלטה לא צורפה התביעה לפינוי העסק בתום אותה תקופה ולא תהא הארכה מחודשת של השימוש החורג. לכן היא סבורה שיש להוסיף להחלטה הודעה זו ברוח הדיון שהתקיים.

מר סויסה ציין כי הואיל ולכל יתר השימושים החורגים באזור נקבע יעד הפינוי עד לשנת 91 החליטה הועדה להמליץ על פרסום שימוש חורג עד לינואר 91.

מר יניב ציין כי בעת הדיון הודע למבקש קטגורית שתקופת החריגה לא תוארך מעבר לכך.

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' 3943-תוספת שתי קומות על בנין קיים-רח' יונה-שכ' גאולה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א) יש לצרף צילומי החזית המערבית של הבנין הקיים ולסמן את פרטי האבן המיוחדים בחזית זו. הפתחים בקומות העליונות יותאמו לקומת הקרקע מבחינת מיקומם ורוחבם. האבן בחזית המערבית תהיה בעבוד תלטיש ותותאם מבחינת סוג האבן גוון וסיתות לאבן בקומת הקרקע. פינות הבנין הבולטות תושלמנה עד לגובה המעקה של המרפסת בקומה א'.
ב) האבן בחזיתות צפונית ודרומית בקומות ה עליונות תהיה בעבוד טובזה ותותאם מבחינת גוון וסיתות לסוג האבן בחזיתות אלה בקומת הקרקע.
ג) התוספת בחזית המזרחית המיועדת להריסה תסומן בתשריט להריסה ויתווספו הוראות מתאימות בהוראות התכנית. התוספת השניה הבנויה מחומרים ארעיים תבנה מחדש מאבן.
ד) קוי הבנין בתשריט יותאמו לנספח.
ה) התשריט יערך מחדש לאור הדרישה כי החניה הציבורית ברח' יחזקאל תהא חלק מהתכנית.
ו) יתוקנו תיקונים טכניים בתשריט. בנספח ובהוראות התכנית.

מר בן יעקב מסר כי מטרת התכנית להוסיף שתי קומות על בנין הקיים על שתי חלקות ובתוך כך מוצע לאחד את החלקות לחלקה אחת ולהגדיל את אחוזי הבניה מ-90% המותרים ל114%. כמו כן מוצע.על מנת לספק את מקומות החניה הדרושים. לקבוע את מקומות החניה במגרש "תנובה" הישנה בשטח המאושר כהרחבת דרך.

מר רזניק ציין כי יש להורות בתכנית של בצוע הבניה תוך חזרה על הפרטים הקיימים בבנין הישן. מרפסות הזיז שנבנו בעבר היו מאד מעובדות והוא אינו משוכנע שניתן יהיה לבנותן בקומות הנוספות באותה רמת עיבוד.

(פרוטוקול מחוזית 3.1.89)

<u>הוחלט</u>:להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:
א. נושא מרפסות הזיז יבדק בשנית ויקבע פתרון ארכיטקטוני נאות בהתאמה לפריטי הבנין הקיים.
ב. יש לבדוק את חדר המדרגות הפתוח.

2. <u>תכנית מס' 3926 - מעברים ציבוריים להולכי רגל - שכ' הר נוף</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 29.5.88:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה סכנית.

<u>גב' פדהאל</u> מסרה כי לאור פנית תושבים משכונת יפה נוף מוצעים בתכנית מעברים ציבוריים להולכי רגל על מנת לאפשר גישה לשטח ציבורי פנוי המקביל לרח' הארזים.

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

3. תכנית מס' 3874 - הרחבת ביכנ"ס קיים ופונקציות נוספות במגרש <u>לבנייני ציבור - רח' בר כוכבא, הגבעה הצרפתית</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 17.4.88:
א) יתוקנו תיקונים סכניים.
ב) יתקבל אישור מאגף הדרכים ומאגף הרישוי.
ג) יצויין בהוראות התכנית כי חלק משטח ציבורי פתוח ישמש כחצר לקומת הקרקע וכל השטח הציבורי פתוח שבתחום התכנית יפותח על ידי יזמי התכנית.
ד) לאחר אישור התכנית יוסב מעון הילדים שייבנה בקומת הקרקע (על פי תיק בנין 87/753) לכתות לימוד וחדרי מנהלה.
ה) תכנית הפיתוח תכלול פירוט של הצמחים המומלצים על פי דרישות מאגף הגננות.
ו) יש לדאוג למעקות בטיחותיים בכל שטח התכנית.

<u>מר סויסה</u> ציין כי לא מכבר נדרשה ועדת המשנה לדון בבקשה להיתר בנית מעון יום בשטח המבוקש עתה בתכנית להרחבת בית הכנסת בשל סתירה בין הבקשות הוא מבקש שלא לדון היום בתכנית ולבדוק את הסיבה לבקשת שני השימושים בהליכים השונים כאמור.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הדיון בתכנית כדי לבדוק את הסתירה כביכול בהגשת בקשות לשני שימושים שונים.בבקשה להיתר ובתכנית זו.

4. <u>תכנית מס' 3727 - שנוי תואי דרך וחלוקה חדשה - שכ' גונן ב'</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 29.5.88 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א) הגישה לרכב למגרשים תהא מהכביש הראשי בלבד ותבוטל דרך הגישה האחורית.
ב) תתוכנן דרך שרות מקבילה לכביש הראשי והחניה הפרטית תהיה לאורך דרך זו.
ג) מספר הקומות של הבנינים שיבנו יהא 2-3 קומות הכל לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י ועדות התכנון.

<u>גב' פלאוט</u> מסרה כי בתכנית מאושרת 1953 א' הותוותה דרך שטרם בוצעה בפועל. בתכנית הנדונה מוצע תוואי חדש לדרך ע"י הרחקתו לכוון מסילת הברזל ע"י השטח הירוק ובכך לאפשר בשטח המתפנה,בניה בשני מגרשים שיעודם מוצע כאזור מגורים 4.להבדיל מהשטח המצרני שנקבע בתכנית הקודמת כאזור מגורים 5. מדו"ח הועדה המקומית עולה כי הסיבה לכך נעוצה בהגשת תביעת פיצויים ע"י בעל חלקה 77 ובתכנון החדש תופחת הפגיעה.
במגרש חדש מס' 2 צורפו לבעל חלקה 75 3 שותפים ולא ברור מהחומר המוגש מצב

הבעלויות.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקת נושא הבעלויות של מגרש חדש מס' 2.

5. <u>תכנית מס' 3901 - תחנת מוניות "הפסגה" - קרית יובל</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 29.5.88:
א) יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית.
ב) יש לרשום בהוראות התכנית הוראות לגבי פיתוח אי התנועה והחזקתו אשר יהיה ע"ח מגישי התכניות ובהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר.
ג) יש להוסיף להוראות התכנית את הערות אגף הדרכים ונכסי העיריה בתיק למתכנן.

<u>מר דרומי</u> מסר כי במרכז קירת יובל.בתחום שטח דרך מאושרת מוצע לקבוע מבנה תחנת מוניות בשטח רצפה של כ-10 מ"ר.עוד הוסיף כי השטח משמש חניה לבאי הסופרמרקט ובו חלקת שטח מגונן ודוקא בו מבקשים להקים תחנת מוניות.

<u>מר סויסה</u> ציין כי בדיונים קודמים בנושא מיקומן של תחנות מוניות דובר על ההשלכות הסביבתיות והמטרד והיו חברים שצדדו בקביעה והסדרת מיקומן של תחנות מוניות בחניונים הקיימות באזורים מסחריים.
הוא סבור שהצעה זו יפה גם למקרה הנדון,מה גם שהמיקום מוצע בקירבת צמת כניסה לחניה.

<u>מר שרון</u> סבור אף הוא שתחנת מוניות ראוי שתמצא את מיקומה בחנות קיימת ולא בקיוסק.

<u>מר ברנדס</u> ציין כי היום פועלת התחנה באופן בלתי חוקי.בזמנו אושרה תכנית מרכז קרית יובל והתחנה המבוקשת אינה פוגעת בפתוח הסביבתי.ישנם מקומות שבשל המטרד מתעקשים לפנותם כמו בתחנה בככר הדוידקה אך במקום הנדון אין הוא רואה שום קושי ואם תאכופנה הועדות את תביעתן להשכרת חנות במקום רק יונצח המצב הקיים.

<u>גב' אשל</u> שאלה את נציגי העיריה אם לא הוסקו עדיין המסקנות לגבי תחנות מוניות לאור השינויים הטכנולוגיים בנושא השרות. לדעתה אין הכרח בריכוז המוניות בתחנה. התחנות בפרוש מהוות מטרד שאיננו חיוני ויש מקום ליצור סטנדרטים אחרים הגם שאין מקום לתת פרס לגופים הפועלים באופן בלתי חוקי.
יש מעט מאד שטח ירוק באזור וההצעה המוגשת היא בבחינת גזילת "כבשת הרש".

<u>מר ברנדס</u> ציין כי התחנה אינה פוגעת בשטח הירוק וממילא קיימות בשטח חניות.

<u>מר רזניק</u> ציין כי מעבר להשגות שהועלו אין במבנה כזה תנאים סניטריים או מקום לאחסון לעומת חנות ולכן הוא תומך בהצעת מר סויסה.

<u>מר לרמן</u> ציין כי ישנן עדויות למטרד שדבר עליו מר רזניק.ותלונות של דיירי הסביבה על ההשלכות הנובעות מהעדר שרותים סניטריים.

<u>מר נקמן</u> ציין כי הוא תומך בדעתם של מי שאינם רואים את התכנית בעין יפה.
היום בעידן המוטורולה הוא אינו רואה מקום למבנה המוצע.

<u>הוחלט</u>:
א. לדחות את הצעת התכנית.
ב. תבדק אפשרות לקיום דיון עקרוני בנושא מיקום תחנות מוניות.

6. תכנית מס' 3919 - תוספת בניה לקיוסק - שד' המאירי
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.6.88:
להפקיד את התכנית בתנאי שתוספת הבניה לא תפגע בעצי השדרה.

גב' פלאוט מסרה כי בשדרות המאירי,באי התנועה שבתחום הדרך,קיים בין שדרות העצים קיוסק. בתכנית הנדונה מוצעת תוספת למבנה בשטח של 16 מ"ר ובתוך כך שינוי יעוד שטח המבנה והתוספת (40 מ"ר) לאזור מסחרי.
לפני מספר שבועות אישרה הועדה הפקעת קטע משדרות המאירי על סמך תכנית מנדטורית מס' 15. הקמת הקיוסק היא תולדה של מדיניות שהיתה והתירה הקמת קיוסקים בשדרות בין שני נתיבי תנועה.חרף השגות שהושמעו החליטה ועדת המשנה להמליץ על הפקדת התכנית בבדיקת התכנית עלו שתי בעיות:האם הקיוסק עלול להשפיע על התנועה והאם ניתן לשנות יעוד שטח שהופקע לצרכי ציבור לשטח מסחרי.

מר בן אשר ציין כי התוספת מיועדת לשימוש כמחסן עבור הקיוסק הקיים.

מר שרון ציין כי הוא מכיר את הקיוסק.אין הוא מפריע .אדרבא.הוא משרת את אנשי השכונה.

מר סויסה ציין כי היום משמש השטח לישיבה בחוץ ומבחינה תנועתית הוא סבור שאין המבנה מהווה הפרעה.

גב' רווה ציינה כי באשר לשינוי יעוד של שטח מופקע קבע החוק הוראות ברורות ויש לפעול לפיהן.

מר נקמן ציין כי אין בעיה מבחינה תנועתית.

החלט:

1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. הועדה המקומית מתבקשת לפעול בהתאם להליכים הקבועים בסעיף 196 לחוק התכנון והבניה בדבר שינוי ייעוד של רכוש מופקע ללא תשלום.

7. תכנית מס' 3923 - תוספת לבית כנסת "אהל רחל" - שכ' גאולה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.6.88 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א) הוראות התכנית תערכנה מחדש ויתוסף סעיף לגבי קו בנין אפס בחלק מהבנין.
ב) יצורף אישור אגף הרישוי על חישוב השטחים.
ג) יש להחתים את המודד על תכנית המדידה.

מר בן יעקב מסר כי בשטח קיים בית כנסת בנוי ברובו בטיח וכי בתכנית מוצעת הרחבתו ושיפוצו לכוון רח' יואל באשר מדרגות הכניסה מגיעות לקו בנין 0. כמו כן מוצע לשנות את יעוד המגרש ממגורים למוסד והגדלת אחוזי הבניה מ90% ל175%.מבחינה אדריכלית מהווה הבינוי שיפור.

החלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. תכנית מס' 3819 - יעוד שטח לתעשיה - עטרות
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים אשר יעשו לפני העברת התכנית לועדה המחוזית:
א) התכנית תתוקן בהתאם לדרישות רשות התעופה כך שגובה הבניה יוגבל ל-795 מ' מעל לפני הים.
ב) בהוראות התכנית יתווסף סעיף כי תנאי למתן היתרי בניה הוא תחום עם רשות שדות התעופה.

ג) יוגש תיק למתכנן הכולל את יח' המודדים, אגף הדרכים, האגף להסדרי תנועה, אגף הביוב, האגף לאיכות הסביבה, מח' התברואה, מח' המים והערותיהם ישולבו בתכניות.
ד) יש לקבל אישור מנהל התעופה האזרחית.
ה) התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ו) מגישי התכנית יחוייבו בהגשת תכנית לטפול גנני ופתוח סביבתי לעת מתן היתר לתכנית.

מר דרומי מסר כי בשטח שמדרום לשדה התעופה עטרות מוצע ליעד את מגרש מס' 8 לתעשיה. על חלק קטן מהחלקה חלה תכנית 3012 לאזור התעשיה עטרות. לדו"ח הועדה המקומית מצורף מכתב מינהל התעופה האזרחית המודיע כי אין לו התנגדות לתכנית וכי הוא מבקש להורות על הגבלת הגובה המותר לבניה ל-795 מ' מעל פני הים. בפני הועדה הוצגה תכנית להיתר להקמת מתקן בטחוני שנדונה ואושרה בועדה למתקנים בטחוניים והיא כוללת בתחומה את החלקה הנדונה.

מר בן אשר ציין כי הועדה המקומית איננה מודעת לתכנית שהזכיר מר דרומי. ולכן לא יכלה להתיחס אליה.

מר לרמן ציין כי על מגישי התכנית להמציא חוו"ד סביבתית או תצהיר לגבי סוג התעשיה. חובת הגשת התצהיר כאמור מוטלת על היזם וכי האגף לאיכות הסביבה צריך לבדוק אותו.

מר בן אשר ציין כי החלקה מצויה בסביבה תעשיתית ועל פי החוק אין הוא חייב בהגשת תסקיר. הבקשה הועברה לאגף לאיכות הסביבה לבדיקה והוא מניח שנמצא שסוג התעשיה לא יהווה מטרד או בעיה.

מר סוריסה הציע שהתכנית תבדק ע"י מר יניב, היועץ הסביבתי.

מר לרמן עמד על כך שהתכנית תבדק ע"י משרד הבריאות, הבעיה היא סביבתית וחשובה יותר מנושא הבעלויות.

מר נחמן העיר לגבי סעיף ב' להמלצת הועדה המקומית כי נפלה בנראה טעות והכוונה היא לתאום עם מינהל התעופה האזרחית.

החלט: להפקיד את התכנית, בהתאם להמלצת הועדה המקומית (בתיקון סעיף ב' המתנה את מתן היתרי הבניה בתאום עם מינהל התעופה האזרחית) ולאחר ביצוע התנאים הבאים:
1. התכנית תועבר לבדיקת נציג שר הבטחון ולחוות דעתו.
2. בדיקת סוג התעשיה ע"י נציג שר הבריאות, מבחינה סביבתית.

9. תכנית מס' 3915 - תוספת בניה לדירה קיימת - רח' שלום יהודה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:
להפקיד את התכנית. יש לתקן התכנית מבחינה טכנית.

גב' פדהאל מסרה כי בחלקה הנדונה קיים בית בן שני אגפים בנוי ב- 3 קומות. באגף הנמוך יותר מוצעת לדירה העליונה תוספת קומה. העיריה מציינת כי התוספת איננה נראית מהרחוב.

מר ברנדס ציין כי לו היתה הדירה קיימת כדירת גג ניתן היה להתיר בה תוספת של 5% עבור השלמת קומת גג. התוספת מתבטאת ב-7.5% שהיא שולית מבחינת אחוזי הבניה. התוספת אינה מהווה הפרעה אלא אם כן יוכח אחרת ע"י התנגדות שכנים.

גב' פלאוס ציינה כי האחוזים המותרים באזור הם 75% בבנין הקיים נוצלו כבר 98.8%. השאלה היא שאלה עקרונית אם להתיר. בשכונה כתלפיות שאיננה שכונת

מצוקה. תוספות בניה. כאשר הבקשה הנוכחית עלולה להוות תקדים לגבי השכונה כולה.

<u>מר מלכוב</u> ציין כי הוא תומך בתכנית. התוספת משפרת את תנאי המגורים באופן משמעותי.

בתום הדיון נערכה הצבעה: 1 בעד לעומת 5 נגד.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הצעת התכנית.

10. <u>תכנית מס' 3947 - תוספת קומה על בנין קיים - שכ' גאולה</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 21.8.88 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א) דרושים תיקונים טכניים.
ב) צורת החניה הציבורית תהיה חלק מנספח הבינוי.
ג) יעודכן תאריך המדידה.
ד) סעיף החניה יכלול גם דרך משולבת.

<u>גב' פלאוס</u> מסרה כי מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ90% ל122% לשם השלמת דירת גג בחלקה 56. בצמוד למגרש המגורים קיים שטח המיועד לגינה ציבורית עפ"י תכנית 873. העיריה מבקשת לצרף את שטח הגינה לתכנית ולהופכו לשטח חניה מגוננת ולקבוע בו 2 מקומות חניה.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי הדרישה לצרף את שטח הגינה היתה של מחלקת התנועה ומטרתה לספק חניה ציבורית לאזור וכי הועדה המקומית מצאה שבשל מצוקת החניה זה הפתרון הנכון.

<u>גב' פלאוס</u> העירה כי רישום השטחים יהיה כמעט בלתי אפשרי.

<u>גב' ביקסון</u> ציינה כי השטח הירוק שייך כולו לעיריה.

<u>מר נקמו</u> ציין כי חבל לגזול את השטח הירוק ולהופכו לשטח חניה ונראה כי העיריה לא התיחסה ברצינות הראויה לבעית החניה בסביבה.בקירבת מקום ליד בית ההסתדרות קיים מגרש גדול לחניה. במקום להתמודד עם הבעיה בצורה רצינית היא "הלבישה" בהזדמנות זו חניה בפינה הירוקה היחידה בסביבה.

<u>גב' ביקסון</u> ציינה כי מקומות החניה הדרושים עפ"י התכנית מוצעים במגרש הבניה אך הגישה אליהם אפשרית רק דרך השטח הירוק ולכן צורף השטח הירוק כחניה ציבורית.לחילופין ציינה כי אפשר לקבוע בשטח הירוק זכות מעבר לחניה במגרש.

<u>מר נקמו</u> סבור שהעיריה צריכה להתמודד עם הבעיה ולהציע פתרון חניה לאזור כולו. אשר לתכנית זו ציין כי תוכל העיריה לגבות תשלום עבור התקנת שני מקומות חניה.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בתנאי שתחום בגבולותיה רק את חלקה 56. שני מקומות החניה הדרושים יהיו בתחום מגרש המגורים.

11. <u>תכנית מס' 3889 - שינוי מספר קומות וזכויות בניה - בית וגן</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 29.5.88 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א) תותר קומה שלישית חלקית בתנאי שתשאר מרפסת גג פתוחה בעומק של 3.0 מ' לפחות.
ב) אחוזי הבניה יהיו 56% + תוספת עבור מגרש פינתי. נספח הבינוי

יתוקן בהתאם ובתיאום עם מח' תכנון העיר.
ג) יתקבלו הערות היח' למדידות ואגף הרישוי.
ד) יתוקנו תיקונים סכניים.

גב' פלאום מסרה כי האזור נבנה בחלקו עפ"י פרצלציה שאושרה בתכנית 2022 ב'. תכנית 2022 ג' משנה את תכנית 1042 ו2022 ב' בכך שהיא מאפשרת בניה בחפיפה של 3 קומות או ניצול חלל גג הרעפים.באותם אחוזי בניה. התכנית הנדונה מתיחסת למגרש בניה אחד הכלול בתכנית 2202 ג' ומוצע בה להגדיל את אחוזי הבניה מ56% ל59%.היינו תוספת 3% בעבור מגרש פינתי וכן בניה בחפיפה של 3 קומות.בהתאם לתכנית 2022 ג'. התביעה לתוספת אחוזי בניה נובעת מן העובדה שלחלק מהמגרשים הוקנו הזכויות בעבר משטח המגרש ברוטו בעוד שבתכניות 2202 ב'ו-ג' הוגבלו הזכויות עפ"י שטח המגרש נטו. כפיצוי מבקש מגיש התכנית.שזכויותיו היו בעבר משטח המגרש ברוטו להוסיף 3%.

גב' ביקסון ציינה כי תכנית 2202 ג' איננה בתוקף וכי מגיש התכנית הנוכחית הגיש התנגדות לתכנית 2202 ג'.

מר בן אשר הוסיף כי מגיש התכנית לא הסיר את התנגדותו לתכנית 2202 ג' וכי הוא מבקש בהתנגדותו לחשב את זכויותיו משטח המגרש ברוטו בנוסף לכך הוא מבקש בתכנית הנדונה להוסיף 3% עבור מגרש פינתי.

<u>הוחלט</u>: הועדה דוחה את הדיון בתכנית עד לאחר הדיון באישורה של תכנית 2022 ג'.

<u>מרחב תכנון מקומי. מטה יהודה</u>

ג. <u>תכניות לאישור</u>

12. <u>תכנית מס' מי/192 א' - כפר שיתופי נוה שלום</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3549 מיום 27.3.88.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית.

ד. <u>תכניות להפקדה</u>

13. <u>תכנית מס' מי/676 - הגדלת אחוזי בניה - אבו גוש</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 10.7.88:
א) להפקיד את התכנית.
ב) הועדה מסמיכה את אלרם להתייחס לקווי הבניה ולהחלים על שיעורם לצורך העברה להפקדה.

גב' פלאום מסרה כי במגרש בניה באזור מגורים ב' מוצע להגדיל את אחוזי הבניה מ40% המותרים ל70% בשתי קומות ושינוי קוי הבנין.אחוזי הבניה המוגדלים תואמים את מגמת תכנית המתאר החדשה אולם קוי הבנין הצדדים של 1.40 ו-1.60 קטנים מידי וכי היא ממליצה שבתאום עם מהנדס הועדה המקומית תבדק אפשרות להגדלת המרווחים הצדדיים.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית כפוף לתאום עם מהנדס הועדה המקומית לבדיקת אפשרות הגדלת המרווחים הצדדיים.

14. תכנית מס' מי/683 - שינוי יעוד קרקע - נטף
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.9.88:
להפקיד את התכנית לאחר תיקון התקנון.

גב' פלאוט מסרה כי במהלך הבניה חרג מגיש התכנית בבנית מרפסות,שמחוץ לקוי הבנין. בתכנית הנדונה מוצע חלופי שטחים מאזור חקלאי לאזור חקלאי ב' ומאזור חקלאי ב' לאזור חקלאי בתחום המגרש על מנת להשאיר את המרפסת בתחום שטח לבניה.

הוחלט:
1. להפקיד את התכנית.
2. יש לבדוק אם הוגשה תביעה על חריגת הבניה.

מרחב תכנון מקומי, בית שמש

ה. תכניות להפקדה

15. תכנית מס' בש/48 א' - יעוד שטח לתעשיה - בית שמש
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.7.88:
להפקיד את התכנית.

מר בן יעקב מסר כי בשטח המיועד לתעשיה עפ"י תכנית מאושרת משנת 76 מוצע לאחד 3 מגרשים למגרש אחד ובתור כך לבטל את דרך הגישה בתוך המתחם ליצירת מגרש גדול למפעל אחד.

מר לרמן ביקש להכפיף את הפקדת התכנית לבדיקתו בנושא הסביבתי.

מר נקמן ציין כי שי לקבל את אישור הנהלת רכבת ישראל.

הוחלט: להפקיד את התכנית כפוף לתנאים הבאים:
א. אישור הנהלת רכבת ישראל
ב. בדיקת ההבט הסביבתי ע"י נציג שר הבריאות,לגבי סוג התעשיה.

16. תכנית מס' בש/112 ב' - שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח מסחרי בית שמש
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 5.8.87:
להפקיד את התכנית.

מר בן יעקב מסר כי בסמוך למרכז בית שמש מוצע להקצות רצועת שטח מתוך מגרש המיועד לבניני ציבור ואשר משמש כטיפת חלב, לאזור מסחרי על מנת לבנות בו שורת חנויות לשיקום חברתי.

מר נקמן ציין כי אין פתרון חניה בתכנית והוא מבקש להתנות את הפקדת התכנית בפתרון חניה עפ"י התקן.

הוחלט: להפקיד את התכנית כפוף למציאת פתרון חניה עפ"י התקן שיעוגן בתכנית.

י"ב שבט תשמ"ט
18 ינואר 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית להתנגדויות
מישיבתה מס' 7 שהתקיימה ביום ראשון כ"ד בטבת תשמ"ט - 1.1.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	א. מלכוב	- נציג שר החקלאות
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
<u>נכחו:</u>	ח. אבו עסאלה	- מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	ד. מייכלסון	- מזכירת הועדה להתנגדויות
	נ. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 1.1.89)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 2317 - תכנית המתאר לשכונת בית צפפא
המשך שמיעת ההתנגדויות.

עו"ד אלטבאואר ייצג את הפטריאך היווני אורתודוכסי של ירושלים, דיספיניטי בע"מ, את הפטריאך הארמני בעל חלקה מס' 5 בגוש 30287, את מר [redacted] ואת מר [redacted].

הערתו הראשונה היתה לגבי הזמנתו לדיון בתכנית 2317 כאשר התכנית המפורטת שמסתמכת על תכנית זו כבר אושרה לפני שנתיים באזור מגורים 5. דהיינו, כל ההתנגדויות היום דינן להחרף מראש ועל כן הוא ביטל את התנגדותו של מר [redacted], מר [redacted] בראברוס ודיספיניטי. השטחים של הכנסיות הופקעו לשטח ציבורי פתוח. הוא ציין כי ביקש לדחות את הדיון בגלל רגישותו מכיוון שהופקעו כל החלקות שלהם כאשר רוצים לקחת שטח מהכנסיה צריכים לחכור אותו ולא להפקיע. ועל כן אנשי הפטריאך מעוניינים לשטוח את טענותיהם בפני הועדה ויש בקשה לדחית הדיון. לחילופין, השטח הירוק נמצא מערבית לכביש ירושלים בית לחם ומזרחית לו נמצא מנזר מר אליאס שיש לו שטחי אדמה רבים של "קרקע בתולה". המתחם למעשה הוא אותו מתחם. הוא ביקש מהועדה להוציא את כל השטח הירוק מהתכנית מאחר והוא בשולי שטח התכנית.

מר בן אשר השיב כי הקרקע לא הופקעה. השטח עליו דיבר עו"ד אלטבאואר הינו שטח פרטי ולא היתה כל כוונה להפקיעו.

עו"ד אלטבאואר הסיר את התנגדותו לגבי חלקה 1 בגוש 30287 לגבי שטח המוסד בעקבות דברים אלו.

מר בן אשר הוסיף כי לגבי החלקות שמצויות בשטח הירוק- הועדה המקומית המליצה בעבר לא לכלול כלל את השטח אלא להחילו בתכנית חדשה היות ויש חלקים בתכנית זו אשר אושרו כבר בתכנית אחרת של מתחם שנלר ואין כל ספק שהפקעת השטחים הירוקים תחייב בפיצוי אנשים שניזוקו. כלומר, הועדה המקומית קיבלה את התנגדותו.

עו"ד אלטבאואר יצא את אולם הישיבות.

אדר' יגר טען כי תכנית זו היא תכנית פוליטית בעלת מגמה מוצהרת מבלי לבדוק את המצב הגיאופוליטי, את נושא הקרקעות וכו'. הוא ציין כי במקום ישנה בעלות על 157 דונם השייכים לרשת מוסדות איתרי. אומנם לחלק מהשטחים טרם סודרו החוזים עם מינהל מקרקעי ישראל אך הכספים כבר שולמו.

מר מלכוב ציין כי יש לבדוק את נושא החוזים.

לעומתו טען מר ויים מאיתרי כי היה פסק דין חד משמעי בנושא.

מר יגר הוסיף כי כאשר הוגשה התכנית המפורטת של איתרי לתחום שטח מסויים להתנגדות הועדה המקומית והעיריה החליטה להפוך את השטח הנ"ל לשטח לבן, בלתי מוגדר. לעצם התכנית הוא טען כי איתרי מחולקת בקרקעות בצורה לא סדירה. במצב הנוכחי לא ניתן לבנות דבר בשטחים אלו ובזה הוא ראה את הכוונה הפוליטית ולכן הציע למר כחילה לאפשר בניה של 8 יח' לדונם בצורה אורבנית מסודרת וכך גם מגיע לאוכלוסיה

הערבית שיהיו בעלי מרחב מחיה. עדיף לחיות ב-8 יח' דיור לדונם ולקבל את כל השירותים העירוניים הנדרשים. לדעתו יש לבנות לערבים שיכונים. אין להסתכל על מנהגם אלא על הצורך הנתון. במצב הנוכחי התכנית מאלצת להפוך שטחי קרקע יהודים לקרקע ערבית ולכן איתרי לא יכולה להקים שכונה יהודית בסדר גודל שאפשר להתקיים בה עם שירותים קהילתיים נחוצים. דבר נוסף שציין הוא כי התכנית לא מציעה על רה-פרצלציה בשטח הנ"ל ולא צריכים לעמוד עליה רק בתכנית המפורטת. גם חלוקת המיבננים היתה עפ"י קוי הכבישים בעבר ולא עפ"י ראיה נופית, פתוח חדש וכו'. דבר שלישי הוא שאם יווצר מצב בו מינהל מקרקעי ישראל יהיה אחראי לתכנית תהיה מציאות חדשה של ערבים בקרקע יהודית.

<u>מר בן אשר</u> השיב כי התכנית שנעשתה אינה פוליטית בלבד. אין כל ספק שבעריכת התכנית היתה התיחסות לגבי המאזן הדמוגרפי של האוכלוסיה בירושלים. מעבר לזה, אופי הבניה הוא חלק מאופי הבניה של כפר ערבי וזאת ניתן לראות במפורש בתכנית המפורטת שדואגת למחסור הדיור. מסורת הבניה שלהם היא 2-2.5 קומות, 2 יח' דיור על דונם וזהו גם המשך רצונם. בנוסף, התכנית מיועדת לשפר את שירותי הציבור. הוא גם ציין כי נכון שיש בעלויות על קרקע במקום אך מה שמשפיע על קביעת תכנית זו היא הראיה הכוללת ולכן קשה להקנות לאיתרי צפיפויות גבוהות יותר מאשר לחלקות סמוכות. לגבי הרה-פרצלציה: חוק התכנון והבניה מאפשר לעשות רה-פרצלציה רק אחרי שנעשתה תכנית ויש צורך לפצות את בעלי הקרקע, אבל מלכתחילה לעשות זאת - לא ניתן. מאידך, הועדה לא מתנגדת להגשת תכנית מפורטת בתנאי שתתאים לתכנית המתאר. בהחלט ניתן לקבל תכנית פרצלציה בתנאי שבעלי הקרקע מסכימים לתכנית.

<u>מר יגר</u> הסכים עם טענה זו. נכון שתכנית לא צריכה להיות עפ"י בעלויות קרקע אך היא צריכה להתחשב בכך. התכנית מציגה רק תכנית אחת לאיתרי- לעזוב את המקום. לגבי אופי הבניה הערבית: לדעתו הועדה חוטאת לערבים. בכפרים אחרים יש שיכונים וכך נפתרת בעית מצוקת הדיור. לגבי השטחים הציבוריים: יש רצון בתכנית זו להוסיף מבני ציבור נוספים לערבים. היתכן? מאיפה יקחו את שטחי הקרקע הללו אם לא משטחי איתרי? לסיכום הוא ציין כי אישור תכנית זו היא כמו להוציא יהודים משטח של 157 דונם ולתתו לערבים. לעומת זאת, אם יתנו לאיתרי לבנות ברה-פרצלציה 8 יח' דיור וכך גם לערבים אזי הצדדים יחיו בשלום.

2. <u>תכנית מס' 3327 - מיקום משרדים במרחב ירושלים</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3248 מיום 15.9.85.
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות רבות.
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.3.88: להגביל את התכנית לאזור רחביה נחלאות בלבד בין הרחובות בצלאל, שמואל הנגיד, קינג ג'ורג', עזה, בלפור, ז'בוטינסקי, הנשיא, חוצה את חרל"פ, הזז, סעדיה גאון, דיסקין, אבן שפרוט, קק"ל, קטע מרח' אושיסקין, הגרא, ירד לשדרות בן צבי, ממשיך לבצלאל. במקביל לפרסם בציבור את הכוונה להרחבת התכנית לשכונות נוספות בעתיד, על מנת למנוע נדידת משרדים לשכונות: טלביה, מושבה גרמנית, מושבה יוונית, בקעה, רסקו, ימין משה וקרית וולפסון. החלטה זו התקבלה על סמך החלטתה של ועדת המשנה מיום 15.2.88 לדחות חלק מההתנגדויות ולקבל חלק מהן. ולפיכך הוחלט לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדברים מסרה גב' פלאוט כי מטרתה של תכנית זו להגביל את אזורי המשרדים בשכונות. התכנית מפרידה בין מתחמים וצירי תנועה המותרים למשרדים. כל מרכז העיר, רח' יפו, אגריפס, גן העצמאות, משרדי הממשלה והכנסת, מורשה ואזור שער מנדלבאום ועוד אזורים קטנים נוספים. יש היתר להקמת משרדים כאשר פניהם מופנות לצירי התנועה המרכזים המותרים למשרדים.
לתכנית זו הוגשו 92 התנגדויות.

המתנגדים נכנסו לאולם הישיבות.

גב' זיוה רבני, מנכ"ל למחקר גוטן, המכון למחקר שימושי, שממשרדה ברח' וושינגטון 19, הביאה עימה אישור מהועדה המקומית והמחוזית מזמן הדיון בעיריה ב-6.3.63 אשר בו אושרה לה בנית המשרדים ביחד עם הקמת הבנין, אך כעת יש תכנית להוציאה משם.

מר בן אשר השיב כי לאחר דיונים רבים בועדה המקומית הוחלט לצמצם את שטח התכנית ובו גם מגרשה ועל כן התנגדותה התקבלה.

המתנגדת יצאה את אולם הישיבות.

עו"ד [redacted] מרח' מטודלה 1 פינת עזה, היה המתנגד השני.
הוא טען כי רח' מטודלה הוא רחוב רחב, קיימת בו תחבורה סובה וצומת גדולה וזהו אינו "עיר הגנים" שהוחלט לעשות ברחביה. המשרד לא נמצא במקום אידיאלי למגורים. הוא ציין כי גם בת"א משמשים בערבוביה משרדים עם דירות מגורים. משרדים אינם "מוקצה מחמת מיאוס."
המשרד נמצא במבנה כזה שאם הדירה תתפנה לא יבואו במהרה למקום זוגות צעירים. דבר נוסף, המשרדים משמשים גם את אוכלוסית השכונה. הוא אינו מהווה גורם מזהם אלא ההיפך, תמיד היה סולידי ולא היתה מעולם התנגדות שכנים לקיומו. לטענתו, אין בעית חניה בשכונה ואף נפתרת בעית החניה בעיר. בנוסף, משרדו בקומה הראשונה ולכן השכנים לא מושרדים מכניסה ויציאה של לקוחות למשרד. הוא ציין כי הוא משמש כועד הבית לרצון כל השכנים. המשרד מעורה בחיי הבנין ואנשיו תורמים לו יותר מאשר סטודנטים שיתחלפו שם כל שנה. עצם זה שמפתחות הגג והמקלט בידי המשרד מעידה כי זוהי הדירה היציבה בבנין.
ובנוסף לכל, משרדו בבנין פינתי.

מר בן אשר ציין כי לגבי בנין פינתי ישנם מס' כללים לגבי אפשרות קיום משרדים: 1- כניסה נפרדת או משרדים שבנייתם נסתיימה עד תום הפקדת התכנית. 2- לעומת זאת לא יותרו משרדים עם כניסה נפרדת אחרי מועד ההפקדה. כמו כן יש היתר למשרדים בקומת המרתף. 3- מותר גם משרד במקום מגוריו של הבעלים באופן קבע.
כמו כן ציין כי תכנית זו באה עקב בקשות נציגי השכונה להוציא את המשרדים מהמקום מסיבות הטרדה. למרות שרוב האנשים הללו כבר עזבו את השכונות עדיין העיריה מעוניינת בתכנית זו. העברת המשרדים לעיר תעזור לפיתוח המרכז. בנוסף, קיימת בעית חניה בשכונות אשר לא תוכננו בשנות ה-20 לפי הדרישות הנ"ל של חניה למשרדים, לקוחות ודיירים. דבר נוסף, צבור השכונה הוא צבור זקן אשר נרתעים מהאנשים הזרים שמהלכים בבנין מגוריהם. גם בלילה, כאשר חלק גדול מהבנין נשאר ריק, אחרי שאנשי המשרד עוזבים אותו גורם לפחד אצל הזקנים בבנין.

עו"ד [redacted] טען כי אין התייחסות למשרד שלו. אנשיו לא פגעו מעולם בצמחיה עקב בעיות חניה ומעולם לא הסתכסכו עם השכנים. ושוב, רח'

מטודלה הוא רח' ראשי ואין כל בעית חניה. לטענתו הלחץ של התושבים
דאז לא תקף היום.

המתנגד יצא את אולם הישיבות.

<u>מר טרנר</u> טען לגבי משרדי עולי קנדה ואמריקה שברח' וושינגטון.
ניתן לראות באזור זה את משרדי העיריה, משרד הבריאות, הסוכנות
היהודית, שיקום השכונות ועוד. עפ"י הצעת העיריה היה רצון להשאיר
את חזית רח' קרן היסוד לאזור משרדים והוא הציע גם מבחינת תכנון
שרים וגם מבחינת הבינוי לאשר את כל המשרדים באותו אזור.

<u>מר בן אשר</u> השיב כי עפ"י המלצת הועדה המקומית הוצא השטח הנ"ל
מתחום התכנית.

המתנגד יצא את אולם הישיבות.

<u>גב' פלאום</u> קראה את מכתביהם של המתנגדים אשר לא הופיעו לישיבה.

במכתבו של <u>עו"ד</u> [redacted] מתאריך 11.11.85 נאמר: "אני מגיש בזאת את
התנגדותי לתכנית הנדונה. אבקש לזמנני כדי שאוכל להשמיע את טעמי
ההתנגדות על-פה".

<u>מר בן אשר</u> השיב כי אינו יכול להגיב להתנגדות ומאחר והיא כללית
מדי. בנוסף, מקום המשרד נמצא בשטח שהוצא מתחום התכנית עפ"י המלצת
הועדה המקומית.

במכתבו של <u>מר</u> [redacted] מתאריך 12.11.85 נאמר: הנני רואה עצמי נפגע
מתכנית 3227. על פי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, הנני מגיש בזאת
את התנגדותי לתכנית הנזכרת לעיל. אבקשכם לזמן אותי כדי שאוכל
לשטח את טענותי בפני הועדה."

<u>מר בן אשר</u> השיב כנ"ל - המשרד נמצא במקום שהוצא מתחום התכנית עפ"י
המלצת הועדה המקומית.

בישיבות הבאות תשמענה התנגדויות נוספות.

יג' שבט תשמ"ט
19 ינואר 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית להתנגדויות
מישיבתה מס' 7 שהתקיימה ביום ראשון ב"ד בטבת תשמ"ט - 1.1.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	א. מלכוב	- נציג שר החקלאות
	מ. נחמיה	- נציג ציבור
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
<u>נכחו:</u>	ח. אבו עסאלה	- מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	ד. מיכלסון	- מזכירת הועדה להתנגדויות
	נ. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 1.1.89)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 2317 - תכנית המתאר לשכונת בית צפפא
המשך שמיעת ההתנגדויות.

עו"ד אלטבאואר ייצג את הפטריאך היווני אורתודוכסי של ירושלים, דיספיניטי בע"מ, את הפטריאך הארמני בעל חלקה מס' 5 בגוש 30287, את מר [redacted] ואת מר [redacted].
הערתו הראשונה היתה לגבי הזמנתו לדיון בתכנית 2317 כאשר התכנית המפורטת שמטתמכת על תכנית זו כבר אושרה לפני שנתיים כאזור מגורים 5. דהיינו, כל ההתנגדויות היום דינן להחרץ מראש ועל כן הוא ביטל את התנגדותו של מר [redacted] מר [redacted] בראברוס ודיספיניטי.
השטחים של הכנסיות הופקעו לשטח ציבורי פתוח. הוא ציין כי ביקש לדחות את הדיון בגלל רגישותו מכיוון שהופקעו כל החלקות שלהם כאשר רוצים לקחת שטח מהכנסיה צריכים לחכור אותו ולא להפקיע. ועל כן אנשי הפטריאך מעוניינים לשטוח את טענותיהם בפני הועדה ויש בקשה לדחית הדיון. לחילופין, השטח הירוק נמצא מערבית לכביש ירושלים בית לחם ומזרחית לו נמצא מנזר מר אליאס שיש לו שטחי אדמה רבים של "קרקע בתולה". המתחם למעשה הוא אותו מתחם. הוא ביקש מהועדה להוציא את כל השטח הירוק מהתכנית מאחר והוא בשולי שטח התכנית.

מר בן אשר השיב כי הקרקע לא הופקעה. השטח עליו דיבר עו"ד אלטבאואר היגו שטח פרטי ולא היתה כל כוונה להפקיעו.

עו"ד אלטבאואר הסיר את התנגדותו לגבי חלקה 1 בגוש 30287 לגבי שטח המוסד בעקבות דבריו אלו.

מר בן אשר הוסיף כי לגבי החלקות שמצויות בשטח הירוק- הועדה המקומית המליצה בעבר לא לכלול כלל את השטח אלא להחילו בתכנית חדשה היות ויש חלקים בתכנית זו אשר אושרו כבר בתכנית אחרת של מתחם שנלר ואין כל ספק שהפקעת השטחים הירוקים תחייב בפיצוי אנשים שגיזוקו. כלומר, הועדה המקומית קיבלה את התנגדותו.

עו"ד אלטבאואר יצא את אולם הישיבות.

אדר' יגר טען כי תכנית זו היא תכנית פוליטית בעלת מגמה מוצהרת מבלי לבדוק את המצב הגיאופוליטי, את נושא הקרקעות וכו'.
הוא ציין כי במקום ישנה בעלות על 157 דונם השייכים לרשת מוסדות איתרי. אומנם לחלק מהשטחים טרם סודרו החוזים עם מינהל מקרקעי ישראל אך הכספים כבר שולמו.

מר מלכוב ציין כי יש לבדוק את נושא החוזים.

לעומתו טען מר ריים מאיתרי כי היה פסק דין חד משמעי בנושא.

מר יגר הוסיף כי כאשר הוגשה התכנית המפורטת של איתרי לתחום שטח מסויים להתנגדות הועדה המקומית והעיריה החליטה להפוך את השטח הנ"ל לשטח לבן, בלתי מוגדר. לעצם התכנית הוא טען כי איתרי מחולקת בקרקעות בצורה לא סדירה. במצב הנוכחי לא ניתן לבנות דבר בשטחים אלו ובזה הוא ראה את הכוונה הפוליטית ולכן הציע למר כחילה לאפשר בניה של 8 יח' לדונם בצורה אורבנית מסודרת וכך גם מגיע לאוכלוסיה

הערבית שיהיו בעלי מרתב מחיה. עדיף לחיות ב-8 יח' דיור לדונם ולקבל את כל השירותים העירוניים הנדרשים. לדעתו יש לבנות לערבים שיכונים. אין להסתכל על מנהגם אלא על הצורך הנתון. במצב הנוכחי התכנית מאלצת להפוך שטחי קרקע יהודים לקרקע ערבית ולכן איתרי לא יכולה להקים שכונה יהודית בסדר גודל שאפשר להתקיים בה עם שירותים קהילתיים נחוצים. דבר נוסף שציין הוא כי התכנית לא מציעה על רה-פרצלציה בשטח הנ"ל ולא צריכים לעמוד עליה רק בתכנית המפורטת. גם חלוקת המיבננים היתה עפ"י קוי הכבישים בעבר ולא עפ"י ראיה גופית, פתוח חדש וכו'. דבר שלישי הוא שאם יווצר מצב בו מינהל מקרקעי ישראל יהיה אחראי לתכנית תהיה מציאות חדשה של ערבים בקרקע יהודית.

<u>מר בן אשר</u> השיב כי התכנית שנעשתה אינה פוליטית בלבד. אין כל ספק שבעריכת התכנית היתה התיחסות לגבי המאזן הדמוגרפי של האוכלוסיה בירושלים. מעבר לזה, אופי הבניה הוא חלק מאופי הבניה של כפר ערבי וזאת ניתן לראות במפורש בתכנית המפורטת שדואגת למחסור הדיור. מסורת הבניה שלהם היא 2-2.5 קומות, 2 יח' דיור על דונם וזהו גם המשך רצונם. בנוסף, התכנית מיועדת לשפר את שירותי הציבור. הוא גם ציין כי נכון שיש בעלויות על קרקע במקום אך מה שמשפיע על קביעת תכנית זו היא הראיה הכוללת ולכן קשה להקנות לאיתרי צפיפויות גבוהות יותר מאשר לחלקות סמוכות. לגבי הרה-פרצלציה: חוק התכנון והבניה מאפשר לעשות רה-פרצלציה רק אחרי שנעשתה תכנית ויש צורך לפצות את בעלי הקרקע, אבל מלכתחילה לעשות זאת - לא ניתן. מאידך, הועדה לא מתנגדת להגשת תכנית מפורטת בתנאי שתתאים לתכנית המתאר. בהחלט ניתן לקבל תכנית פרצלציה בתנאי שבעלי הקרקע מסכימים לתכנית.

<u>מר יגר</u> הסכים עם טענה זו. נכון שתכנית לא צריכה להיות עפ"י בעלויות קרקע אך היא צריכה להתחשב בכך. התכנית מציגה רק תכנית אחת לאיתרי- לעזוב את המקום. לגבי אופי הבניה הערבית: לדעתו הועדה חופשית לערבים. בכפרים אחרים יש שיכונים וכך נפתרת בעית מצוקת הדיור. לגבי השטחים הציבוריים: יש רצון בתכנית זו להוסיף מבני ציבור נוספים לערבים. היתכן? מאיפה יקחו את שטחי הקרקע הללו אם לא משטחי איתרי? לסיכום הוא ציין כי אישור תכנית זו היא כמו להוציא יהודים משטח של 157 דונם ולתתו לערבים. לעומת זאת, אם יתנו לאיתרי לבנות ברה-פרצלציה 8 יח' דיור וכך גם לערבים אזי הצדדים יחיו בשלום.

2. <u>תכנית מס' 3327 - מיקום משרדים במרתב ירושלים</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3248 מיום 15.9.85.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות רבות.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.3.88: להגביל את התכנית לאזור רתביה נחלאות בלבד בין הרחובות בצלאל, שמואל הנגיד, קינג ג'ורג', עזה, בלפור, ז'בוטינסקי, הנשיא, חוצה את חרל"פ, הזז, סעדיה גאון, דיסקין, אבן שפרוט, קק"ל, קטע מרח' אושיסקין, הגרא, ירד לשדרות בן צבי, ממשיך לבצלאל. במקביל לפרסם בציבור את הכוונה להרחבת התכנית לשכונות נוספות בעתיד, על מנת למנוע נדידת משרדים לשכונות: טלביה, מושבה גרמנית, מושבה יוונית, בקעה, רסקו, ימין משה וקרית וולפסון. החלטה זו התקבלה על סמך החלטתה של ועדת המשנה מיום 15.2.88 לדחות חלק מההתנגדויות ולקבל חלק מהן. ולפיכך הוחלט לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו בחוק.

בפתח הדברים מסרה גב' פלאום כי מטרתה של תכנית זו להגביל את אזורי המשרדים בשכונות. התכנית מפרידה בין מתחמים וצירי תנועה המותרים למשרדים. כל מרכז העיר, רח' יפו, אגריפס, גן העצמאות, משרדי הממשלה והכנסת, מורשה ואזור שער מנדלבאום ועוד אזורים קטנים נוספים. יש היתר להקמת משרדים כאשר פניהם מופנות לצירי התנועה המרכזיים המותרים למשרדים.
לתכנית זו הוגשו 92 התנגדויות.

המתנגדים נכנסו לאולם הישיבות.

גב' זיוה רבני, מנכ"ל למחקר גופן, המכון למחקר שימושי, שממשרדה ברח' וושינגטון 19, הביאה עימה אישור מהועדה המקומית והמחוזית מזמן הדיון בעיריה ב-6.3.63 אשר בו אושרה לה בנית המשרדים ביחד עם הקמת הבנין, אך כעת יש תכנית להוציאה משם.

מר בן אשר השיב כי לאחר דיונים רבים בועדה המקומית הוחלט לצמצם את שטח התכנית ובו גם מגרשה ועל כן התנגדותה התקבלה.

המתנגדת יצאה את אולם הישיבות.

עו"ד [redacted] מרח' מטודלה 1 פינת עזה, היה המתנגד השני.
הוא טען כי רח' מטודלה הוא רחוב רחב, קיימת בו תחבורה טובה וצומת גדולה וזהו אינו "עיר הגנים" שהוחלט לעשות ברחביה. המשרד לא נמצא במקום אידיאלי למגורים. הוא ציין כי גם בת"א משמשים בערבוביה משרדים עם דירות מגורים. משרדים אינם "מוקצה מחמת מיאוס."
המשרד נמצא במבנה כזה שאם הדירה תתפנה לא יבואו במהרה למקום זוגות צעירים. דבר נוסף, המשרדים משמשים גם את אוכלוסית השכונה. הוא אינו מהווה גורם מזהם אלא ההיפך, תמיד היה סולידי ולא היתה מעולם התנגדות שכנים לקיומו. לטענתו, אין בעית חניה בשכונה ואף נפתרת בעית החניה בעיר. בנוסף, משרדו בקומה הראשונה ולכן השכנים לא מוטרדים מכניסה ויציאה של לקוחות למשרד. הוא ציין כי הוא משמש כועד הבית לרצון כל השכנים. המשרד מעורה בחיי הבנין ואנשיו תורמים לו יותר מאשר סטודנטים שיתחלפו שם כל שנה. עצם זה שמפתחות הגג והמקלט בידי המשרד מעידה כי זוהי הדירה היציבה בבנין.
ובנוסף לכל, משרדו בבנין פינתי.

מר בן אשר ציין כי לגבי בנין פינתי ישנם מס' כללים לגבי אפשרות קיום משרדים: 1- כניסה נפרדת או משרדים שבנייתם נסתיימה עד תום הפקדת התכנית. 2- לעומת זאת לא יותרו משרדים עם כניסה נפרדת אחרי מועד ההפקדה. כמו כן יש היתר למשרדים בקומת המרתף. 3- מותר גם משרד במקום מגוריו של הבעלים באופן קבע.
כמו כן ציין כי תכנית זו באה עקב בקשות נציגי השכונה להוציא את המשרדים מהמקום מסיבות הסרדה. למרות שרוב האנשים הללו כבר עזבו את השכונות עדיין העיריה מעוניינת בתכנית זו. העברת המשרדים לעיר תעזור לפיתוח המרכז. בנוסף, קיימת בעית חניה בשכונות אשר לא תוכננו בשנות ה-20 לפי הדרישות הנ"ל של חניה למשרדים, לקוחות ודיירים. דבר נוסף, צבור השכונה הוא צבור זקן אשר נרתעים מהאנשים הזרים שמהלכים בבנין מגוריהם. גם בלילה, כאשר חלק גדול מהבנין נשאר ריק, אחרי שאנשי המשרד עוזבים אותו גורם לפחד אצל הזקנים בבנין.

עו"ד [redacted] טען כי אין התייחסות למשרד שלו. אנשיו לא פגעו מעולם בצמחיה עקב בעיות חניה ומעולם לא הסתכסכו עם השכנים. ושוב, רח'

(פרוטוקול מחוזית 1.1.89)

מסדלה הוא רח' ראשי ואין כל בעית חניה. לטענתו הלחץ של התושבים דאז לא תקף היום.

המתנגד יצא את אולם הישיבות.

<u>מר טרנר</u> טען לגבי משרדי עולי קנדה ואמריקה שברח' וושינגטון. ניתן לראות באזור זה את משרדי העיריה, משרד הבריאות, הסוכנות היהודית, שיקום השכונות ועוד. עפ"י הצעת העיריה היה רצון להשאיר את חזית רח' קרן היסוד לאזור משרדים והוא הציע גם מבחינת תכנון ערים וגם מבחינת הבינוי לאשר את כל המשרדים באותו אזור.

<u>מר בן אשר</u> השיב כי עפ"י המלצת הועדה המקומית הוצא השטח הנ"ל מתחום התכנית.

המתנגד יצא את אולם הישיבות.

<u>גב' פלאום</u> קראה את מכתביהם של המתנגדים אשר לא הופיעו לישיבה.

במכתבו של <u>עו"ד</u> [redacted] מתאריך 11.11.85 נאמר: "אני מגיש בזאת את התנגדותי לתכנית הנדונה. אבקש לזמנני כדי שאוכל להשמיע את טעמי ההתנגדות על-פה".

<u>מר בן אשר</u> השיב כי אינו יכול להגיב להתנגדות ומאחר והיא כללית מדי. בנוסף, מקום המשרד נמצא בשטח שהוצא מתחום התכנית עפ"י המלצת הועדה המקומית.

במכתבו של <u>מר</u> [redacted] מתאריך 12.11.85 נאמר: הנני רואה עצמי נפגע מתכנית 3227. על פי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, הנני מגיש בזאת את התנגדותי לתכנית הנזכרת לעיל. אבקשכם לזמן אותי כדי שאוכל לשטח את טענותי בפני הועדה."

<u>מר בן אשר</u> השיב כנ"ל - המשרד נמצא במקום שהוצא מתחום התכנית עפ"י המלצת הועדה המקומית.

בישיבות הבאות תשמענה התנגדויות נוספות.

י' שבט תשמ"ט
19 ינואר 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה ירושלים