

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד הפנים

תיק מס'

קאזים אל פרואוקול'ם
מחוז ירושלים
פברואר 88'
מרץ 88'

מחלקה

תיק מס'

4/33

42570/4-5c



קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

שם:

גל - 42570 / 4

מזהה פיו:

715489

מס פריט:

56.5/104 - 608

מזהה לוגי:

07/08/2013

02-109-02-07-01

כתובת:

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה מס' 5
שהתקיימה ביום שלישי י"ט באדר תשמ"ח - 8.3.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציגת ציבור וממלא מקומה ח. מרינוב
- נציג ציבור
- מתכנן המחוז
- נציג שר השיכון וממלא מקומו א. ברזקי
- נציג ציבור
- נציג שר הבריאות
- נציג שר החקלאות
- נציג ציבור
- נציג שר התחבורה
- נציג מע"צ
- נציגת שר המשפטים
- אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב
- נציג ציבור

- ת. אשל
- ש.ז. זוננפלד
- מ. כהן
- ש. כהן
- א. ליטמן
- ש. לרמן
- א. מלכוב
- מ. נחמיה
- מ. נקמן
- א. ערמון
- ת. רווה
- ד. רזניק
- י. שרון

נכחו:

- לשכת התכנון המחוזית
- מחלקת מהנדס העיר
- לשכת התכנון המחוזית
- אדריכלות מינהלת חלפיות מזרח
- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- אדריכל מינהלת נווה יעקב
- מזכירת הועדה המחוזית

- י. בן יעקב
- ג. ברנדס
- מ. דרומי
- נ. זירי
- ג. יניב
- י. פלאוט
- ע. קפלן
- מ. שורץ

נעדרו:

- נציג שר הבטחון

- ע. הרמן

א. אישור פרוטוקולים

(1) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 1 מיום 5.1.88.

גב' אשל ומר נחמיה בקשו שלא לאשר את סעיף 15 בפרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מיום 5.1.88 בגין תיק יב-10552 - ערר חברה סוגול בע"מ על החלטת הועדה המקומית בגין בקשתה להקמת תחנת דלק (שער דרום), משום שהם שוקלים להגיש בקשה לדיון חוזר.

גב' אשל ציינה כי אין זה סביר שהיא צריכה לאשר פרוטוקול של ועדת משנה שהיא איננה חברה בה. יתכן ואין צורך בדיון חוזר והיא מבקשת שהות של שבועיים לבדיקת הנושא. כמו כן ציינה כי אישור הפרוטוקול מאפשר לוועדה המקומית להוציא את היתר הבניה ולכן היא מציעה לקיים בשבוע הבא פגישה בעניין ואם לא יבואו על סיפוקם הם יבקשו לקיים דיון חוזר.

מר סניסה ציין כי דעתו לא נחה מכך, ועדת המשנה קבלה יעוץ משפטי חד משמעי ופעלה בהתאם לו. אין הוא מוצא שום פגם בהליך המצדיק דחיה.

הוחלט: לאשר את פרוטוקול ועדת המשנה מישיבתה מס' 1 מיום 5.1.88 למעט סעיף 15 בגין תיק יב-10552.

(2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 2 מיום 26.1.88
גב' אשל בקשה לתקן טעות שנרשמה בדבריה בעמוד 12 לפרוטוקול הנ"ל במקום 8 ח"ת צ"ל 9 ח"ת.

הוחלט: לאשר את הפרוטוקול בתיקון הנ"ל.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. (1930 א') תכנית מס' 1930 א', שינוי מס' 1/84 לתכנית 1930 - רח' דוד המלך הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3503 מיום 26.11.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. (3191) תכנית מס' 3191, שינוי מס' 1/82 לתכנית מפרנסת 2789 - רמות מובא בעקבות פניה מנכ"ל משרד הפנים בהתאם לסעיף 134 לחוק.

בפתח הדיון מסר מר סניסה כי בתכנית המופקדת יוחדו שני מגרשים חדשים מס' 63 ומס' 54 לבתי כנסת. לתכנית הוגשו התנגדויות, רובן ככולן נסבו על הבניה במתחם המגורים של חברה משה"ב. בדיון בהתנגדויות הוחלט משום מה לבטל את מגרש מס' 63 מבלי שהוקצה שטח מתאים אחר לאותה מטרה אף שלא הוגשה לגביה התנגדות בחוק, אלא על סמך התנגדות שהוגשה לאחר תום המועד להגשת התנגדויות בטענה שמיקומו נמצא בקירבה יתרה לבריכת השחיה. ואולם בהחלטתה זו לא נתנה הועדה את דעתה לפגיעתה של קהילה שלמה מעצם ביטולו של מגרש בית הכנסת ולא ניתנה לה ההזדמנות להתייחס לביטול כדרישת סעיף 106 לחוק. בעקבות פניה שר הפנים הוא סייר בשטח ולא מצא שום יסוד לטענה שלכאורה ניתן לצפות מהמקום אל בריכת השחיה, יתרה מכך, במחנה"ס עצמו קיים בית כנסת. בהתאם למכתבו של מנכ"ל משרד הפנים לא ניתן לאשר את התכנית מבלי שמילאו כל ההליכים הקבועים בחוק. הוא מציע, לאור הטובדות החדשות ולאחר בדיקה משפטית עם גב' רוזה להוציא את תחום מגרש מס' 63 שבתכנית המופקדת מתחום התכנית ולהסיטו לכיוון מזרח בתכנית נפרדת שתופקד וליצור בינו לבין מגרש המגורים שמחערב ציעת הפרדה ידוקה.

הוחלט:

- א. להוציא מתחום התכנית את מגרש מס' 63, שעפ"י תכנית 3191 המופקדת יועד לבנין ציבורי - בית כנסת.
- ב. להפקיד תכנית בה יוקצה מגרש לבנין ציבורי (לבית כנסת) מזרחית למגרש 63 שעפ"י תכנית 3191 המופקדת ורצועת שטח פתוח ציבורי שיפריד בין מגרש בית הכנסת ואזור המגורים שממערב.
- ג. לאשר את התכנית בכפוף לסעיף א' ו-ב' לעיל.

ג. כללי

3. 9/51 - תוספות בניה - בשכונות החדשות
דיון עקרוני

בפתח הדיון מסר מר סויסה כי הוא מקדם בברכה קיומם של דיונים עקרוניים במסגרת ישיבותיה של הועדה המחוזית שיש בהם כדי להפרות את הדעת ולשקול בכווד ראש נושאים בעלי חשיבות. בישיבתה מיום 23.6.87 החליטה הועדה למנות צוות היגוי לגיבוש המלצות שונות בנושא תוספות בניה בהתייחס לשכונות שונות בירושלים, התוית מדיניות לגבי שכונות שבהן תאסרנה תוספות בניה וכאלה שבהן תוגבלנה תוספות עפ"י עקרונות תכנון ובניה.

לצוות ההיגוי ניתן מנדט ל 3 חודשים ואולם עקב היקף עבודתה ומורכבות הנושא נמשכו דיוניה וטרם הגיעו לשלב הסופי.

ההצעה המוגשת היום אינה כוללת עקרונות כלליים בלבד אלא אף יישומן באופן תכליתי לגבי שתי שכונות: תלפיות מזרח ונווה יעקב.

הוא מקווה שהדיון היום יגיע לכלל מיצוי וקבלת החלטה שתהא בבחינת פריצת דרך שראשיתה החלה למעשה לפני כ-8 חודשים, שודאי תקל על מדיניות התכנון בועדה המקומית ובפרט בדיוניה בתוספות בניה. הבקשות לתוספות בניה במיוחד בעונה זו הולכות ומתעצמות ובנסיבות אלה מקבל הדיון היום משנה חוקף.

בתכנית המוצעת היום הושקט עמל רב ע"י צוות ההיגוי שהשתתפו בו החברים הבאים: ת. אשל, ת. רוה, א. ברזקי, ש.ז. זוננפלד, מ. נחמיה ומ. כהן וכן נציגי העיריה והמינהלות. בהזדמנות זו הוא מבקש להודות לחברי הועדה, לשלום אמואל יו"ר איגוד המינהלות, לאדר'נ. זירי ואדר' ע. קפלן ומקוה שבעקבות התכנית הראשונית תבואנה תכניות נוספות לשכונות הבאות.

בפני החברים מונחים דברי הסבר למדיניות התכנונית לשיפור תנאי דיור של מינהל התכנון במשרד הפנים ותכנון תכנית הרחבות דיור בתלפיות מזרח.

מר כהן ציין כי בשנים האחרונות זכה נושא הרחבות דיור להתייחסות במסגרות שונות לרבות בועדה המחוזית בעטין של בקשות ספציפיות, אך לא הגיע לכלל מיצוי וגיבוש מדיניות ברורה של הצעת תכנית לדיון בועדות הסטטוטוריות.

המדיניות החלה מתגבשת בהחלטות הועדה לגבי איסור תוספות בניה בשכונות כגון רמת אשכול שאינה עומדת בשום קריטריון של מצוקה חברתית או אורבנית, או צורך אמיתי לשיפור תנאי הדיור והוא הדין לגבי הגבעה הצרפתית.

הועדה המקומית, לאחר שקבלה חו"ד בנושא, ראתה עצמה מוסמכת לאשר מכח תכנית המתאר המקומית לירושלים הוספת מרפסות, בלא מדיניות מכוונת אלא בלחץ הבקשות.

בפורום של מתכנני המחוזות עם מינהל התכנון במשרד הפנים, נדון הנושא בהרחבה ובסופו גובש מסמך "מדיניות תכנונית לשיפור תנאי צורת הרחבת דירות בשיכונים ציבוריים ובשכונות ותיקות" העקרונות שגובשו במסמך זה שמש רקע להכנת התכניות המובאות היום לדיון, כאשר קווי המדיניות שהותוו במישור הארצי הותאמו לצרכים המיוחדים בירושלים.

הועדה המחוזית החליטה למנות צוות היגוי לבדיקת הנושא על היבטיו השונים לגיבוש המלצות בפני הועדה המחוזית. לועדה נתמנו ה"ה ת. אשל, ת. רוה, א. ברזקי, ש.ז. זוננפלד, מ. נחמיה, ד. דוגור ומ. כהן. הועדה קיימה מספר רב של ישיבות שבמהלכן גובשו העקרונות ודרכי הפעולה לכלל תכניות המוצגות היום בפני הועדה. כחלק בלתי נפרד מהחברים נסלו חלק בועדת ההיגוי נציגים מעיריית ירושלים א. בן אשר,

ג. ברנדס ומ. לסרי וכן יו"ר אגוד המינהלות ואדריכלי המינהלות.
מסגרת הטיפול הוגבלה ל-4 שכונות: תלפיות מזרח, נוה יעקב, גילה ורמות. (ברמות עקב בעיות לוגיסטיות טרם הוחל הטיפול).

תהליך העבודה

בדיונים הראשוניים נקבעו עקרונות והוראות מילוליות כלליות כגון: עומק מירבי של תוספת, שמירה על מידות מינימלי מגבול המגרש, שלבי ביצוע וכיו"ב ואולם לאחר שהתקיים סיור בשטח הגיע הצוות לכלל מסקנה שהתייחסות ברמה העקרונית אינה עומדת במבחן כאשר מתייחסים לתנאים הפיזיים בכל מגרש, המכתיבים לעיתים פתרונות המחייבים לימוד יסודי יותר של הבעיה. הוחלט לסגת ולהגיע לרמה פרטנית תוך התייחסות לתנאים המקומיים המיוחדים לכל מגרש, מהלך זה חייב השקעה בהיקף רחב ביותר ועל אדריכלי המינהלות הוטלה משימה לא קלה לאחר את מסמכי התכניות המקוריות ועל בסיס של סיפוסים חוזרים של בנינים הוכנו נספחים מפורטים הממציים את אפשרויות ההרחבות.

עקרונות התכנון שגובשו

- א. יישום הנחיות מינהל התכנון לקביעת מדיניות תכנונית לשיפור תנאי הדיור תוך התאמו לצרכים המיוחדים בירושלים. כך למשל טופלו שכונות ותיקות בירושלים במסגרת מפעל השיקום הממלכתי ואילו במסגרות צוות ההיגוי טופלו שכונות הבניה הממלכתית שהוקמו לפני יותר מטשור שנים, שהיקפן ייחודי לירושלים.
- ב. התכניות נועדו לתת אפשרויות להרחבת דירות עד 120 מ"ר וחלקו לשיפור תנאי הדיור מבלי להגדיל את מספר יחידות הדיור. (הגדלת שטח דירה מעל 120 מ"ר מחייבת היטל השבחה).
- ג. בכל השכונות יחולו אותן הוראות ועקרונות למעט הוראות מיוחדות הנובעות מתנאים מקומיים ייחודיים.
- ד. התכנון נעשה במישור של שכונה שלמה ובמסגרת זו טופלו השכונות: תלפיות מזרח, נוה יעקב, גילה ורמות).
- ה. נעשה ניסיון, מתוך מגמה חיובית, לאפשר תוספות בניה בכל מקום שניתן בהתאם לאפשרויות ולמגבלות הפיזיות בכל מגרש, להוציא מתחמי בינוי מורכבים, דירות רווחה, בנינים רבי קומות (7 קומות בתלפיות מזרח, 8 קומות בנוה יעקב).
- ו. שלבי ביצוע מחייבים (ללא אפשרות מתן הקלות) של ביצוע בניה בעמודות שלמות בהינף אחד וע"י קבלן אחד, כאשר נקבע בתכנית שכל סטיה מהוראה זו היא בגדר סטיה ניכרת.
- ז. נקבעו הוראות מחייבות על מנת למנוע, במידת האפשר, פגיעה בחזית הארכיטקטונית ובמרקם האורבני הקיים בשכונה (חומרי בניה, משטר חילון, סגירת מרפסות וכיו"ב).

מבנה התכנית

כל תכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- א. מפת מפתח בקנה מידה 1:2500 המחלקת את השכונה למתחמים עפ"י גבולות התשריטים.
- ב. מספר תשריטים בקנה מידה 1:1250 הערוכים על רקע התרשימים שהוכנו לאחרונה שהם פרוט מדויק ואמין של המצב הקיים בשכונה.
בכל תשריט מסומנים בניינים וחזיתות לפי 3 קטגוריות:
(1) חזיתות שבהן מותרת תוספת בניה - בקו אדום.
(2) חזיתות שבהן מותרת תוספת מרפסת - בקו כחול.
(3) בניינים שבהם אסורה בשום חזית שלהם כל תוספת בניה - בעיגול שחור.
- ג. נספח בינוי הכולל מספר גיליונות בקנה מידה 1:100 המראה את אפשרויות ההרחבה בכל טפוס מטיפוסי הבניינים האופייניים בשכונה בכפוף לחזיתות המסומנות בתשריטים, כאשר מה שמתחייב הוא מעטפת ההרחבה ולא החלוקה הפנימית.

- שכונת נוה יעקב נטרכה על פי אותה מתכונת.
ישנן דירות - לרוב אלה הצמודות בקיר משותף עם בנין אחר שלא ניתן להציע להן תוספות, עשינו את המירב לתת תוספת משמעותית ובחלק מהדירות רק מרפסות בהתאם לתנאים בשטח.

המלצה

להפקיד את התכניות לתלפיות מזרח ולנוה יעקב בכפוף לעריכתן הסופית עם לשכת התכנון המחוזית ועיריית ירושלים.
להסמיק את ועדת ההיגוי להמשיך בעבודתה על מנת להגיש הצעותיה לגילה ולרמות.

גב' ברזקי ציינה כי הואיל והתכנית תהא פתוחה להתנגדויות היא רוצה להבהיר כי למרות המאמצים שהועדה עשתה, לא לכל דירה ניתנת תוספת בניה. ועדת ההיגוי דנה בכך מספר פעמים ובסופו החליטה לבחור בהגיון הציבורי. היא מניחה שנושא זה יהווה אחד ממוקדי ההתנגדויות ובכל זאת, כאמור, נותנת התכנית הרחבה בכל מקום שניתן ונצטרך להתמודד עם הבעיה בשדה של ההתנגדויות.

מר ניב הציע להפקיד כל מהחם במסגרת חכנית נפרדת על מנת שהתנגדויות למתחם אחד לא תעכבנה אישור הרחבה במתחם אחר, שלגביו אין התנגדות, או יתר על כן, להפקיד כל גליון בנספה בנפרד.

אדר' נ. זירי הבהירה כי תוספות הבניה והמרפסות בכל גליון בנספה הבינוני אינם משקפים הרחבה של בנין אחד אלא מראה את מירב האפשרויות להרחבה בסיפוס כזה של בנין, כאשר למעשה כל בנין, בהתאם לסימון החזיתות להרחבה בתשריט, מקבל חלק מאפשרויות ההרחבה שבנספה.

אדר' ע. קפלן ציין כי התכנית לנוה יעקב מוצגת היום באופן חלקי וכוללת נספה בינוני רק למתחם תשריט מס' 1.

מר זוננפלד ציין כי נעשתה עבודה יסודית הראויה להוקרה וברכה, סוף סוף יש חכנית כוללת המתמודדת עם בעיה קארדינלית בשכונות מאידך גיסא הוא אינו אופטימי לגבי פתרון כל הבעיות הקיימות. יהיו על כך עוד סכסוכי שכנים אך לפחות פותרים חזית רחבה מאד של בעיות.

הביקור שנערך בשטח הוכיח בעליל כי החלטות "על הניר" מחטיאות לעיתים בבעיות אנושיות. במקרה זה התחזקה דעתו כאשר ראה את הבעיה פנים מול פנים.
נקודה חשובה: התכנית היא בבחינת שינוי מעשה בראשית ואם לא הנתנה תוספות משמעותיות אזי נחטיא למטרה והעבודה תהא ברכה לבטלה. מר זוננפלד בא על סיפוקו כאשר הובהר לו שהקביעה העקרונית של מרווח של 4 מטר בוטלה.

מר כהן ציין, לאור הערותיו של מר זוננפלד כי נושא תוספות בניה הוא פרי המצאה ישראלית, מוטב היה להשאיר את השכונות כפי שהן, אך נכנסנו למציאות העגומה שנוצרה. אם ניתנת בתכנית תוספת חדר אחד או מרפסת בלבד הרי זה נובע רק משום שהתנאים האובייקטיביים אינם מאפשרים לתת יותר. הועדה נחלצה ויזמה את התכנית על מנת ליצור סדר בתהליך שמתרחש בלא יד מכוונת ושאיין לוועדה שליטה עליו.

גב' רוזה הצטרפה לברכות וקבלה על שלא היתה יכולה להיות שותפה למרבית ישיבות ועדת ההיגוי אלא לחלקן. היא ציינה כי אם רוצים אחת ולתמיד לפתור את הבעיה, עם כל האילוצים שילוו אותנו בשנה הקרובה, נצטרך להתייחס ברצינות להערות מר ניב. ככל שהעבודה תהא יותר מקפת כך יפחתו סיכוייה. מדובר על שינוי חכנית מתאר ובהחלט ניתן לחלקה למקבצים מקבצים בתוך השכונה על מנת שחלק אחד לא יחכה לסיום ההלכים בקצה האחר של השכונה.

היא מוצאת בתקנון החמרה שלא לצורך:

סעיף 8 בדבר הקלה, יתכן שדוקא במקרה זה יש מקום לגמישות, והיא איננה ממליצה על ניסוח גורף כזה, זאת גם בהקשר לניסוח החדש של החוק. המטרה היא למנוע את הבניה הבלתי מבוקרת שקיימת אך יש לזכור כי לאחר תהליך הפקדה של חכנית מפורטת הכוללת נספחים בקנה מידה של 1:100 המאפשרת לאנשים להתנגד מתחייב תהליך של מתן היתר בניה כשכל הדיורים חייבים להתם עליו. לכן אינה מוצאת שיש מקום להחמרה נוספת בסעיף 12 ב' (1) לפיו מוחנה מתן היתר בניה בבדיקה מהנדס העיר שאכן אין בו משום פגיעה בדירות סמוכות בכל הנוגע לאווירור האורה ואיכות חיים. זו הבדה נוספת שאין לה מקום ויכולה לעורר ויכוחים לאחר שעברו כבר שני הליכים מורכבים, כאשר לסעיף 12 ב' (2) המחנה את הבניה בעמודה שלמה שאליה אם אכן הוראה כזו

הכרחית, אם לדעת האדריכלים בוועדה זו מחוייבת המציאות.

מר מרינוב ציין כי הוא נבון מכל המהלך המתגבש. ברעיון הזה טמונה סכנה גדולה למרקם הכללי של תכנון העיר. ישבו אדריכלים ומתכנני ערים, ישבו ועדות שונות ושקלו היבטים שונים של שרותי ציבור, צפיפות מגוון רחב של מצאי הדירות ועתה באים ורוצים לשנות את כל הרקמה, התפיסה התכנונית ולהפך את האיזון. הרעיון הכללי היה שמי שקנה דירה, בצד לו הוא מחליף אותה לדירה מרווחת יותר, הוועדה אינה ועדת רווחה של שרותי קהילה אלא ועדה תכנונית. לפחות היה צריך לתייב את האדריכל המקורי לתכנן את הבניה החדשה.

הוא תמה על השינוי בגישה שהיתה נהוגה קודם שדנה בכל מקרה ומקרה לגופו אך שינוי מתאר של שכונה שלמה זה דבר מסוכן מאד לפחות מבחינת העיריה. באחרונה פשט בעיר נגע המרפסות, מתירים מרפסות ואח"כ סוגרים אותן ומקלקלים את חזית הבניין. ירושלים יפה גם בזכות חוק הבניה באבן ואילו מרפסות בולטות שנסגרות אח"כ בחומרים פלסטיים למיניהם עוקפים את החוק. יש איזשהו תהליך של כיעור בעיר הזו וכועדה שאחראית ואמונה על תכנון העיר עליה לתת לכך את הדעת. כל הנושא הזה מוזר ולא נראה לו, אולי בכך הוא יוצא דופן אך הוא חרד להרס המירקם העירוני.

מר שרון ציין כי הוא מצטרף למר ניב שלקח לו זכות ראשונים על הערותיו לתכנית תהליך הפקדה של תכנית בהיקף כה רחב יכול להמשך זמן רב. יש לו הערות לגבי סעיפים 13 ו-14, מדוע צריך להגביל הצבת קולטי שמש, ולשם מה סעיף היטל השבחה.

גב' רוזה העירה כי סעיף היטל השבחה מיותר וצריך להוציאו.

גב' ברזקי השיבה לגבי הצבת קולטי שמש כי הסעיף אינו מונע הצבת קולטים אלא על גג התוספת כשמימלא יש לו כבר קולט על גג הבנין המקורי.

מר שרון התיחס לדבריו מר מרינוב וציין כי עקרונית ליבו עימו אך המציאות בשטח שונה בתכלית. ישנה הפקרות, מצד שני המדינה עשתה במידה מסויימת עוול לחלק מהאוכלוסיה כאשר בנתה דירות לזוגות צעירים בשטח קטן של 68 מ"ר ברוטו. ישנן משפחות שתוך מספר שנים מכפילות ומשלשות את מספר נפשותיה. כדי להחליף דירה בדירה מרווחת יותר יש צורך בהשקעה גדולה שאינה בנמצא לגבי חלק ניכר מהאוכלוסיה, הפער בהשקעה במעבר לדירה אחרת לעומת הוספת בניה הוא עצום, לכן בהצעה הנדונה רק מיטיבים עם האוכלוסיה.

גב' אשל ציינה כי בפרוש היתה לה עמדה כשל מר מרינוב. לעניות דעתה שורש הרע הוא באי התיחסות רצינית לחוק וחוסר עקביות והתעקשות על שמירתו חרף הלחצים לשיפור תנאי המגורים. ישנה בעיה במדינה שאין לה שיטת מימון להרחבת דיור שבלעדיהן המעבר הוא מעבר ליכולתם.

מצד אחד יצרו ריקמה חברתית ומצד שני רוצים למנוע יציאה של השכבות החזקות שיעדיפו לעבור לחלקים אחרים של העיר. היא שמחה שדוקא שכונת תלפיות מזרח ונוה יעקב הן השכונות הראשונות משום שהן שכונות בעיתיות ועלינו לבוא לקראתם. היא איננה רוצה להקל מדי וסבורה שדוקא אותו סעיף האוסר מתן הקלות הוא חשוב מאד. במהלך עבודתה שינתה ועדת ההיגוי את עמדתה מקביעת עקרונות כלליים לפירוט מירבי. ביודעין יוצר מצב של חוסר שיוויון גדול בין בעלי דירות אך אין מנוס מכך ובמהלך כזה לא ניתן להשיג צדק מוחלט.

בנוסף להחלטה האוסרת מתן הקלות היא מבקשת לקבל מספר החלטות נוספות: לפנות לעיריה להגביר את הפיקוח על בניה בלתי חוקית באותן שכונות שהוכנו להן תכניות. שהוועדה לא תניח לנושא המשכנתאות, שתהיינה מותנות בהשאת מקבליהן בחוק השכונה ותנתנה בתנאים נוחים.

תקבע הוראה האוסרת באופן מפורש תוספות בניה בדירות רווחה ובבנינים מדורגים. אי אפשר לפרוץ את הסכר בכל מקום.

ועדת ההיגוי נתנה דעתה גם לבעיה האסטטית ובכל התוספות ניסנו למנוע את הכיעור ולכן נקבעו תנאים מחייבים לגבי חמרי הבניה, בניה בעמידות שלמות ולכן יש לשמור על התקנון בשלמותו.

מר ניב ציין כי יזם התכנית למעשה, עפ"י החוק הוא עיריית ירושלים. הנספחים הערוכים בקנה מידה של 1:100 נתנים כמעט להעברה לבקשה להיתר. יתכן כי לאחר מעשה יתברר שבחלקם אינם אפשריים אך מאידך הם יוצרים היום צפיה לתוספת, שהיא בבחינת הקניית זכויות, יוצא איפוא שערך כל דירה עולה מיד עם אישור התכנית ובעלי הדירות יכולים לעשות בכך שימוש ספקולטיבי ולמכור את נכסיהם בערך גבוה יותר. לענין המרפסות העיר כי הוא עקרונית מתנגד למרפסות. עפ"י תכנית המתאר המקומית לירושלים ניתן להתיר, בלא תכנית, מרפסת בעומק של 1.50 מ'. ולגרום לתופעות ארכיטקטוניות בלתי רצויות כי ממילא בגודל כזה היא איננה שימושית. לפני כשנתיים נעשה ניסיון לשנות הוראה זו בתכנית המתאר ולבטלה. אם אמנם נסתיימה העבודה בנושא זה הוא מציע לאמץ את אותה הוראה ולעגנה בתכניות להרחבת דיור.

מר כהן העיר כי בתכנית מותרות מרפסות בפתרון לדירות שלא ניתן להציע בהן תוספת בניה. ובדרך כלל הן בעומק של 1.80 מ'. הודעה המקומית מאשרת בקשות רבות בשכונות אלה למרפסות.

מר ניב כדי למנוע מתן היתרים למרפסות ההורסות את החזית הארכיטקטונית של הבניינים, הציע לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק ולקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק האוסרים מתן היתרים. הוא סבור שדבריו של מר מרינוב צריכים היו להאמר לפני 4 שנים, כאשר ביקר את תכנון השכונות החדשות על שתוכננו ללא בני אדם שם. הושקעו בהקמתן תשתיות, דרכים, קירות חומכים וקליפות של בניינים כאשר ההשקעה היא בלתי אפשרית ביחס לשטח הדירות. ההשקעה בדירה עצמה היא בשרותים ובמטבחים ובחדרי המדרגות ובהשקעה נוספת לא גדולה ביחס, המשפחה הגדולה יכולה להשאר במקום. הוא שמח שנעשתה פעולה בנושא זה אך פעולה בהיקף גדול מאד תחטיא את המטרה. לכן הוא חוזר וממליץ לחלק את התכנית למקבצים קטנים ככל האפשר.

מר ערמון התייחס למסמך של מדיניות תכנונית לשיפור תנאי הדיור וציין כי ישנם בו מספר דברים בלתי ברורים. סעיף 2.3 המתנה את הרחבות הדירות תוך שמירה ופיקוח על קו הרקיע של המבנים.

מר כהן העיר כי ההנחיות נקבעו במישור הארצי שהתייחס גם לבניינים בני שתי קומות המתירים תוספת של קומות. ועדת ההיגוי אמצה חלק מההנחיות המתאימות לירושלים. סעיף זה למשל איננו רלבנטי לירושלים משום שאין מדובר בהוספת קומות.

מר ערמון ציין לענין המרפסות כי נאמר שהמרפסות ניתנו כאשר אין ברירה אחרת. הנימוק הוא אווילי. המרפסות הן המצאה של קבלנים הנובעת משיקולים ספקולטיביים. למיטב הכרתו אנשים אינם בונים מרפסת לשם מרפסת.

מר מלכו ציין כי הוא תומך בהצעת מר ניב לפרוק התכנית לאלמנטים כדי לקצר את הזמן מהרגע שיש צורך אמיתי לבניה ועד גמר ההליכים. הוא חמך לאורך כל הדרך בהרחבות דיור בשיכונים הציבוריים ודוקא עתה משהוכנה תכנית כוללת הוא חושש שהפתרון אינו עונה במיקרו על צרכים אמיתיים אלא שהיא תכנית נוספת הנוחתה העדפה מקומית על חלק מהמירקם העירוני. התכניות מתחסות לאיזשהם צרכים אך אין זה מסביר את הסיבה שבגללה ישנם לחצים לתוספות בניה. לא ברור מה ההשלכה של תכנית כזו על נייודות של אוכלוסיה בעיר. המשפחה הולכת וגדלה ואח"כ שוב קטנה, דירה גדולה נשארת גדולה. בסופו של דבר מדובר בבניה לאלפי יחידות דיור, לא נבדקו מהן הסיבות האמתיות לצורך המאפיין את החברה הישראלית לתוספות בניה. היום הוא אינו משוכנע שזה הפתרון הנכון לצרכים אמיתיים של הרחבות דיור.

מר בונדס התייחס להצעה לפרק את התכנית למספר תכניות וציין כי יש גבול עד כמה שניתן לפרק את התכנית מבלי לאבד את הרעיון הכללי. היתרון בתכנית אחת כוללת הוא בהכרזה על מדיניות מסוימת בצורה סטטוטורית. בפרוק התכנית יש סכנה שאותם אלמנטים של מניעה לא יקבלו ביטוי. לאבי מרפסות, וכלו להעיד על כך אדריכלי המינהלות הערים לדרישות ומשאלות הציבור שאכן ישנה דרישה רצינית למרפסות.

המרפסות ניתנו בכל מקום שהדבר ניתן להעשות והם יכולים להעשות בצורה טובה.

מר ניב ציון כי המשמעות הכלכלית של תוספת חדר לעומת מעבר לדירה חדשה בהגדרת דומה מתבטאת בהבדל של 15-20 אלף דולר. במציאות הזו, זוהי התרומה של התכנית.

גב' ברזקי ציינה כי אין לה התנגדות לחלק את התכנית ל-3-4 תכניות גדולות אך לא ניתן לדעתה לפרק את התכנית לתכניות קטנות עפ"י נספחי הבינוי, מאותם נימוקים שציין מר ברנדס.

מר רחמימוב צדד בעד קיומם של דיונים בנושאים עקרוניים ומקוה להמשך בנושאים אחרים. הוא סבור שהתכנית היא מהפכנית, בחישוב מהיר וגם מדובר בתוספת של 50-50 אלף מ"ר בכל שכונה. אם מדובר על בניה בהיקף כזה כשנוי לעבודה בהיקף של תכנון ובניה עצומים אזי רמת התכנון המפורט צריכה להיות בהתאם. המכלול הוא עצום. הוא מניח שבמספר מקרים התוספות תביאנה לשיפור ובמקרים אחרים תביאנה להרעה ולכן המאמץ התכנוני צריך להיות שווה ערך לפחות לזה שהושקע בשכונות. יש להקפיד על חזיתות, היבט על פרטים ארכיטקטוניים וכו'.

כדאי וצריכה להעשות בדיקה לגבי הישימות של ההצעות לתוספות הבניה ולשם כך יש להקים מנגנון ארגוני שיבדוק את הנושא. כדאי אולי לשקול הפקדת תכנית לשכונה אחת על מנת ללמוד ממנה ולהפיק לקחים. התכנית דנה בשינוי תכנון של ציבור גדול של אדריכלים שתכנן פתוח של עשרות ומאות יחידות דיור ולכן יש צורך בתאום מלא עם האדריכלים המקוריים של הבניינים. זכור לו הדיון בגילה שכלל 110 יח' דיור שנעשה בתאום עם האדריכל המקורי, לא יתכן להתעלם לחלוטין מהמאמץ התכנוני שהושקע.

גב' ברזקי בקשה לענות על שתי הערות שהועלו כחשובה לחלק מהבעיות. ניתן לדעתה להגביל בזמן את תוקף הממוש של התכנית ל 8-10 שנים. היא מניחה גם שאין הכוונה בתכנית להשביח את הנכס או להגדיל פוטנציאל לרווח כלכלי אלא באמת לשפר את תנאי המגורים. בזמנו נעשו נסיונות לפנות לאדריכלים שנתנו את הסכמתם והיו שהרשו לעצמם לבקש תעריפים שהמשתכנים לא יכלו לעמוד בהם. אפשר לקבוע תעריף מכסימלי ולתת לאדריכל המקורי את זכות הסרוב הראשוני אך אי אפשר לחייב זאת.

גב' אשל העירה כי אם אינה פועה היה נסיון שבו אדריכלים פשוט סרבו לאשר.

מר ברנדס השיב לנושא שהועלה כבעיה של קונסטרוקציה. הוא סבור שנושא של קונסטרוקציה לא קיים כאן ואם יש לו מקום אזי זה בשלב של היתר הבניה. לענין הפניה לאדריכלים המקוריים של הבניינים ציון כי לו היתה התכנית דנה ברמה העקרונית בלבד אזי אפשר היה לשמוע את דעתם אך לאחר שירדו לרמת פרוט גבוהה מה כבר יכול האדריכל המקורי לאמר לבד מלהתנגד.

מר לרמן שאל באיזו מידה הגדלת שטח הדירות מגדילה את הצרכים ועד כמה נבדקה הרחבת התשתית מבחינת מוסדות ציבור וכיו"ב. שורש הבעיה של מדיניות השכון בארץ נובע מהתבססותה על רכישת דירות כשבכל העולם ישנה התערבות ממשלתית בהצעת דירות להשכרה. נראה לו שזו הבעיה העיקרית ולו היתה יותר בניה להשכרה לא היו צרות אותן בעיות.

מר רזניק בהמשך לדבריו של מר רחמימוב ציון כי הוא שמח שהועדה מקיימת דיון רציני ראשון, תאורתי כמעט והוא למד מכך שהתבטאויותיהם של כל החברים תורמות לענין עצמו. ציון כי משנת 67 נבנו כ-62,000 יחידות דיור חדשות המשכונות 1/4 מליון תושבים ובאורח כלשהו שופרו תנאי הדיור. הוא אינו מכיר מדינות רבות בעולם שבנו בעיר אחת 62 אלף יחידות דיור בתנאים הקיימים בארץ. כלומר המדינה ממשה צורך ודאגה לרבע מליון תושבים כאשר רוב הדירות הן בנות 3 חדרים. צריך להבין שאנו חיים בחברה מיוחדת במינה, חברה שעדיין לא מגובשת, שיכולה לשמור על אחד הערכים הפיזיים החשובים שלה. זו אינה חברה ששומרת על ערך הסביבה שלה ואף לא על החוק. התפתחה שיטה של בניה פרואה לגמרי ואם אנו מגיעים למצב של התחלת הכנסת "הפראות" למסגרת חוקית צריך לברך על כך. עם כל הנקודות השליליות שיש בזה, יכולות אמנם להתפתח השלכות שליליות ולכן יש צורך לבדוק בקפדנות אלמנטים גב

ברמת הפרוט הארכיטקטונית.

טרם הספיק לעיין בתקנון ולכן הוא מדבר ברמת העקרונות. למרות כל החששות שהובעו הוא מוצא שהתכנית מעצם הרעיון הטמון בה היא חשובה ביותר. לענין המרפסות העיר כי המרפסת החלופית, עבר זמנה אך אינו מסכים שיש לבטלה מעיקרה, ישנן דירות קטנות שאי אפשר להרחיבן וכל הרחבה, קטנה ככל שתהא, אם זו הגדלת מטבח או מרפסת שרות, יש בה כדי לשפר לעיתים באופן משמעותי. יש להקפיד על אמר נאות של עמודות על שמירה על תהליך נכון של בניה. הוא תומך בתכנית ובהמשך להמלצות הוא מציע שכל הרשויות הנוגעות בדבר תתגייסנה ותתרוכזנה ככל יכלתן להגברת הפיקוח והקפדה על תהליך נכון של בניה. הוא ער לתהליך המסובך של התפתחות חברה ויכול להיות שזו התחלה של כניסה לתלם.

מר שמריהו כהן הציע להשאיר ברמה העקרונית של הדיון ולא לקבל היום החלטה. טרם הספיק לעיין בחומר והוא מבקש לבדוק את ההצעה כגורם שהיה לו קשר בהקמת השכונות החדשות. כמו לאחרים גם לו אין דעה מוחלטת אם לשלול או לחייב את עצם הרעיון אך יש לו דעה מגובשת איך להתייחס אליו. מקובלת עליו דעתם של אלה הטוענים שיש בתכנית מהפכה. מר ניב ציין כי הפער בין הוספת חדר לדירה לבין החלפת דירה מ-3 ל-4 חדרים הוא של כ-15,000 דולר. נתון זה איננו נכון. שינוי אינה צרה באלה הנהגים מכך אולם היתה גם סיבה לבנית 3 חדרים או 4 חדרים. אותו אדם שרכש את דירתו המקורית בגודל של 4 חדרים הוא גם שלם יותר על הקרקע ולכן ההשוואה הכלכלית איננה נכונה.

הוא במבוכה לגבי העתיד. התפיסה התכנונית של משרד השיכון החזיקה 15 שנה. במשך השנים מאז - 67 גם השכונות החדשות הפכו לסמל של ירושלים, אין זו ירושלים של העיר העתיקה או ירושלים שלפני 67 אך זו ירושלים אחרת. הוא משוכנע שתוספת של 30,000 מ"ר תשפיע על השכונה. הוא מבין שקיים לחץ ציבורי ואי אפשר לעמוד נגד ציבור במצוקה אך צריך לתת את הדעת שיהיה גם לחץ של "החזקים", גם מאלה שבנו את בתיהם במסגרת "בנה ביתך". אם אין מאחורי המסמך הזה עמידה עיקשת לשמירה על העיצוב שנוצר - אין לו, למסמך שום ערך והוא לא יחזיק מעמד.

מי שאמר שיוגבר הפיקוח - אינו יודע מה אמר. היקף עבירות הבניה הוא עצום לגבי משכנתאות, המדינה אינה נעשית עשירה יותר ויש סדר עדיפויות, תחילה פותרים בעיות של מצוקה ואח"כ את בעיתם של אלה שדירותיהם פגומות וכו'. אם במשך הזמן נוצרה זיקה לשכונה ולא רוצים לעזוב, "התרופות" האלה הן תרופות לא רציניות לבעיה רצינית. לא מספיק נתחנו את המשמעויות של בעית מצוקת הדיוור. ברמת אשכול אין דירה אחת להשכרה ואין בה שום תוספת בניה. בנוה יעקב 45% מהדירות מוצעות להשכרה. הוא סבור שלפני שבדקים את התקנון יש לבחון באיזו מידה היא עונה על הבעיות, צריך לבדוק מה הרקע החברתי לדרישה הזו של הרחבות דיוור. ישנם יותר סימני שאלה מסימני קריאה וחששותיו כמו של אחרים לא נענו. הוא חוזר ומציע לתת אפשרות לבדוק את הענין ולהמשיך את הדיון בישיבה נוספת.

גב' אשל ציינה כי ההערה של מר יניב לגבי הפער הרב בין תוספת בניה להחלפת דירה הוא רציני שהרי כולם רוצים להגדיל את הרכוש שלהם. לכן היא סבורה שיש לסייג את המלצתה לגבי הקצבת משכנתאות בכך שחלק מן ההפרש יוחזר לעיריה אם תמכר הדירה.

מר זוננפלד ציין כי אם אין אפשרות לפעול בתוך המערכת הסטוטורית לפיקוח על הביצוע נדמה לו שגוף מקביל יוכל לסייע ולטפל בכך. הוא חולק ומתפלא על פסק הדין שנחרץ כאן על מרפסות הזיז. הוא סבור שמרפסות זיזיות בהחלט חשובות והן צורך אמיתי של אנשים.

מר כהן ציין כי עמדת החברים מתחלקת בין אלה המבוכים על התכנית לבין אלה השוללים אותה. אפשר להכין תכנית ולקבל החלטות, תהיינה טובות ככל שתהיינה אך בפועל מי שנותן את ההיתרים היא ועדת המשנה המקומית, ולכן מי שארס בעבר ושלל תכנית לתוספות בניה ראה כי לנוכח הלחץ הציבורי הקיים בלא תכנית יהיה הנושא פרוץ להחלטות ועדת המשנה המקומית.

באחת מישיבות צוות ההיגוי הציג בפני החברים דוגמאות מקריות שדלה מסדר יום אופייני של ועדת המשנה המקומית והמסקנה הבלתי נמנעת מכך היא שאם הנושא לא יוסדר במסגרת תכנית רצינית הקובעת היכן מותר, היכן אסור, כמה ואיך, תהפך המציאות על

פניה ותוספות תהיינה בלא שליטה ובקרה.
בישיבת ועדת ההיגוי מיום 17.2.88 הוחלט לפנות אל יו"ר ועדת המשנה המקומית לבל יוצאו התרי בניה לשכונות אלה ותהא התכנית טובה וסבירה ככל שתהא. אם ימשיכו בהליכי מתן היתרים לא ישר במה לטפל. נתנה הדעת לכל ההיבטים וקבענו הנחיות ברורות להוצאת היתרים ודרישות לביצועם. להערכתנו נעשה מאמץ להגיע לפתרון שלא יפגע בשכונות.

בד בבד עם ההחלטה להפקיד את התכנית הוא ממליץ להורות לוועדה המקומית לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק ובאמצעות סעיף 78 לחוק לאסור הוצאת היתרים שאם לא כן ישר הדיון בבחינת דיון אקדמי בלבד.

לגבי הצעת מר ניב ציין כי הרעיון האלוס בתכנית הוא בין היתר טיפול בשכונה שלמה מתוך ראיה כוללת הקובעת איזורים ובניינים שבהם מותרת בניה וכאלה שאסורה בהם בניה. ניתן אולי לחלק את התכנית ל-2-3 חכניות נפרדות אך בשום אופן לא לפצלן מעבר לכך.

לגבי יציבות הבנין ניתן להוסיף לסעיף 12(ב) 13 להוראות התכנית את נושא יציבות הבנין.

לגבי הערת גב' רוזה המתיחסת לסעיף 8 בתכנית ציין כי סעיף זה ייוחד לתכנית זו כדי למנוע חריגה כלשהי משלבי הביצוע כגון דלוג על קומות וכו', אם מדובר על פגיעה אפשרית בצורה הארכיטקטונית של השכונה, זה למעשה ה"שסתום" האחרון המאפשר שמירה על ביצוע נאות.

בסעיף 12 (ב) 1 כוונת ההוראה היא לודא ולהבטיח כי לא נעשו סעויות בלתי צפויות, כך שאינו רואה סיבה להתנגד לה.

לגבי הגברת הפיקוח, כדאי שנצא מנקודת הנחה שהפיקוח הקיים הוא זה שיהיה. להערות של מר רחמימוב לגבי תאום עם האדריכלים המקוריים, משמעות חיוב מסוג זה היא הפסקת העבודה ועיכוב הליכי התכנית, השאלה אם ניתן יהיה בנסיבות כאלה לעמוד בלחץ הציבורי וגם למנוע הוצאת היתרים ע"י ועדת המשנה המקומית. זכות הסירוב הראשונית לא עלתה יפה במקרים שכבר התנסו בהם. לגבי בדיקת חזיתות, ישנן הוראות מילוליות בתכנית וההצגה הגרפית שלהם נשארה לשלב של היתרי בניה. לא ניתן ברמה של תכנית בהיקף כזה לקבוע מסמרות לגבי החזיתות.

ככלל אינו מאושר מעצם הרעיון של תוספות הבניה והביע על כך בעבר את עמדתו, אך זה הפתרון היחיד שניתן לעשות על מנת ליצור כלי חכנוני שיפקח ויבקר את התהליך שממילא החל.

מר סויסה ציין כי הואיל ומר ש. כהן ביקש לבדוק את הנושא הוא מציע לייחד לנושא ישיבה נוספת על מנין ישיבות הועדה הקבועות, בשעות אחר הצהריים, על מנת לסכם את הדיון לקראת קבלת החלטה.

הוחלט: בישיבת הועדה המחוזית הנקבעת ליום א' 27.3.88 בשעה 16:00 יתקיים סיכום הדיון בנושא.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ד ניסן תשמ"ח
11 מרץ 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 5 שהתקיימה
ביום ג' י"ב באדר תשמ"ח 1.3.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציג ציבור	ש.ז. זוננפלד
- מחכנן המחוז	מ. כהן
- נציג ציבור	ח. מרינוב
- נציג ציבור	מ. נחמיה
- נציגת שר המשפטים	ת. רוזה
- אדריכל	א. רחמימוב

נכחו:

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

נעדרו:

- נציג ציבור	ד. ברגמן
- נציג ציבור	י. שרון

4. עדרים

1. יב-10383 - עדר מר [REDACTED] ומר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.8.87 בגין בקשת מספר דיירים לסגירת מרפסות - גוש 588 חלקה 69 רח' שבתאי הנגבי שבנות גילה (תיק ב/86/887) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין שמדובר בבקשה לסגור מעבר - מעין מבואה שבין קיר הבנין למהלך המדרגות. הנושא ענה לדיון בעבר והיתה דרישה לדיון חוזר לביקור במקום. עד כה נערך ביקור במקום אך לא התקבלה הכרעה. בפועל הרבה דיירים כבר סגרו את המעבר. עתה הוגש ערר נוסף בנושא דומה.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] ומר [REDACTED] - המערערים, בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיעו המבקשים הבאים: [REDACTED]

מר [REDACTED] ביקש לודא שמכתבו מ-6.9.87 הובא לידיעת הועדה, שם שיטח את כל טענותיו ועתה ביקש להעלות את עיקר הנקודות:

- א. השטח שרוצים לסגור מהווה את עיקר השטחים המשותפים של הבית. מלכתחילה חולקו רוב השטחים הירוקים לדירות הקרקע כך שלכל דייר בקומת הקרקע יש גינה בשטח של כ-20 מ"ר ולדיירים האחרים אין.
- ב. לבנין אופי מיוחד והסגירה תהווה פגיעה ארכיטקטונית.
- ג. בשטח עוברת צנרת של ביוב, מים והסקה. על פי החוק אין לבנות על צנרת ביוב. נקל לתאר איזה בעיות תהיינה אם תהיה תקלה. לא יטלה על הדעת להכנס לדירה פרטית כדי לספל בבעיה של הצנרת. בזמנו גם מנהל אגף הרישוי בעירייה היה בדעה שאין להביר בניה במקום. לאישור טענתו העביר בין חברי הועדה תמונות מהשטח.
- ד. על התנגדות מפורשת חתמו 13 דיירים. דיירים נוספים מתנגדים אך הם חוששים להגיש ערר. הוא עצמו כבר קיבל אזהרות סלפוניות ואיומים על חייל ילדיו.
- ה. הועדה המקומית התעלמה מהחלטת הועדה המחוזית בנושא דומה מנובמבר 86 - שקבעה לא לאשר ולא לדון בבקשות דומות בעתיד.
- ו. מאז שכתב את מכתבו היה דיון בבית המשפט והוצא צו קבוע שאסור לבנות בשטחים המשותפים.

מר שטיין ביקש שתשובה לטענות המערער תינתן ע"י מבקשי הבקשה.

מר יעקב רוז (השיב בשם המבקשים) טען בראשית דבריו שצו בית המשפט הוא נגדו אישית - ולא נגד כל המבקשים - ובו איסור בניה לגביו - בגלל חילוקי דעות על זכות הבניה בקרקע. בהמשך דבריו הקריא את טענותיו ממהכתב:

1. אנו דיירי הגינה בבית 69 בגילה, מבקשים לאשר את בקשתנו להיחר בניה -סגירת מרפסות בהסתמך על החלטת הועדה המקומית מ- 31.8.87 שאישרה את בקשתנו, ולדחות ההתנגדות שהוגשה מהנימוקים הבאים:
 - א. השטח בו מדובר הוא מתחת לקשתות מקורות והוא צמוד לחלונות מטבחים, פינה אמבטיה וחדרי השינה של ילדינו.
 - ב. אין שטח זה מיועד למעבר או לשימוש הציבור, אלא לגינון בלבד, אך גם גינון לא הצליח על אף נסיונות נואשים של ועדי הבית עד היום.
 - ג. שטח זה הפך להיות מוזנח ונטוש ללא כל שימוש ומהווה סיכון בטחוני לדיירי דירות הגינה, שכברים וחתולים חוגגים וכלבים עושים צרכיהם בשטח זה.
 - ד. בגלל הגישה הנוחה לחלונות המוסתרות מעיני עוברים ושבים, אירעו מספר פריצות לדירות אלה בשנים האחרונות אנו אף נתקלים באנשים המציצים דרך החלונות ואין מרגישים פרטיות בתוך דירותינו. אחת המשפחות עזבה את הבית בגלל 2 פריצות רציפות לדירתם.
 - ה. 35 דיירים חתמו ואישרו את בקשתנו לסגירת שטח זה. (כאן הוסיף שמי שהתנגד

- שיופיע. מי שנמצא פה זה רק כרמי וסלע והם הופיעו אין מתנגד אחר).
- ו. דירותנו, בהיותן מתחת למפלס המעבר אינן מקבלות אור טבעי, ואנו נאלצים להדליק אורות בכל שעות היום בעת שהותנו במטבח או בחדר השינה.
 - ז. הטענה שצנרת ההסקה עוברת בשטח המיועד לסגירה ובעת צרה לא תתאפשר גישה אליה, הרי כל הדיירים התחייבו, בבקשה להיתר, לאפשר גישה לבדיקה ותיקון תקלות בעת הצורך, אנו אף נדאג להשאיר מכסה קל לפתיחה מעל לברזי ההסקה הראשיים. עלינו לציין, שבמקרה של תקלה, ראשוני הנפגעים יהיו דיירי הגינה עצמם שבתוך ביתם תהיה ההצפה או זרימת שפכין, אם תהיה.
 - ח. למיטב הבנתנו, יש צנרת נפרדת לדירות הדרומיות של הבנין עליהן נמנה המתנגד.
 - ט. למיטב הבנתנו, צנרת ההסקה עשויה מיציקה ברזל ואין חובה שתמצא בשטח גלוי.
 - י. כל הדיירים של דירות הגינה בקשו רשיון לבנות בסגנון אחיד, דבר המבטיח אחידות בחזית הבית.
 - יא. מי שטוען שהערך הארכיטקטוני של הבנין, הולך ופוחת, חייב לבדוק את מעשיו תחילה. ברוב הבניינים בפרוייקט "לופנפלד" נעשו שינויים שלא בדיוק תורמים לשיפור דמת הפרוייקט: אנשים סגרו מרפסות בפנסהאוזים, בנו חדרים במרפסות פתוחות בקומות ג' וז', נסגרו מרפסות רבות מהסוג אותו אנו מבקשים לסגור ברשיון. זוהי עובדה בשטח שלא ניתן לשנותה.
 - יב. משפחות צעירות נכנסו לדירות אלה לפני למעלה מ-10 שנים, גדלו ושטח הבית נעשה צר מלהכיל את כל בני המשפחה.
 - יג. נראה לנו שייגרם עולל גדול למשפחות הגרות בדירות הגינה שלגביהן זו האפשרות היחידה להגדיל את שטח ביתן לצורך רווחת המשפחה. אין לנו כל אפשרות להגדיל את הבית בכוון אחר.
 - יד. אנו מבקשים שהועדה המחוזית תבקש באתר ואנו משוכנעים כי תיענו לבקשתנו, "וסוב מראה עיניים...".
 - טו. אנו מבקשים לדחות התנגדותו של מר כרמי למתן ההיתר המבוקש מאחד והוא עצמו אחד מאותם דיירים שסגרו מרפסות בבנין 69.
 - לטיוכום, אנו מבקשים לדחות בקשתו של מר כרמי ולאשר את היתר הבנין שניתן לנו בוועדה המקומית שהבינה למצוקתנו ואישרה את הבניה כמבוקש, לאחר ביקורה באתר עפ"י בקשת דיירים מבנין אחר. אנו בטוחים כי ראיתכם הכוללת לאחר ביקורכם בשטח, תתרום להבנתכם את הבעיה ואת המצוקה בה נתונים דיירי הגינה. דחיית בקשתנו תחייב ללא ספק רבים מאיתנו לנדוד ולחפש דירות מרווחות יותר במחירים שאין ידינו משגת".

מר [REDACTED] טען:

- א. לדיירים גינות גדולות.
- ב. במקום עוברת צנרת ביוב, גז ומים - זוהי יחידת שרות של כל הבנין.
- ג. בבנין הסמוך בנו וכדי למנוע סחף לדירות התחתונות יצקו בסון ובלוקים. בתו כבר נפגעה מהדבר והוא הגיש תביעה משפטית אישית. עתה יש שקט בבנין ואם הבקשה תאושר יתחיל שוב הרעש.
- ד. אין זה נכון שהגינות מוזנחות, לדייר אחד יש אף גינה מטופחת ביותר.
- ה. הטענה נגד הפריצות אינה רלוונטית - עכשיו יפתחו חלונות גדולים אז מה התועלת.
- ו. התמונות שהוצגו - תלוי מאיזה זווית מצלמים.

מר רוזה ציין שיש בידו היתר בניה לבנין הסמוך אליהם - שם סגרו מרפסות והוא יודע שלפחות ב- 70-60 דירות עשו זאת. השטח מקורה ואין לאיש גישה אליו. הקשתות לא תפגענה והבניה תיפח את הבנין. הם נתונים כל העת לסיכונים בטחוניים. המתנגדים לא הצדיקו את טענתם בענין הצנרת שנמצאת שם - הגישה למקום קשה מאד.

מר [REDACTED] טען שבדברי מר רוזה שקרים, הטעיות ואי דיוקים.

- א. התביעה נגדו היתה קיימת זמן רב והוא ידע על כך.
- ב. לגבי ההזנחה - ישנם מקומות שמגוננים יפה, במקרה שנערך סיום במקום הוא מבקש להשתתף בו ולהראות לבאים שהמקום מסופל. בחלק מהגינות יש מדיניות מכוונת להזניה את השטח אך בדור שהזנחה אינה יכולה להיות סיבה להשתלטות על שטח.

(פרוטוקול מחוזית 1.3.88)

- א. בנוגע לפריצות - הוא גר בקומה עליונה ולשכניו באותה קומה היו 3 פריצות, כלומר זה יכול להעשות בכל מקום ולפעמים אפילו קל יותר לפרוץ לדירות בקומות העליונות - אין זאת אומרת שהוא יכול לבקש להשתלט על הגג מסיבות בטחוניות.
- ד. אין זה נכון ש-35 דיירים חתמו על הסכמה לבקשה - המבקשים החתימו את הדיירים אך מאוחר יותר בעלי הדירות עצמם התנגדו.
- ה. עוברת שם צנרת מים והסקה המשרתת גם אותו ולא רק צד אחד של הבנין.
- ו. סגירת המרפסות, כולל מרפסתו - נעשתה ברשיון.
- ז. לא מדובר במשפחות גדולות אלא עם 2-3 ילדים. הדירות בנות 80 מ"ר ולכל אחד גינה של כ-70 מ"ר - אם רוצים תוספת שיבנו שם.

בתשובה לשאלת מר נחמיה הסביר מר [REDACTED] איפוא הוא גר ומר רוזה ציין שהסגירה נדרשת למגורים ובחלקה למרפסת.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר מרינוב ציין שבזמנו, לפני כ-15 שנה התקיים דיון בעניין סגירת מרפסות במועצת העיר והתקבלו כללים בנוגע לכך. דעתו אינה נוחה מלסגור ולסגור, אין ערך לתכניות מחאר והכל משתנה. אדריכל מגיש תכנית מסוימת ולאחר זמן מה הופכים אותה על פיה, בעבר התקבלה החלטה לא לסגור מרפסות בחזית ואין זה מכובד לאשר את הבקשה. יש לשמור על צורה מסוימת של הבנינים.

גב' רוזה העירה שזו היתה הסיבה לבקר בשטח.

מר נחמיה טען שבמקרה הספציפי הנדון הסגירה תיפח ותשפר את האיכות הארכיטקטונית של הבנין.

מר כהן ציין שבאופן עקרוני הוא תומך בדברי מר מרינוב אך לצערו העיריה פעלה בניגוד להחלטות הועדה המחוזית. כתוצאה מהעובדה שמצד אחד ישנם לחצים ומצד שני העיריה פועלת ללא הסכמת הועדה המחוזית - מונתה ועדה לענייני תוספות בניה. בעקבות החלטת הועדה בערר הקודם, הוא ביקר בשטח יחד עם מספר חברי ועדה, נציגי העיריה ונציגי מינהלת השכונה. המסקנה שלו היא שניתן למצוא פתרון ולאפשר את הסגירה ובתנאי שהכל ייעשה בצורה מבוקרת ובמתכונת אחידה. עד כה בעקבות התריס שהוציאה העיריה, נעשתה סגירה לא אחידה בשטח.

בשלב זה הוא ממליץ לא להכריע בבקשה אלא עד לאחר שיתקיים דיון עקרוני בנושא תוספות הבניה בשכונה.

בבקשה הספציפית הנדונה מתעוררת גם בעיה משפטית מאחר שהשטח שרוצים לסגור גדול ממרפסת רגילה ויש לקחתו במנין אחוזי הבניה.

בתשובה לשאלת גב' רוזה בנושא הצנרת במקום ציין מר שטיין כי לעיריה לא הגיעו תלונות על כך וכי אין שם תאי ביוב אלא רק הסקה או גז.

גב' רוזה ציינה שיש לבדוק איזה צנרת עוברת בשטח. אם ישנה שם צנרת ביוב אסורה הבניה.

מר רחמימוב תמך בדברי מר מרינוב וציין שיש לכבד תכניות ברמה כללית וברמה מפורטת. עתה מדובר על אחד מהבנינים היפים בגילה, בנין שזכה בפרסי איכות ותכנון ויש לנקוט במשנה זהירות. כאדריכל הוא יכול להראות בקלות דבה אין ניתן להוסיף ולסגור, אפילו את הקומה השניה אך השאלה היא אם נכון לעשות זאת. הדיון העקרוני שעתיד להיות בועדה מאד חשוב, ישנם בעיר בניינים שונים ויש להגיע לכללים ברורים לטיפול בבעיה ולהביא זאת לידיעת הציבור.

מר שטיין העיר כי אדריכל הבנין תומך בבקשה.

הוחלט:

- א. לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים דיון עקרוני בנושא תוספות הבניה.
- ב. הועדה המקומית מתבקשת להעביר לוועדה המחוזית דו"ח לגבי הצגת הקיימת בשטח.

2. יב-1265 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.7.87 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 133 חלקה 31 רח' אנטיגונוס - שב' גונן (תיק בנ/87/94)

המשך דיון מ-5 ינואר 88

מר כהן הזכיר כי מדובר בבנין ברח' אנטיגונוס שהוספו לו בעבר תוספות בחזית ובעורף. המבקש בנה תוספת בחזית הקדמית ועתה מבקש תוספת בעורף. בקשתו זו נדחתה ע"י הועדה המקומית ועל כך הוא ערער. ב-5.1.88 החליטה ועדת המשנה המחוזית "לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקת תוספת הבניה של שכנו של המבקש". בתגובה לפנית הלשכה כתב מר שטיין ב-23.2.88: "לצערי לא יכולנו למצוא את התיקים הקשורים בתוספות בניה שנבנו בבנין, מדובר בתיקים משנת 1959 ו-1961. לפי דבריו של השכן אביו קיבל בשנות החמישים היתר בניה אולם לא מצאו".

הוראות תכנית מס' 2734 קובעות שמרחק מינימלי בין בנין לבנין צריך להגיע ל-6 מטר וההנחה היתה - בבקשה הנדונה - שלא קיים המרחק הנ"ל. בבדיקה חוזרת הסתבר שהבנין הסמוך משמש כבית ספר ולכן הסעיף הרלוונטי בתכנית הוא 8 ו-4 לפיו: "מקום שהבניה מבוקשת גובל בשטח המיועד לשטח פתוח ציבורי או לבנין ציבורי, ייקבעו קווי הבנין והמרווחים ע"י מהנדס העיר", לאור הסעיף הנ"ל ניתן לקבוע אף קו בנין אפס בחזית הפונה לבית הספר.

באשר להתנגדות השכן שלטענתו מתוכננים פתחים מול פתחים קיימים בדירתו - על פי בדיקה נוספת הסתבר שבעבר - בשנת 1974 - אושרה למבקש תוספת במתכונת דומה לזו המבוקשת עתה ובהבדל אחד והוא שליד המטבח של השכן ישנה חצר פנימית כך שישנו מרווח של 2.04 מ' בין התוספות.

לאור זאת ממליץ מר כהן לאשר את קו הבנין המבוקש לחזית המערבית ועם חצר פנימית כך שהמרווח בין התוספת המבוקשת לדירת השכן יהיה 2.04 מ' וללא המרפסת בחזית הצפונית.

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאשר את התוספת בהתאם לאלטרנטיבה שהוצגה בעת הדיון קרי קו בנין אפס בחזית המערבית, חצר פנימית בין התוספות לבית השכן וללא המרפסת בחזית הצפונית.

ב. היתרי בניה

3. יב-10555 - אחים ברזני - בנין חדש - גוש 256 חלקה 169 - הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 תיק בנ/81/770

4. יב-10556 - מרדכי אביב בע"מ - בנין חדש - גוש 255 חלקה 169 - הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 תיק בנ/87/202 (שתי הבקשות נדונו ביחד)

מר כהן ציין כי תכנית מס' 3256 אושרה ועיקר מטרותיה היו לאחד מגרש המיועד למסחר ומגורים עם מגרש המיועד למגורים בלבד על מנת לאפשר בינוי לפיו תהיה פלטה מסחרית, מעליה מגדל למגורים ומתחתיה בנינים מדורגים למגורים. בתכנית 966 ג' הוגדרו שטחי הבניה והתכנית החדשה לא הגדילה אותם. התכנית כללה נספח בינוי בקנה מידה של 1:250. בעקבות התנגדות מטעם היזם נכללה בתכנית הוראה לפיה יש אפשרות לשינויים ארכיטקטוניים לא מהותיים ובתנאי שלא יוגדלו אחוזי הבניה.

הבקשות שהוגשו עתה חואמות את נספח הבינוי וישנו רק שינוי בהעמדת הפלטה המסחרית עד כדי התקרבות משמעותית לכיוון הכביש, זאת ע"י הגדלת התכנית של הפלטה המסחרית. לאור התנגדויות שהוגשו בזמנו לתכנית נקבע שהכניסה למגורים תהיה מכיוון רח' רוז'ין והכניסה לחלק המסחרי תהיה מכיוון רח' שאולזון. הבקשות עומדות בקביעה זו אלא שההתקרבות לכביש יוצרת מספר בעיות:

- א. מדובר באחד הרחובות הראשיים של השכונה.

(פרוטוקול מהזיזת 1.3.88)

ב. הבליטה היא במרחק של פחות מ-2 מ' משפת המדרכה. בנקודה זו יש לעמוד על קווי הבנין שעל פי נספח הבינוי ולהורות ליזם להתרחק מהכביש בפינה הצפון מזרחית.

מר בן יעקב העיר כי בבנין מתוכננות מרפסות סוכה זיזיות.

מר מרינוב טען שהבנינים מסיביים ושאל אם ישנה מספיק חניה למסחר.

מר כהן ציין שחזקה על העיריה שבדקה זאת, תקן החניה צריך להיות לפי מה שמשתמע מהמסחר והמגורים המוצעים.

מר שטיין העיר כי בעת שהחלו להריץ את התכנית לא היה עדיין תקן חניה מוגדר אלא רק תקן שנקבע בעיריה. הוא מציע להשאיר אופציה להשלמת הקומות התחתונות למסרות חניה.

מר כהן הסביר כי מוצעים 82 מקומות חניה ל-60 יחידות מגורים. ניתן לפרש בהחלטה שנושא תקן החניה יבדק פעם נוספת וכן שמקומות החניה למסחר ישרתו את באי הסופרמרקט. יש להוסיף עוד שבמידה ויהיה צורך תשאר אופציה להשלים את מקומות החניה בקומות התחתונות.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:
א. יש לשמור על קווי הבניה של הפלטה המסחרית כפי שנקבעו בנספח הבינוי בתכנית 3256, אי לכך יש להרחיק את הפינה הצפון מזרחית של הפלטה המסחרית משפת הכביש.

ב. נושא תקן החניה יבדק שוב ובמידת הצורך תשאר אופציה להשלים את מקומות החניה בקומות התחתונות.

ג. מקומות החניה של החלק המסחרי ישרתו את באי הסופרמרקט.

ד. שני הבנינים (בבקשות להיתרי בניה 81/770 ו-87/202) ייבנו באותן איכויות ארכיטקטוניות.

5. יב-5573-ישיבת פורת יוסף-שינוי יעוד-גוש 5 חלקה 25-רח' דוסתאי-קטמון
דו"ח הועדה המקומית מס' 110 מיום 14.9.87 חיק בנ/71/1254

מר כהן ציין שמדובר למעשה בבקשה לשימוש חורג - ולא לשינוי יעוד ועוד לשיבה בבנין מגורים בקטמון. שימוש זה קיים במקום שנים רבות, הועדה המקומית פרסמה את השימוש החורג, היו התנגדויות אך לא הוגש ערר. במקביל לפרסום הועבר הנושא לבדיקת רון לשם והלה כתב: "א.רוב הרעשים מהישיבה, המסרידים את השכנים נובעים מפעילויות שגרתיות של מוסד מסוג זה ואין טיפול בבנין שעשוי להפחית את הרעש אצל השכנים. ב. עיקר הבעיה נובעת מעצם המיקום של מוסד הינוך בתוך בנין מגורים. ג. אין תנאים סביבתיים כלשהם הניתנים ליישום במקרה זה". עתה מבוקש לאשר את השימוש החורג.

מר סויסה הציע שהנושא יבדק שוב ע"י היועץ הסביבתי של הועדה מר יניב.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהנושא יבדק שנית ע"י היועץ הסביבתי לועדה והיזמים יפעלו על פי הנחיותיו.

6. יב-10554 - הקרן לירושלים - 10 פסלים - מקומות שונים בעיר
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 ומס' 123 מיום 11.1.88
חיק בנ/87/995

מר כהן ציין כי העיריה, לעיתים באמצעות הקרן לירושלים, הציבה יצירות אומנותיות במקומות שונים בעיר. בלשכה נבדקו הדברים לא מהבחינה האומנותית אלא האם מותר להציבם במקומם הנוכחי ונמצא שאין מניעה לאשרם. הוא מברך על הרצון לקבל היתר בניה אך מצטער שזה הגיע לאחר מעשה.

{פרוטוקול מחוזית 1.3.88}

ב. הבליטה היא במרחק של פחות מ-2 מ' משפת המדרכה. בנקודה זו יש לעמוד על קווי הבנין שעל פי נספח הבינוי ולהורות ליזם להתרחק מהכביש בפינה הצפון מזרחית.

מר בן יעקב העיר כי בבנין מתוכננות מרפסות סוכה זיזיות.

מר מרינוב טען שהבנינים מסיביים ושאל אם ישנה מספיק חניה למסחר.

מר כהן ציין שהזקה על העיריה שבדקה זאת, תקן החניה צריך להיות לפי מה שמשתמע מהמסחר והמגורים המוצעים.

מר שטיין העיר כי בעת שהחלו להריץ את התכנית לא היה עדיין תקן חניה מוגדר אלא רק תקן שנקבע בעיריה. הוא מציע להשאיר אופציה להשלמת הקומות התחתונות למטרות חניה.

מר כהן הסביר כי מוצעים 82 מקומות חניה ל-60 יחידות מגורים. ניתן לפרש בהחלטה שנושא תקן החניה יבדק פעם נוספת וכן שמקומות החניה למסחר ישרתו את באי הסופרמרקט. יש להוסיף עוד שבמידה ויהיה צורך תשאר אופציה להשלים את מקומות החניה בקומות התחתונות.

הוחלט: לאחר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:
א. יש לשמור על קווי הבניה של הפלטה המסחרית כפי שנקבעו בנספח הבינוי בחכנית 3256, אי לכך יש להרחיק את הפינה הצפון מזרחית של הפלטה המסחרית משפת הכביש.

ב. נושא תקן החניה יבדק שוב ובמידת הצורך תשאר אופציה להשלים את מקומות החניה בקומות התחתונות.

ג. מקומות החניה של החלק המסחרי ישרתו את באי הסופרמרקט.

ד. שני הבנינים (בבקשות להיתרי בניה 81/770 ו-87/202) ייבנו באותן איכויות ארכיטקטוניות.

5. יב-5573-ישיבת פורת יוסף-שינוי יעוד-גוש 5 חלקה 25-רח' דוסתאי-קטמון
דו"ח הועדה המקומית מס' 110 מיום 14.9.87 חיק 71/1254/ב

מר כהן ציין שמדובר למעשה בבקשה לשימוש חורג - ולא לשינוי יעוד לשיבה בבנין מגורים בקטמון. שימוש זה קיים במקום שנים רבות, הועדה המקומית פרסמה את השימוש החורג, היו התנגדויות אך לא הוגש ערר. במקביל לפרסום הועבר הנושא לבדיקת רון לשם והלה כתב: "א.רוב הרעשים מהישיבה, המסרידים את השכנים נובעים מפעילויות שגרתיות של מוסד מסוג זה ואין טיפול בבנין שעשוי להפחית את הרעש אצל השכנים. ב. עיקר הבעיה נובעת מעצם המיקום של מוסד חינוך בתוך בנין מגורים. ג. אין תנאים סביבתיים כלשהם הניתנים ליישום במקרה זה". עתה מבוקש לאשר את השימוש החורג.

מר סניסה הציע שהנושא יבדק שוב ע"י היועץ הסביבתי של הועדה מר יניב.

הוחלט: לאחר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהנושא יבדק שנית ע"י היועץ הסביבתי לוועדה והיזמים יפעלו על פי הנחיותיו.

6. יב-10554 - הקרן לירושלים - 10 פסלים - מקומות שונים בעיר
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 ומס' 123 מיום 11.1.88
חיק 87/995/ב

מר כהן ציין כי העיריה, לעיתים באמצעות הקרן לירושלים, הציבה יצירות אומנותיות במקומות שונים בעיר. בלשכה נבדקו הדברים לא מהבחינה האומנותית אלא האם מותר להציבם במקומם הנוכחי ונמצא שאין מניעה לאשרם. הוא מברך על הרצון לקבל היחד בניה אך מצטער שזה הגיע לאחר מעשה.

מר רחמימוב הציע לאשר את הבקשות ובמקביל להפנות בקשה לקרן ירושלים להעביר לועדה תכנית לגבי כל הפרוייקטים והמיקומים העתידיים.

מר שטיין הסביר שזהו התנאי שהוחלט עליו בעיריה לפיו יאושרו הבקשות הנ"ל אך בעתיד יש להגיש את הבקשות בטרם הצבת הפסלים.

גב' רוזה ביקשה שתנתן לועדה אפשרות להתיחס לאספקט האמנותי של הבקשה.

מר סויסה הציע לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית, ולפנות לעיריה לודא ולהורות ליזמים להגיש בעתיד בקשה על כל יצירת אומנות שהם מתכוונים להציב בעיר, בטרם יוצבו ושהועדה המחוזית תוכל להתיחס לאספקט האומנותי של המוצג.

מר רחמימוב טען שהועדה המחוזית אינה בעלת יכולת שיפוטית אומנותית אך כמובן שסמכות אומנותית צריכה לחוות דעתה על כל בקשה. הוא חזר וביקש שתוגש תכנית כללית.

מר סויסה תמך בבקשת מר רחמימוב שתוגש תכנית כללית.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית. הועדה המחוזית פונה לועדה המקומית לודא שבעתיד תוגשנה בקשות להיתר בניה ליצירות אומנות בטרם אלה תוצגנה בעיר. על היזם להגיש תכנית כללית לגבי הפרוייקטים העתידיים ומיקומם בעיר.

7. יב-10307 - בזק - תכנית שינויים - רח' פייר קניג
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 תיק בנ/86/474

מר כהן הזכיר כי ב-16.9.86 אשרה הועדה הצבת מבנים זמניים לחברת בזק, לתקופה של חמש שנים. ליזמים ישנו מגרש גדול עליו עומד לקום הבנין הקבוע. עתה מבוקשת העמדה שונה של המבנים. אין מניעה לאשר את הבקשה עד לאותו תאריך שנקבע בעבר.

הוחלט: לאשר את הבקשה לתקופה של חמש שנים מיום 16.9.86.

8. יב-10334 - שכונ עובדים - 6 בנינים חדשים - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 118 מיום 30.11.87 תיק בנ/761,755,756,758,759
87/760

מר כהן הסביר כי תכנית 3056 ברמות - הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, קבעה הוראות חלוקה חדשה, העמדת מבנים, צורתם וכד'. התכנית כוללת נספחי בינוי בקנה מידה של 1:250. סעיף 10 א' מתיר שינויים ארכיטקטוניים לא מהותיים ואכן הבקשה היא לשינוי לא מהותי בחזיתות ובהעמדת המבנים. לבד מכך עומדת הבקשה במגבלות התכנית ואין מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. יב-10550 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 86 חלקה 258 רח' חכמי לובלין
דו"ח הועדה המקומית מס' 118 מיום 30.11.87 תיק בנ/87/839

מר כהן ציין כי מדובר בשכונת בית ישראל, באזור שלפי התכנית החלה מיועד להריסה. הבקשה היא לשנות שפוע גג בבנין, באזור מגורים 3 וכתוצאה מהגבתו לנצל את החלל שבו. העיריה יזמה הכנת תכניות מפורטות לשיקום השכונה והראשונה בהן צריכה להגיע בקרוב לדיון. אי לכך הוא מציע לדחות את ההכרעה עד שתתקבל חוות דעת ממחכנני התכנית לדעת אם הבקשה עומדת בקריטריונים של התכנית.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת חוות דעת צוות התכנון בעיריה לגבי השאלה באיזה מידה עומדת הבקשה בקריטריונים של התכנית המפורטת שבהכנה.

(1.3.88 נפרוטקול מחוזית

10. יב-10580-משה"ב-2 בנינים חדשים-גוש 271 חלקה 13-12,11 -הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 124 מיום 25.1.88 תיק בנ/87/1019

מר כהן ציין כי תכנית מס' 3028 כללה את מגרשים 12,11 ו-13 בהר-נוף והגדירה אותם כמגרשים לבניה מוגבלת למגורים. בסעיף 14 ד' בתקנון התכנית נקבע כי: "המגרשים המסומנים בתשריט בכחול ומותחמים בנקודות כחולות הינם מגרשי בניה מוגבלת (למגורים) בהם מספר הקומות יהיה עפ"י המפורט בסעיף 9(3) בתכנית 966ג' - מגרשים 39-11 מתחם 12 בתכנית". עתה הוגשה בקשה להיתר בניה לשני בנינים במגרשים הנ"ל והיא עומדת במגבלת שטח הבניה ומספר הקומות של התכנית. מה שחסר זה תכנית פיתוח של כל המגרש ובקשה להבין מהו פתרון התניה - בזמן שעל פי הוראות התכנית יש להגיש בקשה עם פתרון לחניה. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה.

גב' פלאוס הוסיפה כי הבנינים המוצעים הם בעלי מבנה ארכיטקטוני לא רגיל של מרפסות בולטות מבטון.

מר מרינוב טען שלגבי בקשה דומה ברמות בקשה הועדה לא להשתמש בגרנולטים אלא באבן כי זה יפה יותר.

מר כהן טען שלדעתו מדובר בעצם על הבלטה של מסגרות המרפסות וזה יהווה פתח לסגירתן. בגלל הבליטה הזאת החזית לא נראית מאבן.

מר רחמימוב ציין שתכנון בנינים משתנה בעקבות האופנות המשתנות ועתה יש חזרה לאופנה לפיה הכל סימטרי.

מר כהן טען שהבנין ימשיך להתקיים גם בלי הקוביות הבולטות שהן לדעתו "פירצה הקוראת לגנב".

מר רחמימוב ביקש שתהיה פגישה עם האדריכל בנושא.

הנחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט האלמנט של המרפסות הבולטות. הועדה מסמיכה את מר כהן, מתכנן המחוז, להפגש עם האדריכל ולהכריע בנושא המרפסות הבולטות אם להשאירן או לא.

11. יב-9044- [REDACTED] -שינויים-גוש 12 חלקה 49-רח' הילדסהיימר-מושב גרמנית
דו"ח הועדה המקומית מס' 124 מיום 25.1.88 תיק בנ/83/587

מר דרומי ציין כי מדובר במגרש שקיים בו בנין לשימור -על פי התכנית לשימור מבנים ומצפון לבנין -מבנה נוסף על קו בנין אפס. בשנת 84 דחתה הועדה המקומית בקשה לשיפוץ המבנה ולתוספת תקרה בטענה שזה מהווה סטיה ניכרת ולאחר שעירער לוועדה המחוזית אושרה הבקשה לצפות את המבנה באבן. עתה מוגשת בקשה נוספת לשיפוץ המחסן והתקנת תקרה תוך כדי הגבהתה.

מר שטיין הסביר שמכיוון שהבקשה הקודמת אושרה ע"י הועדה המחוזית, המליצה הועדה המקומית לאשר את הבקשה הנוכחית.

מר כהן ציין כי הבקשה הקודמת אושרה בזמנו לאור חוות הדעת של גב' רווה. בינתיים נעשו חלק מהשינויים המבוקשים ולאור המידע שבידיו גם הגג כבר הותקן. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הנחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב-2921 - ביה"ס אורט קנדי - חוספת בניה - שכ' מקור חיים
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 תיק בנ/64/923

מר כהן הציג את הבקשה והמליץ לאשרה.
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-10568 - שומרי החומות - חפירות - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 123 מיום 11.2.88 תיק בנ/88/1

מר כהן ציין שהתכנית לאזור 3136 ב' עדיין לא הופקדה בפועל, על כן הוא ממליץ לדחות את ההכרעה בבקשה.

הוחלט: לדחות את הדיון בבקשה עד לאחר הפקדת תכנית 3136 ב'.

14. יב-7142 - מפעלי תחנות בע"מ-הקמת סככה - גוש 286-128 - תלפיות
דו"ח הועדה המקומית מס' 123 מיום 11.1.88 תיק בנ/80/407

מר כהן ציין כי בשטח המיועד להניין אגד בתלפיות מבקשים לבנות סככה זמנית בשטח של 18x18 מ' ובגובה של 7 מ' בשיא הגג שיהיה מאסבסט. עד כה אושרו מספר התרי בניה באזור וישנו שם מבנה יפה, השאלה היא אם יש מקום לאשר מבנה זמני באיכות שמוצעת.

מר מרינוב טען שלדעתו המבנה עתיד להיות קבוע.

מר סויסה ציין שאם בכוונת היזמים להציב מבנה קבוע יש לחייבם לבנות באבן.

מר כהן הציע לאשר את הבקשה ובתנאי שאיכות חומרי הבניה, כולל הגג תהיה באותן האיכויות של הבנין הראשי הקיים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שאיכות חומרי הבניה, כולל הגג תהיה באותה האיכות של הבנין הראשי במגרש.

15. יב-10561 - עיריית ירושלים - שינוי יעוד - גוש 338 חלקה 112 - בית הכרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 118 מיום 30.11.87 תיק בנ/59/309

מר דרומי הסביר שמדובר באזור המיועד למגורים לפי תכנית 988. בסוף רח' החלוצי קיימים שלושה בנינים שבחזיתם קיים מבנה - שנים רבות - ששימש כגן ילדים של העירייה. באמצע המבנה חצר לא מקורה ופתוחה. הבקשה עתה היא לשנות את יעוד המבנה למרכז בקרה של הג"א - ע"י שינויים פנימיים והרחבת החללים וכן לסגור את השער ולקרות את החצר. התושבים בסביבה התנגדו הן מכיוון שהשימוש במבנה יגרום למטרד בגלל התנועה שתהיה שם והן מכיוון שהחצר שימשה למשחקי ילדים ועתה היא חסגה. הועדה המקומית המליצה לאשר רק שינויים פנימיים ללא סגירת החצר וללא קידוי החצר. על פי בדיקתו ישנה הגדלה של שטח.

מר כהן הציע לאשר את השינוי בשימוש אך הבעיה היא שהבקשה כוללת הגדלת שטחי בניה ולכאורה נוצר מצב של הקלה באחוזי בניה.

מר מרינוב טען שההגדלה לא משמעותית.

מר שטיין הסביר כי הבנין נבנה בשנות החמישים ללא חישוב אחוזי בניה וגם עתה לא מחשבים אחוזי בניה לגני ילדים ולמחסני הג"א.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-10560 - [REDACTED] - עקירת עצים - גוש 115 חלקה 76-תלפיוח
דו"ח הועדה המקומית מס' 121 מיום 28.12.87 תיק בנ/87/134

מר [REDACTED] ציין שתכנית 1721 כללה סעיפים רבים לענין שימור איכות השכונה כאשר אחד מהם דיבר באופן מיוחד על שימור עצים. בבקשה הנדונה אין סיבה לעקור את העצים שסומנו לעקירה בחזית הצפונית וכן אין צורך לעקור 2 מתוך 4 העצים שסומנו לעקירה בחזית הדרום מזרחית.

מר שטיין ציין שלדעתו כל העצים שסומנו כבר נעקרו.

גב' רוזה טענה שאם כך יש לתבוע את היוזמים לדין ולא לאשר את הבקשה.

הוחלט:

- א. לא לאשר את עקירת העצים בחזית הצפונית של המגרש וכן לא את העץ בחזית הדרום מערבית ושני עצים מאלה שסומנו לעקירה בחזית הדרום מזרחית (הכל כפי שסומן ע"י מתכנן המחוז - על גבי הבקשה - במספרים מ1 - עד 9).
- ב. לאשר את עקירת שני העצים שלא סומנו ע"י מתכנן המחוז - בחזית הדרום מזרחית.
- ג. הועדה מורה לוועדה המקומית להגיש תביעה משפטית נגד היוזם במקרה שהעצים כבר נעקרו ולחייבו לשלול אחרים תחתיהם.

17. יב - 10586 - [REDACTED] ואחרים - 2 בנינים חדשים ותוספת בניה - גוש 6 חלקה 56-קטמון

דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/83/573

מר כהן ציין כי מדובר במגרש בקטמון "חורשת גונן" בפינת הרחובות הגדנ"ע, חיל נשים והחיש. במגרש קיים מבנה המיועד לשימור על פי תכנית 2878 ומספר רב של עצים. הבקשה עברה הרבה תלבטויות ודיונים. כשהוגשה הבקשה המקורית דובר על כך שיצמידו לבנין הקיים את זכויות הבניה שנותרו אך הסתבר שכן נוצר בנין גדול במימדיו וחורג מאופי הסביבה. מר ברנדס הציע שבמקום בנין אחד יבנו שני בנינים בקנה מידה של הבנין הקיים. אי לכך התעוררה בעיה של קווי בנין. הועדה המקומית פרסמה הקלה בקווי הבנין מכל החזיתות וציינה שהבנינים מתישרים עם קווי הבתים הקיימים ברחובות כמו כן דרשה מהאדריכל למסור תצהיר חתום שאכן הוא בדק את הענין וזה מתאים למצב בשטח. תכנית 2878 קבעה הנחיות מפורטות אך עדיין לא קבלה חוקף. על פי התכנית המופקדת נקבעה בניה של 3 קומות כשהרביעית מובלעת בגג הרעפים. לעת מחן חוקף לתכנית התקבלה התנגדות בעלי השטח והוחלט לאפשר 4 קומות כשהרביעית מובלעת בחלל הגג וכן נקבעו מגבלות גובה לפיהם המרזב של הקומה העליונה לא יעלה על 10 מ' מהקרע והגג יהיה שטוח בגובה 11 מ'. מותרת בניה ארבע קומות וזה לא כולל מסד, מחסנים ומיקלט. כמו כן נקבע כי בקשות לבניה במגרשים שגודלם מעל דונם וחצי יאושרו ע"י הועדה המחוזית.

בבקשה הנדונה מתעוררת בעיה עם בנין ג' - שלדעתו הפתרון שם מאולץ.

בצד המגרש קיים גדר והחלל בינו לבין הבנין מולא וכך מתקבל בנין גבוה מהמותר, למעלה מ-11.5 מ' המותרים. יש למצוא פתרון, להנמיך את שיא הגג שלא יעלה על המותר, יש לציין כי בהמלצת הועדה המקומית נפלה טעות - שיא הגובה המותר הוא 11.5 מ' ולא 14.5 מ' כפי שצוין בהמלצתה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה הגגות בשלושת הבנינים לא יעלה על הגובה המותר - דהיינו 11.5 מ'.

ד. שימושים חורגים (עסקים)

18. 1/506 - [REDACTED] - מבוסה אוטומטית - עמק רפאים

19. 1/4585 - [REDACTED] - מכלת ומשקאות משכרים - תחכמוני

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 1.3.88)

20. 1/6337 - שפריר בע"מ - מוצרי נייר - גבעת שאול
21. 7/3617 - שיבה נביל ושות' - מוסך-ואדי ג'וז
22. 1/8932 - [REDACTED] - חמרי בנין - אגריפס
- הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

23. 1/4869 - [REDACTED] - צרכי חשמל ותיקון מכשירי חשמל - רח' יחזקאל.
24. 1/5446 - [REDACTED] - שען - רח' יפו
25. 1/944 - [REDACTED] - תכשיטים - המלך דוד
26. 1/9000 - [REDACTED] - תכשיטים - רח' יפו .
27. 1/1820 - [REDACTED] - מסגריה - יוחנן מגוש חלב
28. 7/3142 - [REDACTED] - משקאות - סילוואן
- הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ה. היתרי בניה

29. יב-1000 - [REDACTED] - בית מגורים - אבו גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 368 מיום 29.11.87 תיק ב/188/87

גב' פלאוט ציינה שמדובר בחלקה גדולה מאד באבו גוש המיועדת למגורים ב' בה מותרת בניה של 2 קומות כשלכל קומה 20% בניה. החלקה חולקה לשני מגרשי בניה. על אחד מהם קיים בנין ועתה מבוקש בנין נוסף, הבקשה עומדת במגבלות של קוי הבניה ואחוזי הבניה. על פי הבקשה -המקלט עילי ומוצעות מדרגות לעליה לגג. ניתן לאשר את הבקשה בתנאי שתתאים לתכנית מי/300.

מר כהן ציין כי אין מניעה לאשר את קומת העמודים אך המדרגות לגג אינן מחויבות.

גב' רוזה בקשה לחייב את המבקש לבנות מקלט תת קרקעי.

הוחלט: לאשר את הבקשה ובתנאי שהמקלט יהיה תת קרקעי ושהעליה לגג לא תעלה על המותר.

30. יב-10557 - [REDACTED] - בית מגורים - אבו גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 368 מיום 29.11.87 תיק בנ/200/87

גב' פלאוט ציינה שחלקה מס' 11 על פי חכנית מי/113 חולקה ל-2; חלקה אחת למגורים ב' וחלקה שניה ליעוד חקלאי. בחלק המיועד למגורים קיים בנין והבקשה היא לבנין נוסף. החלוקה לשני מגרשים נעשתה ע"י קו גבול מלאכותי ולבנין המבוקש נקבעו קוי בניה המתאימים לקוי בניה מותרים באזור מגורים ב'.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 1.3.88)

31. יב-6660 - א. [REDACTED] - בית מגורים - אבו גוש - תיק ב' 87/101/ב
ב. [REDACTED] - בית מגורים - אבו גוש - תיק ב' 87/99/ב

גב' פלאוט הזכירה שמדובר בחלקה מאד גדולה שחולקה לשטח חקלאי ולמשקי עזר. בדיון קודם סוכם לדרוש מהיזמים תכנית חלוקה של החלקה דבר זה לא התקבל אך הוגשה תכנית - שעדיין לא נדונה בוועדה המחוזית - שמטרתה שינוי היעוד למגורים ב', חלוקה של המגרש והפרשות לצרכי ציבור. הבקשה לשני הבנינים תואמת את התכנית שבהכנה.

מר סויסה ציין שישנם בניינים נוספים בשטח ויש להגיש לוועדה את תכנית החלוקה של החלקה - כפי שהתבקש בדיון הקודם.

גב' פלאוט טענה שלדעתה לא תוגש תכנית חלוקה כזאת והיא מציעה להתייחס לבקשה על פי התכנית שבהכנה ורק לדחות את ההכרעה עד לאחר שזו הופקד.

מר כהן ציין שעל פי התכנית המאושרת מי/113 - אם היו עומדים במגבלות שטח החלקה המיועד למשקי עזר - לא הייתה מניעה לאשר, במקרה כזה יש לגזור לכל בית חסיבת קרקע של 2 דונם ואם בעתיד ירצו לשנות - לא תהיה מניעה. יש להגיש מפה שמראה 4 דונם לשני הבתים.

מר סויסה טען שיש להגיש תכנית עם כל הנתונים המבוקשים.

גב' פלאוט הציעה להפקיד את התכנית המוצעת.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שמתכנן המחוז יפגש עם מדריכל הוועדה המקומית כדי למצוא פתרון לבעיה.

32. יב-7533 - [REDACTED] - בית מגורים גוש 29523 חלקה 15 ב' - אבו גוש
דו"ח הוועדה המקומית מס' 368 מיום 29.11.87 תיק ב' 87/195/ב

גב' פלאוט הסבירה שקיימת תכנית מאושרת שחילקה חלקה גדולה - של 8 דונם ל-5 חלקות. במגרש מס' 3 שגודלו 2844 מ"ר מבוקש בית נוסף. הבקשה עומדת בקוי הבנין של אזור מגורים ב' ובאחוזי הבניה המותרים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

כ"ו ניסן תשמ"ח
13 אפריל 88

אלי סויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ובניה, ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה
מס' 4 שהתקיימה ביום שלישי ה' אדר תשמ"ח 23.2.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| - נציג ציבור וממלא מקומו ד. ברגמן | ש.ז. זוננפלד |
| - נציג שר החקלאות | ל. ידון |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר השיכון וממלא מקומו א. ברזקי | ש. כהן |
| - נציג ציבור | א. ליטמן |
| - נציג ציבור וממלא מקומו ר. דנגור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רוזה |
| - אדריכל | ד. רזניק |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - מחלקת מהנדס העיר | ג. ברנדס |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - יועץ סביבתי לוועדה המחוזית | ג. יניב |
| - משרד התחבורה | א. להמן |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלס |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורק |

נעדרו:

- | | |
|-------------------|----------|
| - נציגת ציבור | ת. אשל |
| - נציג שר הבטחון | ע. הרמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - נציג מע"צ | א. ערמון |

א. אישור פרוטוקולים

- (1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 73 מיום 25.10.87
 - (2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 77 מיום 15.12.87
 - (3) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 78 מיום 29.12.87
 - (4) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 1 מיום 12.1.88
 - (5) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 414 מיום 22.12.87
- הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

ב. כללי

- (1) (10/8/1) שינוי מס' 6 - "כביש חוצה שרון מס' 531" לתכנית מתאר ארצית לדרכים ת/מ/א/3, מובא להערות הועדה עפ"י סעיף 52 לחוק.

מר כהן הציג את התכנית בפני הועדה בצינונו כי אין לו הערות לתכנית.

הוחלט: להודיע למועצה הארצית כי אין לועדה הערות לתכנית.

- (2) מינוי יועץ סביבתי לועדה המחוזית

מר סויסה הודיע כי מזה חצי שנה אין לועדה יועץ סביבתי וכי לאחר מאמצים רבים נמצא מר גיל יניב מתאים וראוי לתפקיד, בהתאם להוראות החוק על הועדה המחוזית למנות לה יועץ כאמור והוא ממליץ על מינויו לתפקיד.

הוחלט: הועדה מאשרת את מינויו של מר ג. יניב לתפקיד יועץ סביבתי לועדה המחוזית.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ג. תכניות לאישור

1. (2055 א') תכנית מס' 2055 א', שינוי מס' 55/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2055 שד' הרצל - קריית משה מובא לתיקון התכנית בהתאם להמלצת מנכ"ל משרד הפנים עפ"י סעיף 134 לחוק.

מר כהן מסר כי מדובר במבני מגורים, שליד מוסד הרב קוק סמוך לצומת מרכזי בכניסה לעיר, אשר הוחלט להפקידה בשינויים לאחר דיון נוקב לנוכח חשיבות עיצוב הכניסה לעיר. בישיבתה מיום 20.10.87 החליטה הועדה לאשר את התכנית. לכשהגיעה התכנית לחתימת שד הפנים היא הועברה לבדיקה חוזרת של השרות לשמירת איכות הסביבה. מנכ"ל משרד הפנים, בחוקף הסמכות שהואצלה לו עפ"י סעיף 134 לחוק יאות לאשר את התכנית לאחר שימולאו התנאים המפורטים במכתבו מיום 26.1.88: "עפ"י בדיקת גב' אסנת ארנון מהשרות לשמירת איכות הסביבה נמצא כי אם אין מבצעים את הדרישה של מחסום אקוסטי יש להכניס להוראות התכנית אמצעים אקוסטיים אחרים אשר יבטיחו הגנה מירבית, בתנאים הקיימים, לדיירים הפוטנציאליים, לפיכך הוצע כי במקום סעיף 9 ו' (סעיפים 2,1) בהוראות התכנית יכתב: "יש להכין נספח אקוסטי לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים, אשר יפרט את האלמנטים האקוסטיים, הדורשים להפחתת הרעש ויחיתס, בין היתר, לפתחי דירות, מרפסות כיוונים ועוד".

בשל חשיבות עיצוב הכניסה לעיר, אשר תאופיין גם ע"י מבנה מגורים זה, הציע אדריכל יהונתן גולני כי התכנית תובא בפני הועדה המחוזית, לאחר שמבני המגורים יעוצבו בהתאם לדרישות האקוסטיות. לפיכך יש להוסיף בהוראות "הבקשה להיתר בניה טענה אישור הועדה המחוזית".

הוחלט: לתקן את התכנית בהתאם לתנאים האמורים במכתבו של מנכ"ל משרד הפנים מיום 26.1.88.

2. 2267 א') תכנית מס' 2267 א' - שכונת רוממה
המשך דיון

גב' רוזה ציינה כי נתבקשה לחוות דעתה לגבי בקשת מנכ"ל משרד הפנים להוצאת השימושים המפורטים בתכנית באיזור מסחרי מיוחד עם מלאכה ומוגדרים בה כמקומות בידור, כאשר שימושים אלה באו לשנות שימושים לצרכי תעשייה לשימושים של איזור מסחרי מיוחד עם מלאכה. היא בקשה לבדוק אם אפשר להענות לבקשה, בהנחה שרוצים להענות, כאשר מדובר על ביטול שימושים מסויימים כגון: בתי קולנוע, מועדוני לילה וכו', בגדה הדרומית של הרחוב והגבלת השימושים של אולמי שמחות ליעוד זה בחלק המשתרע מצפון לרחוב ירמיהו.

- א. לגבי אולמי שמחות היתה בפנינו עצומה והועדה התייחסה אליה והחליטה שלא להענות לה אלא לשנות את הגישה לאולם חפצדי.
- ב. לגבי ביטול השימושים של מקומות בידור, הואיל ובעלי הקרקעות סמכו על העובדה שהועדה הפקידה והחליטה לאשר את התכנית בשימושים אלה הרי שאם רוצים היום לבטלם צריך לאפשר להם, ולכל מי שעלול להפגע מכך, להשמיע את טענותיהם אם יש להם התנגדות לכך, וזאת ע"י הפקדת תכנית לביטול השימושים האמורים אך על כך צריך להתקיים קודם דיון.

מר כהן ציין כי הוחל לטפל בתכנית בשנת 1980 כאשר היא פוצלה לשתי תכניות משלימות האחת את השניה. כעקרון נועדה התכנית לקבוע יעודי קרקע חדשים ולהגביל ערוב של שימושים זאת לאחר שהגיעו למסקנה שיעוד האזור לתעשייה הוא אנכרוניסטי ואינו עונה על צרכי העיר כיום. אם תאות הועדה להענות לבקשה עפ"י חוות דעתה של גב' רוזה יש לפנות לכל בעלי הקרקעות ומחזיקיהם, דבר שאינו מעשי. אם יוחלט על הפקדת תכנית חדשה משתמע מכך שהתכנית הנדונה תוקפא לתקופה נוספת. לשאלת מר סויסה מה היו הנימוקים לאשר את אולמי חפצדי, השיב כי הועדה נתנה דעתה לכך כאשר הוחל בפעולות ללא היתר זאת לאחר מועד שמיעת ההתנגדויות לתכנית והשמוש של אולם שמחות במקום לא סתר את הוראות התכנית המופקדת.

מר סויסה ציין כי הבעיה מתמקדת בעיקר באזור המשתרע מדרומו של רח' ירמיהו שבו מרוכזים אזורים מגורים, הוא אינו רואה מקום להחמיר את מצבם מעבר למסרד הקיים מאולמי חפצדי. הוא מציע להפקיד תכנית כדי למנוע בעיה.

גב' רוזה ציינה כי יש לזכור שהאזור היה אזור תעשייה והיה ידוע לעת הפקדת התכנית שישנם שם בתי מגורים.

מר כהן ציין כי בהתאם למכתבו של מנהל מינהל התכנון נתבקשו להעביר את עמדת משרד הפנים לוועדה המקומית כדי לקבל את התייחסותה ועמדתה לכך. הועדה המקומית מציינת כי לא נראה לה באופן כללי שיש לפסול מקומות בידור ברוממה באזורים שאינם סמוכים ישירות לבנייני מגורים ואינם מהווים הפרעה.

מר סויסה העיר כי אינו מבין מדוע נושא זה לא נשקל בשעתו.

הוחלט: בעקרון, מוצאת הועדה כי הדרך להענות לבקשת מנכ"ל משרד הפנים היא ע"י הפקדת תכנית, אך בכפוף לכך יש לפנות למנכ"ל משרד הפנים ולראש מינהל התכנון ולהעמידם על הבעיות שבאי אישור תכנית 2267 א'.

3. (3092) תכנית מס' 3092, שינוי מס' 2/80 לתכנית עמ' 9 שינוי מס' 1/84 לתכנית עמ' 7 ב', עמ' 10 ג', עמ' 17, 2113, 2679 - שכונת א-סואנה.
מובא לשמיעת טענות עו"ד גבע. בשעה 9:00

בפתח הדיון מסר מר כהן הועדה המחוזית בישיבתה מיום 11.3.86 שמעה התנגדות לתכנית ובישיבה נוספת מיום 25.3.86 דנה בהן וקבלה החלטה לאשרה בשינויים. מבין המתנגדים טען בפני הועדה גם עו"ד גבע בשם בעלים של חלקה 4 בגוש 30521 שיעודה עוד בתכנית קודמת עמ' 9 היה שטח לבניני ציבור. הועדה החליטה לדחות את התנגדותו לאחר שודאה שהשטח הנ"ל דרוש לצרכים העירוניים בשכונה. בעקבות ההחלטה פנה עו"ד גבע וטען שיש פגם בקבלת ההחלטה הואיל ובעל חלקה מס' 15 המצרנית לחלקת מרשיו לא הגיש התנגדות כחוק וחרף זאת דנה הועדה בהתנגדותו והחליטה לשנות את זכויות הבניה בחלקה 15 מ-50% ל-65%.

בעקבות פניותיו החוזרות ונשנות של עו"ד גבע העביר יו"ר הועדה את הנושא לבדיקת גב' רווה. במכתבה אל יו"ר הועדה מיום 8.12.87 מציינת גב' רווה כי בדקה את נשוא פנייתו של עו"ד גבע ואף באה בדברים בענין זה עם ה"ה יחזקאל לוי ומשה כהן וסוכס כי מר גבע יוזמן לישיבת הועדה המחוזית להשמעת טיעוניו. בהתאם לכך עוכבו הליכי אישורה של התכנית ועו"ד גבע הוזמן להשמיע טיעוניו.

עו"ד גבע ציין כי הוזמן להסביר את טעמיו בפנייתו לועדה בנושא החלטת הועדה המחוזית מיום 25.3.86. באותה ישיבה נדונה תכנית 3092 העוסקת במדרון של הר הצופים. הוא הופיע בפני הועדה וטען טענות לגבי נושא אחר, לאחר מכן נתבקשו המתנגדים לצאת את אולם הישיבות, באותה עת היה סבור שהתייחס לכל אלמנט אפשרי בתכנית ולא היה מודע לשום התנגדות "נסתרת" שיכולה להיות בפני הועדה. ימים לאחר מכן, משקבל את החלטת הועדה, הופתע לגלות שהועדה קבלה התנגדות ארכיבישוף שהה עג'מ'אן והתנגדות משפחת [REDACTED].

שתי התנגדויות אלה לא היו בפני הועדה המקומית שצריכה היתה לתת עליהן תווית דעתה ולהמליץ בפני הועדה המחוזית ואמנם לפחות לגבי התנגדות עג'מ'אן, ככל שניתן לו לבדוק, ככל לא הוגשה התנגדות אלא ימים ספורים לפני הדיון בועדה המחוזית ולא היתה בפניה בעת שמיעת ההתנגדות אלא בישיבה נוספת, מי שהיה בשעתו יו"ר הועדה, הודיע שיש התנגדות נוספת של עג'מ'אן. הוא פנה אל יו"ר הועדה דאז והודיע לו שההליך הזה פגום.

א. עפ"י סעיף 103(2) לחוק התנגדות יש להגיש לועדה המקומית.
ב. עפ"י סעיף 104 לחוק רשאי לעיין בהתנגדויות כל מי שעלול להפגע ע"י קבלתן.
ג. עפ"י סעיף 106 לחוק: "...אם היתה קבלת התנגדות עלולה לדעתו לפגוע באדם שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתכנית, לא יכריע בהתנגדות לפני שנתן לאותו אדם הזדמנות נאותה להשמיע את טענותיו".

ברור שאם אותו אדם לא יודע על קיומה של התנגדות ממילא גם לא ניתנת לו ההזדמנות והזכות לטעון.

בחגובה לכך השיב לו יו"ר הועדה דאז כי "הועדה המחוזית נוהגת במקרים רבים לפני משורת הדין לדון בהתנגדויות שהגיעו אליה במישרין או שהוגשו באיחור. אם הם נתקבלו בסדרם נפלה הכרעה במליאת הועדה. ובהתאם לכך, נהגה הועדה בהתנגדויות של הארכיבישוף עג'מ'אן ומשפחת [REDACTED]".

על כך השיב במכתבו אל יו"ר הועדה כי הסענה שהועדה המחוזית נוהגת לדון בהתנגדויות שהוגשו לה במישרין אינה לפני משורת הדין אלא שלא בהתאם לחוק. לאמור לעיל מצטרפת סענה נוספת שמאז הופקדה התכנית חל תיקון לחוק לגבי אופן הגשת התנגדויות, כלומר בתאריך שבו הוגשה התנגדות עג'מ'אן התיקון לחוק היה בתוקף וההתנגדות הוגשה ללא תצהיר. לכן ביקש לבטל את שתי ההתנגדויות ומאז הנושא עומד ותלוי ולא זכה לטיפול, בין היתר משום שהתיק הועבר לבדיקת המשטרה.

גב' רווה ציינה כי מטרת הזמנת עו"ד גבע היתה לשמוע את נימוקיו במה הוא נפגע מהחלטת הועדה המחוזית.

מר סניסה ביקש את עו"ד גבע לנמק מדוע החלטת הועדה פוגעת בו.

עו"ד גבע טען כי ראשית יש לבטל את ההחלטה בהיותה פגומה ולאחר מכן לתת אפשרות לכל אדם שעלול להפגע (כי יתכן שישנם עוד אנשים שעלולים להפגע) להשמיע את טענותיו. יתכן שהוא יהיה המתנגד היחידי אך כפי שכתוב בחוק יש לתת הזדמנות לכל אדם שעלול להפגע.

לשאלת גב' רווה אם הוא רוצה להתייחס ולהציג את נימוקיו במה הוא נפגע השיב אינו יכול בשלב זה, קודם יש לבטל את ההחלטה.

בשלב זה יצא עו"ד גבע את אולם הישיבות.

מר סויסה ציין כי יש כאן בעיה משפטית שלא נוכל לתת עליה תשובה מידית.

מר כהן ציין כי עו"ד גבע מערער על חוקיות ההחלטה כשיש לו שתי טענות.

מר סויסה העיר כי בעצם החלטתנו להזמין יש בכך משום הודאה לגבי פגם בהחלטה.

גב' רווה ציינה כי עו"ד גבע ביקש לבוא ולנמק את טענותיו מדוע ההחלטה פוגעת בו שאם לא כן ישנם מוסדות אחרים שמתפקידם וסמכותם להצביע על פגמים בהחלטה. אם ההחלטה אינה פוגעת בו במישרין יתכן ואין לו הזכות לטעון לגבי חוקיותה.

מר שרון ציין כי עו"ד גבע אמר שכתב לוועדה שההחלטה לא חוקית, פגומה וכי לא הוזמן לטעון אם ההחלטה פוגעת בו או לא. מכל מקום הוא לא דיבר לגופו של ענין.

מר כהן ציין כי בכל פניותיו לוועדה הדגיש עו"ד גבע והתייחס בעיקר לפגמים בקבלת ההחלטה לגבי חלקה 15. היום טען גם לגבי התנגדות משפחת [REDACTED]. בעוד שלגבי חלקה 15 החליטה הועדה להגדיל את זכויות הבניה, הרי שבמקרה של משפחת [REDACTED] לא שוונו הזכויות אלא ניתנה אפשרות לבניה לפני הגשת תכנית חלוקה בתנאי שהבקשה להיתר לא תמנע אפשרויות להפרשה לצרכי ציבור בשלב הכנת תכנית החלוקה. לדעתו החלטה זו לא משפיעה כהוא זה על בעלי חלקה 4 המיוצגים ע"י עו"ד גבע.

לגבי חלקה 15 ציין כי עו"ד גבע נאחז בטענות פורמליות. לגבי התנגדותו הוא בגין חלקה 4 גם אם היתה הועדה משתכנעת לגבי שינוי היעוד לא היה ניתן לקבלה ולשנות את יעוד השטח בשלב אישור התכנית.

בדיון הועדה מיום 25.3.86 הוא ציין לגבי התנגדות עו"ד גבע כי "עיריית ירושלים הצהירה שמבחינה פרוגרמטית אין לה צורך בשטח לבית ספר ולכן המליצה לבטל את יעוד השטח לבי"ס לחטיבת ביניים ועם זאת ישאר בתשריט הצבע החום, כלומר שטח מיועד למוסד ציבורי".

גב' רווה ציינה כי הבינה שעו"ד גבע הוזמן לוועדה מכח סעיף 106 לחוק האומר שאם היתה קבלת התנגדות עלולה לפגוע באדם שאף הוא רשאי להגיש התנגדות תנתי לאותו אדם הזדמנות להשמיע טענותיו לפני שתכריע בה. היא אינה מצפה שעו"ד גבע יגיד אם החלטות הועדה פגומות או לא פגומות, מה גם שעפ"י סעיף 106 שקול הדעת אם הוא נפגע או לא נפגע הוא של הועדה עצמה.

מר סויסה ציין כי הבין מתוך מכתביו של עו"ד גבע שטענותיו הן טענות לגבי חוקיות ההחלטה. הוא מציע שגב' רווה תבדוק שוב את הנושא.

מר כהן ציין כי עו"ד גבע נאחז בטענה שהיה פגם בהליך קבלת ההחלטה, לגבי שטח מצרני לחלקה אותה הוא מיצג, מאחר וההתנגדות לא היתה בפני הועדה המקומית ולא נשמעה בפני הועדה המחוזית. הוא מציע לחזור ולדחות את התנגדותו מאותם נימוקים ולהשאיר את יעוד השטח כפי שהופקד. בתכנית ישנם ערכים חשובים שצריך לתת להם תוקף.

מר ברגמן ציין כי דוקא משום רגישות הנושא יש להזמין ולעשות הכל כדי שגם אחרים יוזמנו.

(פרוטוקול מחוזית 23.2.88)

הוחלט: גב' רווה תבדוק את הטענות המשפטיות בקשר להזמנת עו"ד גבע פעם נוספת ואם יש מקום להזמנת מתנגדים נוספים עפ"י סעיף 106.

4. (2496 א') תכנית מס' 2496 א' - מתחם עזרת נשים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה ב.פ. מס' 3376 מיום 11.9.86
בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות.
א. התנגדות המועצה לישראל יפה.
ב. התנגדות עו"ד ד. שמחיוף
ג. התנגדות אדר' ג. יגר
ד. התנגדות עו"ד מאיר שכטר.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.7.87:
להמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית מתוקנת כתוצאה מקבלת חלק
מהתנגדויות כמפורס להלן ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורס בחוות הדעת של
המחלקה.

- (1) לבטל את קווי הבנין המסומנים בתשרים.
- (2) לקבוע בהוראות התכנית כי נספחי הבינוי שיצורפו מהווים נספחים מנחים
המביעים את עקרונות התכנית והתפיסה העיצובית שלה.
ניתן לשנות את נספח הבינוי באישור ועדות התכנון ע"י פרסום לפי סעיפים
151,149 לחוק, למעט העקרונות הבאים אשר ינוסחו בהוראות התכנית ושינויין
יחייב הפקדת ואישור שינוי תכנית.
העקרונות הם כדלקמן:
א) שינוי מהותי בממדיה או בטול הככר המרכזית או ביטול הקירווי מעליה.
ב) מספר הקומות המירבי לא יעלה על 8 קומות במרכז התכנית וילך ויונמך
לכוון הקצוות (לכוון ככר יזכור ועץ חיים)
ג) רוחב המדרכה לאורך רח' יפו לא יקטן מ-12 מ'.
ד) ישמר קשר הולכי רגל בין ככר יזכור והמעבר להולכי רגל בתחומיה לככר
המרכזית.
ה) בנין עץ חיים ישמר אולם ניתן להוסיף לו קומה וגג רעפים.
כמו כן ניתן יהא במסגרת בינוי חדש לעצב ככרות נוספים ולהפנות אליהם
חזיתות מסחריות.

- (3) לשנות הוראות סעיף 9(נח) 1 בצורה הבאה:
היתרי הבניה בשטח מותנים בהבטחת בצוע סלילת דרך השרות הפנימית (מגרש מס'
6) עד לכניסה לחניה של הבנין, קודם להתחלת עבודות הבניה:

- (4) להוסיף להוראות התכנית הוראה המפרשת כי, לאחר אישור התכנית והכנת תכנית
המדדה לצרכי רישום של כלל השטח, ניתן יהא להוציא היתרי בניה נפרדים לכל
מגרש כפוף לענין בצוע כביש הגישה ישאר הוראות התכנית: היתרי הבניה ינתנו
לאחר הגשת הת.צ.ר. ואשורו ע"י מה"ע אולם הת.צ.ר. לא ירשם כל עוד לא פונו
ונהרסו הבנינים הקיימים המיועדים להריסה בשטחים ציבוריים:

- (5) להוסיף להוראות התכנית סעיף המחייב הגשת תכנית פיתוח מפורטת לפני הוצאת
היתרי בניה: התכנית תערך בק"מ שאינו קטן מ-1:100 היא תפרט את מפלסי הכביש
והפיתוח של הקרקע וכן המפלסים של מרתפי החניה וצורת פיתוח הכיכרות:

- (6) זכויות הבניה של חלקה 55 בגוש 30137 ירוכזו כולן במגרש חדש מס' 4 ואילו
זכויות הרגיה של חלקה 1 בגוש 30137 ירוכזו כולן במגרש מס' 3;

- (7) להוסיף להוראות התכנית הוראה הקובעת כי ניתן להתקשר עם חברת אחזקה נפרדת
לכל מגרש חדש בתכנית:

(פרוטוקול מחוזית 23.2.88)

- (8) להוסיף להוראות התכנית כי בקומת הקרקע של הבנינים למעט בנין מס' 5 יותרו שימושים מסחריים בכל החזיתות, העלויות וכך מעברים, חדרי מדרגות, מעליות ושרותים;
- (9) לבטל סעיף 9א' בהוראות התכנית האוסר שינויים ארכיטקטוניים בבנין מס' 5,.
- (10) להוסיף סעיף בתכנית המתיר לבעלים הריסת הבנינים והגדרות שיהיו בשטחם והמיועדים להריסה מיד לאחר אשורה של תכנית זו.
- (11) מגרש מס' 2 יהיה מגרש נפרד ולא יהיה קשור בקיר משותף למגרש מס' 3. הוא יכלול חלקות 36 הגדולה, 37, 38, 39. סה"כ שטחי הבניה יהיו 2664 מ"ר ללא שטחי חניה ומקלט תקני. יש לתקן ולתחום את גבולות המגרשים בהתאם.
- (12) נספח חניה יוכן נספח חניה חדש לתכנית אשר יראה חניה עצמאי למגרש מס' 2, באופן שיאפשר בצוע חפירות החניה והשימוש בה ללא קשר עם מגרשים אחרים. אולם החניונים יהיו קשורים ביניהם במעבר.
- (13) קירוי כיכרות מתקבלת הטענה שיש לנהוג בנושא באופן שווה עם כי בעלי הזכויות דהיינו קירוי הכיכרות והבניה למסחר מתחם לקירוי. יומלצו להינתן לכל בעלי הזכויות במגרש מס' 2 ואחרים.
- (14) במגרש מס' 5 יבנה בנין בן 2 קומות מעל קומת עמודים ומגרש 5 יכלול את חלקה מס' 40 ובנוסף שטח של 255 מ"ר ממגרש מס' 3.
- (15) יצורף נספח בינוני חדש אשר יבטא את כל השינויים המפורטים לעיל.
- (16) כביש מס' 6 סלילת הכביש תהיה בשלבים כשכל בעל מגרש יסלול את הגישה למגרשו.
- (17) התכניות תועברנה לוועדה המחוזית רק לאחר שיתוקנו עפ"י הסעיפים לעיל. עו"ד שמחיוף ועו"ד מ. שכטר נציגי המתנגדים הודיעו בישיבה אצל מר כחילה כי הם מסכימים להצעה הנ"ל.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 27.12.87:
לתקן החלטת הועדה המקומית מיום 26.7.87 כדלהלן:

- (1) בסעיף 6 זכויות הבניה של חלקה 1 בגוש 30137 רוכזו ברובן במגרש מס' 3, ולא כולן כפי שנכתב.
לכן ניסוח סעיף זה יהיה: זכויות הבניה של חלקה 55 בגוש 30137 ירוכזו כולן במגרש חדש מס' 4 ואילו זכויות הבניה של חלקה 1 בגוש 30137 ירוכזו ברובן במגרש מס' 3.
- (2) סעיף 3 - יש לבטלו כיוון ששלביות בצוע הדרך הפנימית מוגדרת בסעיף 16 להחלטה.
- (3) כחוצאה מהעברת זכויות הבניה ממגרש מס' 3 ומגרש מס' 5 למגרש מס' 2 יועברו 335 מ"ר של שטחי קרקע למגרש מס' 2 כך שמגרש מס' 2 יוגדל שטחו של 1313 מ"ר. ומגרש מס' 3 יוקטן שטחו 4705 מ"ר.
- (4) גבולות המגרשים ישונו בהתאם לשטחים החדשים וכמתואר בתשרים.
- (5) לשטחי הבניה של המגרשים יתווספו שטחים למתקנים בהיקף של 20% משטח הבניה של כל מגרש.
- (6) יבוטל סעיף הטענה והפריקה במגרש 2.
- (7) כל יתר הסעיפים שבהחלטת הועדה המקומית מיום 26.7.87 שלא ישונו, נשארים בתוקפם."

הצדדים הוזמנו כחוק

בפתח הדיון מסר מר כהן כי המתחם הידוע בשם "עזרת נשים" התחוס בין רחובות יפו ושז"ר מיועד עפ"י תכנית מאושרת כשטח לבניני ציבור. הועדה המחוזית החליטה להפקיד את שינוי היעוד לאזור מסחרי בתכנית המלווה בנספחי בינוי כאשר השטח הוא בבעלות פרטיים וחלקו הארי שייך לבעל קרקע אחד.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: גב' רינה זמיר, אדר' גדעון יגר ועו"ד דרור שמחיוף.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר והצטרף לתשובתו אדר' ז. שיינברג מתכנן האתר. כמו כן הופיע מר גולובנצ'יק מבעלי הקרקע.

גב' רינה זמיר סענה כי בקשה להשתחרר מהרושם שכל יעודה ומטרתה של התכנית היא הגדרת זכויות והקנייתן הגם שהסתום בה רב על הגלוי וזו גס ההצדקה שחוזרת ונשנית לגבי הדרישה לאשר את התכנית. היא אינה חושבת שזה לא לגיטימי שיזם ירצה להגדיר זכויות אך צריך לאשר גם תכנון. נשאלת השאלה היכן התכנון, קשה לאמר שישנה התייחסות בתכנית למיקומה בכניסה לעיר ומי תרומתה לעצוב הכניסה לעיר. זה מקום שראוי לו שתהא לגביו תחרות עיצוב, אין ספק שהיתה צריכה להינתן תשומת לב מיוחדת. הבינוי המוצע מנותק מהסביבה וההתייחסות היחידה שלו היא לתחנה המרכזית. הוא מפנה עורף לכל מה שקיים בסביבה, לבניני האומה, לאתר הזכרון, למעבר בין שדרות שז"ר ורח' יפו. המעבר אינו רק כניסה ויציאה לתחנה המרכזית אלא מעבר לאזור המרכז השלטוני וכנגד זה העמידו בנין שגבו מופנה למעבר, הוא אינו מתייחס אליו. ברגע שיוצאים מהתחנה המרכזית לא ברור לאן הולכים.

בנושא הכניסות והיציאות למתחם לא ברורים הסדרי התנועה של התחבורה הפרטית. לגבי יעוד השטח וזכויות הבניה, שוב, בקשה להשתחרר מההרגשה שעיקרה של התכנית וכל תהילתה הוא להסדר זכויות בניה, ובעצם הגיעו ליעוד המסחרי בדרך האלימינציה כשיעוד מסחרי נותן את הפיצוי הטוב ביותר ליזמים, בעוד השטח היה מיועד לבניני ציבור. לפעמים נדמה שהעיריה אינה בודקת את עצמה היא מתירה שימוש מסחרי במקומות רבים ובשטחי בניה כ"כ רבים ומושכת את המסחר לכל מיני כיוונים נשאלת השאלה אם מסחר הוא אכן הפתרון הנכון.

כולם גאים שלא אושרו יותר מ-200% אך כל נושא הדוכנים מהווה 15% נוספים ואולם מעבר לאחוזי הבניה לא ניתן להתפשר בנושא העיצוב, מה הליגיטימציה ל"שוקיות" של כל הככרות, הככרות תהפכנה לשוק מזרחי שיש לו קסם כלשהוא כשהו צומח בסביבתו הטבעית אך לא באופן מלאכותי. לא נאמר בתכנית מאלו חומרים יבנו אלמנטים בפרויקט, כל זה מתקשר לפתיח של דבריה שהתכנית היא רק הגדרת זכויות, אין בה תכנון לא ארכיטקטוני ולא עיצובי.

מר בן אשר השיב כי מבחינת התפיסה הקונספטואלית של התכנית לגבי שימושי הקרקע וזכויות הבניה, נשענת התכנית על תכנית קודמת 2772 שבאה להסדיר את כל נושא זכויות הבניה ואף עצוב המגרשים במרחב תכנוני זה. אף שתכנית 2772 לא אושרה בסופה מסיבות שונות, מוסדות התכנון מצאו לנכון שהשטח ישמש כשטח מסחרי, בשוקלם מהם הדברים ומה הם רוצים בהתייחס לשטח זה הנמצא בלב תנועה, לרבות התחנה המרכזית. כאשר החלו לראשונה בתכנון המתחם נמצאה עדיין התכנית 2772 בדיונים והיא נועדה לפרט את היעוד שנקבע בה.

מר בן אשר הסב את תשומת הלב לכך שבנוסף לתחנה המרכזית המשרתת קוים בינעירוניים תרוכז עפ"י התכנית, לאורך רחוב יפו מערכת רציפים של קוים פנים עירוניים. האזור יהפך לטרמינל גדול של תחבורה ועל כן הוא מחייב קבלת שירותים מתאימים. השטח המסחרי שתפקידו לשרת בעיקר בקומת הקרקע את כל תנועת הציבור המשתמש בתחבורה ציבורית. יסתובב כאן ציבור רב הזקוק למרחב מחיה גדול לצורך כך מוצעת כבר גדולה הנותנת את מירב השרותים הציבוריים. לכן הסכימו ועדות התכנון להמיר שטח לבניני ציבור שבמקורו יועד להיות חלק מהפונקציות השלטוניות של קרית הממשלה ומשהסתבר באופן ברור שאין בו צורך הוחלט שהפונקציה המתאימה ביותר היא מרכז מסחרי. כל הפתרונות התנועתיים ניתנו במקום בהסכמת כל גורמי התנועה הואיל ועד היום מרכז הכובד של תנועת הציבור היתה בירידה מהתחנה המרכזית לרציפים שחלקם מול בניני האומה ולשם כך נוצר המעבר הקיים, הושם דגש על עיצוב הככר והנגישות לרציפי האוטובוסים העירוניים.

הועדה המקומית קבלה את ההתנגדות לאלמנט זה ודרשה שיווצר קשר באמצעות מעבר מהכר התחלונה לככר העליונה, יתר על כן, אין לבנין חזית קדמית ואחורית. מבחינת הפעילות המתוכננת הפרויקט משרת טוב את האזור. הוא אינו מקבל את הטענה שאין בתכנית שום התיחסות עיצובית. לעת הפקדת התכנית היה בפני הועדות מודל. מותר לשלול את עיצובו. הפרויקט עוצב תוך יצירת מיקרו אקלים על מנת שהציבור יוכל לשהות במקום. ישנם בו רעיונות תכנוניים ברורים ומוגדרים שאפשר להתווכח עליהם אך לא לשלול את קיומם.

מדובר בתכנית על דוכנים שלא יהיו ארעיים אלא יעוצבו כחלק מעצוב הככר כולה. אין זה נכון להשאיר ככר ללא שום שימוש מסחרי וכי יש להקפיד לעשות זאת בצורה נאותה. התכנית בהוראותיה דוקא מנסה להגביל את השימוש בדוכנים כדי למנוע חופעות בלתי מבוקרות, בהנחה שרחוב יפו בקטע זה יישמש כסרמינל של תחבורה.

אדר' שיינברג ציין כי המילה "מסחרי" מאד מטעה. למעשה רק הקומה הראשונה היא מסחרית והשאר יישמשו למשרדים. ישנן חברות ממשלתיות רבות הזקוקות למשרדים בקירבה למשרדי הממשלה. מדובר בסופו של דבר על שטח המשלים פונקציות שלטוניות לקרית הממשלה בכניסה לעיר.

גב' זמיר טענה כי גם תשובת העיריה היתה למעשה במישור הפרוגרמתי ולא במישור התכנוני וכי לא היתה התייחסות לגבי המיקום הספציפי ויחסו לכניסה לעיר. יתר על כן, דוקא אם היא מאמצת את תשובת מר שיינברג לקשר עם קרית הממשלה אין התכנית מהווה פתרון משום שהיא מפנה עורף לככר הזכרון ולמעבר היותר רפרזנטטיבי של הכניסה לעיר.

יש שם חלל מאד לא מזמין שזו היתה הזדמנות לחזק אותו ותחת זאת יוצרים מעבר שהיום יש בו לא כלום לככר שיש בה אולי תוכן. לסיום ציינה כי ראוי היה לבקש עיצוב התכנית בצורה שאפשר יהיה ללמוד על טיבה ותוכנה.

עו"ד ד. שמחיוף מתייחס למגרש מס' 3 בתכנית והוא מיצג בעלים של שתי חלקות בשטח של כ-7 דונם כאשר לפני כ-90 שנה שכנו כאן עדיין המבנים של ביה"ח עזרת נשים ובלחץ הרשויות נתבקשו לפנות ולעזוב, ובמשך כל אותן שנים נתנו להבין שאפשר יהיה לממש את השטח לכשיתפנה. עפ"י התכנית החלה מיועד השטח לבניני ציבור. בסביבה הקיימת נוספו בניינים שמבחינת שימושם נופלים בקטגוריה של משרדי ציבור כגון משרד הדתות, משרד מבקר המדינה, בזק וכיו"ב. היזמים והנהלת עזרת נשים היו בטוחים שהנה נגמר שלב התכנון וניתן היה להבין שמבחינת היעוד ואחוזי הבניה הנושא פתור. מבחינת מיצוי הטיפול הרי שהגענו לסוף פסוק ורק מחכים שהתכנית כפי שהוגשה תאושר מהר ככל האפשר.

היזמים בקשו בין היתר לאשר שטחי עזר שיאפשרו לבניני המשרדים לשמש כארכיב, כגנזק על מנת שלא לנתק את המשרדים מהמקום וכדי שהבנינים יהיו פונקציונליים. עו"ד שמחיוף חזר על הטענות שטען באופן מפורט לנושא הדרך ולגבי התפיסה התכנונית האומרת שעפ"י תכנית הבינוי המפורטת יוכל כל יזם לבצע בנפרד ובאופן עצמאי כשהוא כפוף לעקרונות גלובליים.

אדר' יגר מיצג את הבעלים של מגרשים מס' 2 ו-5 שעפ"י התכנית המופקדת כאשר הוא אינו הבעלים היחיד שלהם. התכנית המופקדת הביאה למצב שאינו יכול לבנות כשאינו מתואם עם בעל מגרש מס' 3 לא בזמן ולא בצרכים.

אדר' יגר קרא מן הכתב את ההתנגדות לגבי כביש השרות והחניה התת קרקעית וציין כי אם ירצה לבנות את הבנין שלו וידרש להקים חניה הוא יצטרך לתאם ולדעת מה עושה השכן ולא - לא יוכל להכנס לחניה. התלות בתכנית היא עצומה והוא מוצא שהפתרון של העיריה הוא טוב.

נושא נוסף להתנגדות הוא טבלת השטחים, הוא לא קבל את החלק היחסי במגרש והוא מניח שהדבר נעשה מחוסר תשומת לב מספקת. הוא ראה עצמו נפגע מכך שבקומת הקרקע מוצעות חזיתות מסחריות אך לא במגרש להם. כלומר במגרש מס' 2 אין חזית מסחרית ובקש לקבל את אותן זכויות ואפשרויות כמו לשכניו.

לגבי החזית ברחוב יפו, עפ"י התכנית המופקדת נדחק הבנין והפך לבנין אחורי בכל קומפלקס הבניה.

אשר למגרש מס' 5 טען כי קבל שותפים לבנין כאשר השוחף הוא חלק מהבעלים של מגרש מס' 3. זה יוצר מצב של תלות קשה ולכן בקשו להתנתק משותפות בבעלויות על מנת להיות עצמאיים, ע"י קבלת מבנה אחד ואת כל אותן שותפויות לנתק מהם. כל תכנון חדש צריך כמובן להיות קומפלט מבונה באופן שיאפשר להם לבנות לבד, עם חניה ביחידה שניתן לבנותה עם כניסה עצמאית נפרדת משלהם ומתחת לפני הקרקע המערכות יכולות להיות משולבות. הוא אינו יכול להתייחס לתכנית החדשה משום שאינה מוצגת אך הוא מכיר אותה וסבור שהיא נותנת פתרונות לבעיות, לדעתו התכנית החדשה נותנת הנחיות ואינפורמציה עשירה יותר מזו שבתכנית המופקדת. מובן שאין עיצוב סופי אך לגביו ניתן לקבוע הוראות במלל שיובא ברשיון הבניה. יש פתרונות לשלבויות ולאפשרויות שכל אחד יכול לבנות במסגרת עקרונות כלליים.

מר בן אשר השיב כי כאשר דנה הועדה המקומית בהתנגדויות, הקו שהנחה אותה בחוות דעתה היה האפשרות להגיע לתכנית שניתן לבצעה מהר ככל האפשר מה גם שיש היום יזמים שיכולים לבצעה. חשוב מבחינה עירונית שעם אישור התכנית, עד כמה שניתן, לבנות באופן עצמאי ומאידך גיסא לשמור על העקרונות התכנוניים, לרבות מערך כל השרותים הנלווים.

אדר' שיינברג הציג את המודל שהביא עימו, וציין כי הדברים לא נעשו כאן באקראי, מדובר בשטח שתוכנן בשעתו ע"י מספר רב של משרדי אדריכלים החל מזרחי רכטר, העיריה ועד שהוא סיכם מסכת תכנון של 20 שנה לכן הוא מוצא שלבוא היום ולאמר שיש כאן רק רפרזלציה זו עזות מצח.

מבחינת יעודי השטח ושימושו - מדובר על בנייני משרדים עם קומת קרקע מסחרית, המשרדים עולים בקנה אחד עם בנייני ציבור כך שבנקודה זו אין מדויק שהעיריה יוזמת המרת יעוד ומבחינה אורבנית זה אותו שימוש.

לגבי בעיות התחבורה, נמצא פתרון שהוא תוצאה של למידה של כל מערך התנועה בכניסה לעיר והוא כמעט הפתרון היחיד האפשרי. כתוצאה מהתנגדות בקשה העיריה להסיט את העיקול שהיה כרוך בהריסת מבנה על מנת לאפשר את בצועו של כביש הגישה.

מבחינת הבעלים בשטח ניתן לראות בתכנית החדשה כהסכמה בין הבעלים ואם הבעלים מגיעים ביניהם להסכמה מרצון הוא אינו רואה סיבה למנוע את החלוקה החדשה כאשר צעד זה מקדם את התכנית. החלוקה המוצעת בסופו של דבר נותנת את אותן הזכויות והבעלים ביניהם הסתדרו.

בתכנית המופקדת נקבע העקרון של קירוי הגגות, זהו אלמנט מורכב גדול ויקר לדעתו גם יפה אך ישנה סכנה ברמת הביצוע הקיימת שהתוצאה הסופית לא תהיה בהתאם לציפיות.

על גבי החלוקה הוא עיצב מודל של בניינים בני 5 קומות בחזית רחוב יפו ו-8 קומות בעורף, עם קולונדה שתצור מערכת של טרמינל עירוני ומעבר המקשר בין המעבר התת קרקעי הקיים והככר ובכך קיבל את הביקורת לגבי הקשר התת קרקעי.

הוא לא שינה את מערך החלוקה ולא את הזכויות אלה בהסכמת הבעלים והעיריה.

לגבי המחסנים, הועדה המקומית המליצה להתיר הוספת שטחים למרתפים בכל מגרשי הבניה. רשות הדואר באה בדרישה לגינזכים כתנאי להקמת משרדיה במקום, במידה וכל התנאים יכולים להיות משולמים. העיריה לא ראתה מניעה לכך כאשר השימוש במרתפים יהיו ספציפיים לדייר מסויים ולא פתח למסחור הקומה התת קרקעית.

הפרוייקט המוצע לאישור אינו שונה במהותו ממה שהופקד למעט אלמנטים שהם תוצאה של התנגדויות.

העיריה בקשה לאשר את הפרוייקט מתוך הכרה בעבודת הרקע הגדולה שנעשתה להשגת הסכמה בין הבעלים והרשויות. יתכן שישנם פתרונות טובים יותר אך ככלל הפתרון המוצע הוא טוב ועונה על כל הבעיות שהיו.

החניונים היו במפלסים שונים שווים כאשר ישנה אפשרות לבנות כל אחד מהם בנפרד, עם כניסות נפרדות, קיימת יציאה לרחוב יפו, וככלל הפתרון לדעתו הוא אופטימלי במצב הרמזורים הקיימים.

כבר הזכרנו קיימת במפלס שונה ונמצאת בשטח שלבד מהמונומנט שבה, הקטע הזה הוא אזור חסר משמעות.

לשאלת מר נקמן אם המגרש המזרחי, שכנראה לא יבוצע בקרוב, עלול לקטוע את מעבר הולכי הרגל, השיב בשלילה, והוסיף כי ההרחבה העצומה בחזית רחוב יפו יוצרת אזור הליכה גדול ורחב.

(פרוטוקול מחוזית 23.2.88)

עו"ד שמחיוף חזר והדגיש שהחשיבות ללקוחותיו הוא בלוח הזמנים, הם היזמים העיקריים בפרוייקט ומוכנים לביצוע מידי.

אדר' יגר בקש לאשר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

מר סויסה ציין כי נוצר הרושם שהנושא מורכב והוא מציע לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה לישיבה נוספת.

מר רזניק הציע ליחד נושא זה ישיבה נפרדת משום חשיבות הפרוייקט בכניסה לעיר כאשר הבינוי החדש שונה מקודמו שהופקד.

מר זוננפלד הסכים שיש צורך לקיים דיון ממצה בלי לחץ זמן אך ראוי היה שלא להפריד בין מועד שמיעת ההתנגדויות והדיון הפנימי.

מר שרון תמך בהערת מר זוננפלד.

מר כהן ציין כי התכנית הופקדה ב-11.6.86 והגיעה לועדה המחוזית רק בינואר 88 כלומר בחלוף שנה וחצי. הוא ניסה ללמוד את הנושא על הבטיו השונים ובשל חילוקי דעות לא הגענו לגיבוש המלצה. שמיעת ההתנגדויות אורכת זמן רב ולבקשת בעל הקרקע העיקרי הובאה התכנית לשמיעת התנגדויות מהר בכל שניתן. אין ספק שמדובר בפרוייקט שיש לתת עליו את הדעה בכל כובד הראש, הוא בדעה שיש למצוא דרך לאשר את התכנית ולא לדחותה ולכן יש לשקול את כל הנושאים. הנושא יובא לדיון כשהפרוטוקול המלא יובא לעיונם של כל החברים ובטרם יוחל בדיון, כהרגלו יציג את עיקרי ההתנגדויות ותשובת העיריה עליהם.

הוחלט: לדחות את מועד הדיון הפנימי וההכרעה.

ד. תכניות להפקדה

5. (3828) תכנית מפורטת מס' 3828 - שטח מדרום לרחוב מח"ל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להוסיף לתקנון סעיף ו' לסעיף 14 דרכים סעיף (ו) "התוויית כביש מס' 1 בהתחשב במפגעים הסביבתיים העלולים לנבוע ממנו ותותר גמישות בהתווייתו הסופית ובמידת הצורך ישולבו בתיכנונו אמצעים להפחית המפגעים הסביבתיים בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה".
2. יש להוסיף לתקנון בסעיף מטרת התכנית "ד) קביעת הוראות בגין בנין להריסה".
3. יש לתקן תיקונים טכניים.

מר דרומי מסר כי התכנית משתרעת על קטע בתחום תכנית התפר ועיקרה איחוד וחלוקה מחדש של מנת לפצות בעלי חלקות בתחום הפקעת כביש מס' 1. החלקות בהם קיימים בתים הוצאו מהתכנית הואיל ולא ניתן להפריש מהם שטחים זהים כבשאר החלקות. בבדיקה עם מתכנני העיריה נבדקו כל נסחי רישום המגרשים על מנת לאפשר את מימוש התכנית. לשכת התכנון ממליצה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. (3539) תכנית מס' 3539, שינוי מס' 5/86 לתכנית המתאר המקומית ושינוי

מס' 1/86 לתכנית מס' 3045 - שכ' מקור חיים.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

להפקיד את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 23.2.88)

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3045 אשר שינתה את האזור מאזור תעשייה לאזור מגורים, הועידה בשטח שבו מוצעת התכנית מגרש גדול לבניני ציבור כאשר המתחם בכללו נקבע כשטח לתכנון מפרוט. התכנית הנדונה נועדה בעיקרה לקבוע חלוקה חדשה ובתוך כך צומצם באופן ניכר היקף השטחים לצרכי ציבור. נציג העיריה נתבקש להסביר מדוע צומצם השטח לבניני ציבור.

מר בן אשר השיב כי השטח שנקבע בתכנית 3045 לבניני ציבור היה גדול בשטחו מעבר ל-40% הניתנים כהפרשות ללא תשלום והוא צומצם על מנת שלא לשלם פיצויים.

מר סויסה ציין כי בתכנית הקודמת נקבע בשטח לבניני ציבור גם שימוש לבית כנסת והוא בוטל בתכנית החדשה.

מר כהן העיד כי מארשי הבניה המוצעים הם גדולים למדי.

מר בן אשר ציין כי גודל מארשי הבניה הם בהתאם למגרשים הרשומים במקור. לאור הערת היו"ר הוא מציע להחזיר את השימוש לביכנ"ס כאשר שאר השימושים במגרש יבנו בסטנדרט נמוך יותר.

מר סויסה ציין כי כאשר משונים יעודי קרקע נהוג בדו"כ להציע אלטרנטיבות או להצביע על מקום חלופי לשמוש שנקבע בתכנית קודמת.

מר כהן ציין כי יתכן ויהא צורך ליחד מגרש בשטח לבניני ציבור וליעדו לביכנ"ס.

הנחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שבתחום השטח לבניני ציבור יוקצה מגרש בשטח של כ-1/2 דונם לבית כנסת, בתאום בין לשכת התכנון ועיריית ירושלים.

7. (2014 א') תכנית מס' 2014 א' - תוספת לבית אבות - שכונת קסטמונ.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87:
להפקיד את התכנית.

מר כהן מסר כי בשטח התכנית קיים בית אבות במבנה בן שני אגפים, אגף אחד בגובה של 3 קומות והשני - 3 קומות מעל קומת מסד. בתכנית מוצעת תוספת קומה, הואיל ומדובר במוסד ציבורי הנותן שדות חינוכי אין מניעה להפקיד את התכנית.

גב' פלאוט ציינה כי היתר הבניה לבנין הקיים אושר בלא גג רעפים, כמו כן גובה הבנין שלא בהתאם לקוי הבנין והשטחים שאושרו לו בתכנית קודמת, היום מהווה התכנית בחלקה הכשרת המצב הקיים נוסף על תוספת הקומה המבוקשת.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ה. חביעת פיצויים

8. (מי/193) חביעת פיצויים בגין תכנית מי/193 - ע"י גב' [REDACTED] - מחלף מוצא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.12.85:

לדחות את חביעת הפיצויים מהנימוקים הבאים:

(1) אין מגבלות עבוד על הקרקע וניתן להמשיך לעבדה כקרקע חקלאית.

(2) הערכת השמאי כי ניתן היה להגיש בקשה לשינוי יעוד שתעלה את ערך הקרקע,

עליה בוסס השווי הגבוה של הקרקע החקלאית. אין לה על מה לסמוך מאחר

והדבר נוגד לעקרונות תכנית המתאר המחוזית.

(פרוטוקול מחוזית 23.2.88)

3) כדי להסיר ספק מבקשת הועדה המחוזית להפקיד אתה השינוי לתיקון ללא תשרים, זאת עפ"י סעיף 136 לחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית מי/193 קבעה את תכנון מחלף מוצא, בעקבות אישור התכנית הברזל עליו מע"צ עפ"י פקודת הדרכים ומסילות ברזל, בשלב מסויים כשהסתבר למע"צ שאין באפשרותה לבצע את המחלף היא בסלה את ההכרזה. נוצר מצב בלתי סביר שבו הועדה המקומית כיוזמת התכנית עפ"י החוק היא זו שנתבעת לפיצויים. גב' רוזה העירה כי תביעת פיצויים יכולה להיות מוגשת כל עוד התכנית בתוקף.

מר כהן ציין כי בעקבות תביעות פיצויים שהוגשו החליטה הועדה המחוזית בישיבתה מיום 15.6.82 לבטל את תכנית מי/193 והמליצה בפני המועצה הארצית לבטל את סעיף 4(ג) בתכנית המתאר המחוזית לירושלים ת/מ/מ/1 הקובע כי תכנית המתאר המחוזית משאירה בתוקף את תכנית מי/193.

המועצה הארצית החליטה בישיבתה מיום 1.3.83 לבטל את התכנית האמורה ואולם למרות פניות חוזרות ונשנות אל מע"צ להעביר תכנית אלטרנטיבית לאישור המצב הקיים טרם בוצע דבר.

שר הפנים בתוקף סמכותו נאות להאריך את מועד הגשת תביעת פיצויים מאת גב' סלוצקין ומר סימך. טענתם העיקרית היא כי אישור תכנית מי/193 הסבה להם נזקים. הועדה המקומית המליצה בפני הועדה המחוזית לדחות את תביעת הפיצויים מהנימוקים הבאים:

1) אין מגבלות טיבוד על הקרקע וניתן להמשיך לעבדה כקרקע חקלאית.

2) הערכת השמאי כי ניתן היה להגיש בקשה לשינוי יעוד שתעלה את ערך הקרקע עליה בוסס השווי הגבוה של הקרקע החקלאית, אין לה על מה לסמוך מאחר והדבר מנוגד לעקרונות תכנית המתאר המחוזית.

3) כדי להסיר ספק מבקשת הועדה המקומית מהועדה המחוזית להפקיד את השינוי לתכנון, ללא תשרים, זאת עפ"י סעיף 136 לחוק.

הועדה המקומית מבקשת להפקיד ביטול התכנית באורה מילולי על מנת שלא לתכנן דבר שהוא בתחום סמכותה של מע"צ.

בשני המקרים, הן של גב' סלוצקין והן של מר סימך הנמצא בשלב של התדיינות בבית המשפט, לית מאן דפליג שהועדה המקומית צודקת בהחלטתה ואכן גם אם היו מגישים תכנית לשינוי היעוד הקבוע בתכנית מי/193, אזי לא היה בכך כדי לשנות את יעוד קרקעותיהם החקלאיות לקרקעות סחירות משום שהמדיניות היא לא לפתח שום פעילות לאורך הכביש. הוא ממליץ לקבל החלטה ברוח המלצת הועדה המקומית ונימוקיה ובמקביל לפנות למע"צ לביצוע החלטת הועדה.

מזכירת הועדה פנתה לא מכבר אל מר גיל ממע"צ במכתבה מיום 10.12.87 והסבה את תשומת ליבו להחלטות הועדה המחוזית בגין ביטול תכנית מי/193 ובדבר הפקדת תכנית מי/193 א' - לבטול מחלף מוצא ושינוי יעוד השטחים מדרך לאזור חקלאי א'. בו בזמן ביקשה להודיעה מתי יש בכוונת מע"צ להגיש התכנית האמורה, זאת גם לאור העובדה שמתכנן המחוז נפגש מספר פעמים עם ה"ה שנירר, בויס ושמעון פרהנג וכולם הבטיחו להעביר התכנית להפקדה.

מר ראובן יוס טוב, מהנדס ראשי לאחזקה ותפעול במע"צ השיב כי אין הם מתכננים שום תכנית להפקדה למחלף מוצא במקום התכנית שההכרזה עליה בוטלה. מר כהן הציע שיו"ר הועדה יפנה למנכ"ל מע"צ ויעמידו על חומרת המצב ויבקשו להעביר לאלתר תכנית להפקדה באמצעות המועצה הארצית.

הוחלט:

1. לדחות את תביעת הפיצויים מנימוקי הועדה המקומית.
2. יו"ר הועדה יפנה למנכ"ל מע"צ, יעמידו על חומרת המצב ויבקשו להעביר לאלתר תכניות.

1. תכניות להפקדה

9. (מי/127 א') תכנית מס' מי/127 א' - גוש 29529 חלקה ב' 1-אבו גוש
המשך דיון מיום 25.2.86

גב' פלאוס מסרה כי מדובר בחלקה גדולה המיועדת בחלקה למשקי עזר וכי מבקשים בתכנית לשנות את יעודה לאזור מגורים ב' ולחלקה לשתי חלקות. לשכת התכנון ממליצה להפקיד את התכנית.

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

10. (מי/458 א') תכנית מס' מי/458 א', שינוי לתכנית מי/200 ולתכנית מי/458
מוצא תחתית

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.12.87 להפקיד את התכנית לאחר שימולאו התנאים הבאים:
פתרון לביוג, סניטציה ותברואה, פתרון אקוסטי לבעית רעש פתרון לחניה עפ"י התקן שיופיע בצבע נפרד.
תאום עם הג"א לגבי המקלט.
בדיקת השתלבות קולטי שמש במבנה.
הגבלת הבניה החדשה באיטום חלונות בלבד.

מר כהן מסר כי תכנית מי/458 קבעה את השטח שבתחומו קיים ביהח"ר ללבנים כאתר לשימור והתירה בו שימושים שונים. כתוצאה מקבלת התנגדויות בוטל השימוש לאולפני טלוויזיה ומשרדים ואושר בעינו השימוש למסעדה יחד עם זאת הוחלט לעת אישורה של התכנית כי תופקד תכנית שינוי שתאפשר שימוש למגורים ביתר המבנה ובתנאי שלא תשונה המעטפת החיצונית של הבנין וישמרו עקרונות שימור הבנין. בהתאם להחלטה הועברה התכנית האמורה מי/458 ישירות לוועדה המחוזית ואולם מר ליטמן ביקש להעבירה לדיון בוועדה המקומית. הועדה המקומית בישיבתה מיום 13.12.87 דנה בתכנית והמליצה להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים לעיל.

במערך התאומים שקיים עם מהנדס הועדה המקומית והמתכנן עלתה משאלת היזם לבנות קומה נוספת והיא נדחתה. בתכנית המוצעת אין שינוי במעטפת הבנין והמתכנן עמד בכל המגבלות שהוצבו לו. מדובר במבנה שמשמש כבית חרושת כאשר החלונות או הצוהרים היו בהתאם לשימוש הקודם. היום מבקשים לשנות את משטר החילון ולהתאים את החלונות לשימוש המוצע למגורים, כאשר כל מסרת התכנית היא לתת תוכן לבנין שנקבע לשימור. הואיל והתכנית באה לממש את החלטת הועדה המחוזית ועומדת בכל ההנחיות והמגבלות הוא ממליץ להפקידה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לפתרון החניה כפי שסוכם עם מר נקמן ואשר יקבל את ביטוי במסמכי התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לפתרון החניה כפי שסוכם עם מר נקמן ואשר יקבל את ביטוי במסמכי התכנית.

11. (מי/645) תכנית מס' מי/645, שינוי לתכנית מי/340 ג' - גוש 30367 חלקה 141 -
מבשרת ציון
המשך דיון

גב' פלאוס מסרה כי הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים הנובעים מקיומו של מבנה ישן בחלקה. עתה הוחלט לסמן את המבנה להריסה ועקב זאת יש לקבוע כי תנאי למתן היתר הבניה במגרש חדש מס' 141 ב', יהיה הריסת המבנה במגרש חדש מס' 141 א'.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שיקבע בה כי תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 141 ב' הוא הריסת הבנין (המסומן להריסה) במגרש חדש מס' 141 א'.

19. (מי/593) תכנית מס' מי/593 - גוש 29533 חלקה 18 - אבו גוש.
המשך דיון.

גב' פלאוט מסרה כי הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי שכל המגרשים החדשים יועדו כאזור מגורים ב'. תכנית המתאר מי/113 מחייבת באזור זה מגרש מינמלי שלא יפחת מ-1000 מ"ר ואולם המגרשים המוצעים בתכנית קטנים יותר לכן ממליצה הלשכה להפקיד את התכנית כפי שהוגשה בשינוי תכנית המתאר באלמנט זה.

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם לגודל המגרשים המוצעים.
2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

13. (מי/192 א') תכנית מס' 192 א', שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 כפר שיתופי נווה שלום

נר כהן מסר כי בישיבת הועדה המחוזית מיום 7.10.96 המליצה הועדה המחוזית בפני המועצה הארצית להפקיד שינוי לתכנית המתאר המחוזית ת/מ/מ/1 לאיתור ופיתוח כפר שיתופי נווה שלום. המועצה הארצית בישיבתה מיום 1.9.87 החליטה לפצל את התכנית לשתי תכניות: האחת - שינוי תכנית מתאר מחוזית לאיתור שטח לכפר השיתופי נווה שלום והשניה: שינוי תכנית המתאר המקומית לתיחום ופיתוח הכפר. הואיל ושינוי לתכנית המתאר המחוזית הופקד לא מכבר יש לקבל החלטת הועדה על הפקדת תכנית מי/192 א' לשינוי תכנית המתאר המקומית.

הוחלט: להפקיד את התכנית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

א' ניסן תשמ"ח
21 מרץ 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 4 שהתקיימה
ביום ג' כ"ח בשבט תשמ"ח - 16.2.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

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

נכחו:

י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים

נעדרו:

ח. מרינוב	- נציג ציבור
-----------	--------------

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-8536 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 11.1.88 בגין בקשתו לניהול עסק - מחסן לחומרי בנין - גוש 141 חלקה 119 שכ' מקור חיים (תיק עסק 1/6153)
הצדדים הוזמנו כחוק

מר כהן הסביר כי תכנית 3045 שינתה את יעוד השטח מאזור תעשייה למגורים ובתכנית 3045 נקבעו תקופות חריגה מקסימליות לשימושים הקיימים בשטח. לבעל מגרש 119 ישנו מבנה במקום ששימש כמחסן למכירת משקאות קלים ובזמנו אף נדחה ערעורו - כי זה היה בתקופה שבה החלו בהליכים להכנת התכנית. עתה סוען המבקש שיטען בסביבה שימושים אחרים הממשיכים להתקיים - לא רחוק ממנו וכי הבנין שלו הוא הקיצוני ביותר והסמוך ביותר לאזור התעשייה ולידו ממש ישנו מפעל לזפת וכד'. בקשתו לשימוש חורג נדחתה בוועדה המקומית בטענה שיעוד השטח שונה והוא הגיש ערר על כך לוועדה המחוזית.

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

מר [REDACTED] טען שאין הוא מבין מדוע נדחתה בקשתו, כבר שנים הוא שומע שהיעוד שונה למגורים אך בפועל כולם עובדים. מחסן המשקאות שהיה לו סגור כבר כ-8 שנים עתה הוא רוצה לפתוח עסק לחומרי בנין או מוסך או לאיחסון. השטח בגודל דונם ובו דירה וגדר. בעבר פעל המחסן ללא רשיון.

מר שטיין ציין שיעוד השטח שונה למגורים ולפני כשנה הופקדה תכנית מפורטת לאישור השימושים החורגים הקיימים שם לתקופה של 3 שנים. לא ניתנים אישורים לפתיחת עסקים חדשים.

מר [REDACTED] טען שבטבר היה ברשותו מחסן באזור מחנה יהודה ואז אמרו לו לעבור לאזור תעשייה ולכן עבר למקור חיים וגם משם מעבירים אותו. בתגובה להצעת מר רחמימוב למכור את השטח למגורים ולעבור לאזור תעשייה ציין מר [REDACTED] כי אף קבלן לא מוכן לבנות במקום כי האזור מלא תעשייה. כבר 8 שנים הוא לא עובד אבל משלם ארנונה. אין שם מדרכה ואף אחד לא יהיה מוכן לגור שם. כולם עובדים בתעשייה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי מעיון בתיק העסק הוא מבין שהיה למבקש רשיון משנת 1981 למחסן למשקאות קלים.

מר סויסה תימן אותו וציין כי הרשיון ניתן בזמנו לאחים ימיני ולא למבקש.

מר כהן ציין כי מגרשו של המבקש נמצא על גבול האזור המיועד לתעשייה ולכן הוא לא יהיה הראשון לבנות בית מגורים.

מר רחמימוב טען שאם האושר הבקשה זה יהיה בניגוד לתכנית שאושרה בוועדה ותגרום לעיכוב במימושה.

מר סויסה שאל אם ניתן לאשר את הבקשה לתקופה קצרה של עד שנתיים אך נענה שהדבר בלתי אפשרי.

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

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

2. יב-10576 - ערר ת"ת רב פעלים על החלטת הועדה המקומית מיום 2.11.87 בגין בקשה להצבת מבנים זמניים - רח' גמזון - נוה יעקב (תיק בנ/71/1287) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי תכנית 1713 קבעה יעוד של מגרש לגן ילדים ואף צוין השטח - 200 מ"ר. הגן נבנה והשימוש היה בהתאם למותר. בינתיים חתמה העירייה על חוזה עם ת"ת רב פעלים לשימוש נוסף במקום. עתה הוגשה בקשה מטעם הת"ת להצבת שני מבנים נידדים במגרש אך לא נותרו אחוזי בניה לניצול במגרש. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מסיבה זו וכן בגלל סטיה ניכרת בחומרי הבניה.

מר סויסה ציין כי הת"ת משתמש בשלב זה במבנה של הגן.

בפני הועדה הופיעו מר יהודה שמש - מנהל ת"ת המבקש/מערער ואביו בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר שמש ציין שישנם 130 ילדים הלומדים במסגרת תלמוד התורה. העירייה באה לקראתם ונתנה להם להשתמש במבנה גן הילדים אך זה לא מספיק. למבנה זה הם קבלו רשיון רק ל-42 ילדים והשאר לומדים בבתי כנסת בשכונה אך המצב גרוע מכיון שלא ניתן לספק לילדים אלה את התנאים הדרושים. לפני כשנה קנה תלמוד התורה את המבנים הזמניים - מחוץ חוסר ידיעה שלשם הצבתם דרוש רשיון מכיון שמדובר במבנים זמניים בלבד. המבנים עשויים פח ומצופים בטון והם אפילו מוכנים לצפותם באבן. העירייה דחתה את בקשתם בטענה שאין היא מוסמכת לאשרה אך מצד שני אין כל אלטרנטיבה אחרת לילדים שלהם בנוה יעקב. עד כה אותר שטח למבנה קבע אך יעברו מספר שנים עד שהבנין יבנה. השטח הקיים היום במגרש מגיע ל-230 מ"ר והמבנים הזמניים שהוזמנו כבר - שטחם 105 מ"ר.

מר שטיין ציין שהבקשה מהווה סטיה ניכרת הן באחוזי הבניה והן בחומרי הבניה ואין לוועדות סמכות לאשרה.

מר שמש ביקש מהועדה שתעזור להם לפתור את הבעיה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שעם כל הרצון לסייע לא ניתן להתייחס לבקשה כאל הקלה אפילו מכיון שמדובר ב-50% בניה מעבר למותר.

מר סויסה תמך בדעתו של מר כהן והוסיף כי בשיחה עם מר מיכאל גל בעירייה העלה את ההצעה שתוגש תכנית להוסיף קומה על הבנין הקיים. מר גל ציין אז שהרעיון נראה לו והוא ידאג שהעירייה תביא זאת לידיעת המבקשים.

הוחלט:

- לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.
- הועדה תהא נכונה לדון בהפקדת תכנית שינוי מתאר - שמטרתה הוספת קומה על הבנין הקיים.
- הועדה המחוזית פונה לועדה המקומית לבדוק את האפשרות להגדלת המגרש שיועד לגן הילדים בתכנית 1713.

3. יב-10540 - ערר "אור שלום" כפר ילדים ונוער בט"מ על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.8.87 בגין בקשתו לתוספת בניה ושינוי יעוד - גוש 390 חלקה 40 קרית היוכל (תיק בנ/67/215) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר כי מדובר בשטח המיועד למסחרי על פי תרש"ע 5/0/8/3, המבנה הטופוגרפי הוא כזה שישנן חנויות מעל מפלס הכביש וקומה אחת מתחת למפלס הכביש לשימושים שונים. נבנתה תוספת של כ - 20 מ"ר מחוץ לבנין הקיים על גג אסבסט והבקשה לאישור התוספת נדחתה בוועדה המקומית בטענה שזוהי סטיה ניכרת בקוי הבנין.

בפני הועדה הופיעו מר בוב פלדון - מנהל המוסד "אור שלום" - המבקש/מערער וב"ב עו"ד ש. מצא.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד מצא ביקש לספר מעט על הארגון והזכיר כי למכתב שהעביר ליו"ר הועדה ולמתכנן המחוז צירף מסמכים והמלצות שונות לגבי האגודה, טיבה ומטרתה. המלצות על המוסד ישנם מכל הגורמים הממשלתיים, משרד העבודה, משרד המשפטים, משרד ראש העיר וכד' וכן המלצות מטעם המפקחת הארצית של השירות לילד ולנוער במשרד העבודה והרווחה ומטעם ד"ר נחמיאס - שופט נוער שכתב שביקר במקום והתרשם "מהעבודה החינוכית היעילה המבוצעת במקום..." במוסד הספציפי הנדון נמצאים עשרה נערים הבאים מכל הארץ.

מר פלדון הסביר שזהו אחד מהמעונות לסוג זה בארץ - והוא הוקם כדי לענות על הצורך של ילדים מתחת לגיל 13 שהיו עד עתה תחת חסות מחלקת הנוער אך מאז שחוק יצחקי קיים אין להם כל מסגרת. גם ילדים שכן נקלטו במוסדות אחרים בסופו של דבר נפלטו מהם ונותרו ללא כל חסות.

עו"ד מצא ציין כי הועדה המקומית ביקשה למצוא פתרון לשאלת החדר שהיה בשימוש המוסד עוד קודם לכן ונתנה רשיון לשימוש חורג לגן ילדים למרות שיעוד המקום לא היה לגן ילדים. גם לגבי התוספת שנונתה אמר בזמנו מר כחילה שיש לאשרה אך הבקשה לא אושרה בגלל חוות הדעת של המחלקה המשפטית לפיה מדובר בסטיה ניכרת בקרי הבנין, לדעתו זהו נימוק טכני בלבד והוא מבקש שהועדה המחוזית תמצא דרך לפתור את הבעיה, "הסטיה הניכרת" בעצם לא כל כך ניכרת כי שטח הבניה הנוסף מהווה אחוז קטן מהקיים והחריגה היא בסך הכל של 1.5 מ' בחזית האחורית.

מר שטיין טען שבמקום היה גן ילדים של ויצ"ו שנובנה ללא היתר ולמעשה כל המבנה נבנה ללא היתר ע"י גורמים שונים. בעבר הוגשה חביעה משפטית נגד המבקש. המבנה עומד בסטיה ניכרת והשימוש בו אינו על פי היעוד שנקבע לו.

עו"ד מצא הראה לוועדה קבלה הנושאת חותמת של העירייה שלדבריו היא מהווה רשיון בניה לגן הילדים של נשי חב"ד - לקומה שלפי דבריו מר שטיין נבנתה ללא היתר. המנהל הקודם של הארגון "אור שלום" פנה למר כחילה וביקש עזרתו באשר למבנה המבוקש ומאחר שמר כחילה הבטיח לעזור - נבנה החדרון. המחלקה המשפטית של העירייה ביטלה את כתב האישום ובתנאי שיתקבל היתר עד יולי 88 ולכן הוא מבקש את עזרת הועדה. החדר הוא בסך הכל בגודל של 4.60x4.85 מ' והוא מאד חשוב לארגון.

מר פלדון הסביר שזהו מוסד פילנטרופי שממומן ע"י תורמים ומשרד הרווחה. החדר המבוקש משמש כחדר מלאכה במסגרת בית הספר במקום מכיון שהילדים הלכו לא נקלטים באף בית ספר אחר של העירייה.

עו"ד מצא ציין שבאופן אלטרנטיבי, אם לא ניתן לאשר את הבקשה בדרך של היתר בניה בגלל סטיה ניכרת הוא מבקש שיאופשר לאגודה להגיש תכנית שונה, אלא מכיון שישנה מצוקה כספית לארגון הוא מבקש להתחשב בכך ולצמצם עד כמה שניתן את ההוצאות. זאת הוא מציע בעקבות שיחה שניהל עם מתכנן המחוז.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי יעוד השטח לפי תכנית המתאר הוא למגורים ולפיו התרש"ץ הוא למסחר. הפתרון לדעתו הוא בהפקדת תכנית שתסדיר את השימוש הקיים לכל המבנה כולל התוספת, ושבמסגרתה תשופר גם החזית שנובנתה.

הוחלט:

- לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.
- להפקיד תכנית שינוי שתקבע את השימוש בקומה התחתונה לשימוש קיים בשטח ושתאפשר תוספת בניה ובתנאי שתשופר החזית שנובנתה. הפקדת התכנית תעשה ישירות ע"י הועדה המחוזית.
- הועדה המחוזית תקיים את חובת ההתייעצות עם הועדה המקומית לגבי סעיף ב' שלהלן - בהתאם לסעיף 134 לחוק התכנון והבניה.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

4. יב-10572 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.8.87 בגין בקשתו לתוספת בניה גוש 82 חלקה 28 - רח' עובדיה - שכ' כרם אברהם (תיק בנ/81/3) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי מדובר בתוספת שני חדרים לדירה ברח' עובדיה - שכ' כרם אברהם. הבקשה נדחתה בוועדה המקומית בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה ובקוי הבנין.

בפני הועדה הופיע מר שלמה כהן - בשם המבקשים/העוררים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר שלמה כהן הסביר שמשפחת [REDACTED] קנתה דירה בקומה ראשונה בשטח של 35 מ"ר בלבד. השכן מעליהם בקומה השניה בנה תוספת לדירתו עם עמודים ועתה המבקשים סגרו את שטח העמודים. מובן מאליו שהוגשה תביעה משפטית. הוגשה בקשה להיתר בניה אך משום מה היא לא נדונה במשך קרוב לשלוש שנים בטענה שמישהוא מהמחלקה המשפטית ביקש שלא לדון בה. המשפט התנהל בפני שלושה שופטים, כל אחד מהם לחוד, כל העת נתנו דחיות, השופטים הביעו פליאה שהועדה המקומית לא דנה בבקשה וקנסו את המבקשים, גם בדיון האחרון ניתן קנס ולא הוצא צו הריסה. הוא מבקש להתחשב במשפחה שמונה 9 נפשות. גודל התוספת מגיע ל-27 מ"ר בלבד.

מר שטיין טען שהבקשה מהווה סטיה ניכרת בקוי הבנין ובאחוזי הבניה ואין סמכות לוועדות לאשרן. אין זה נכון שאושרה בנית עמודים בעבר.

מר שלמה כהן ציין שאמנם על פי המפה המרחק לא מספיק אך הבית פינתי והשכנים לא מתנגדים לתוספת.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר זוננפלד שאין ספק שלא ניתן לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה אך לאור מצבה של המפשחה - שלה 9 ילדים וחותרת סיעודית - ולאור העובדה שעתה מתגבשת מדיניות של אפשרות תוספות בניה במקומות שונים - הוא מציע לאפשר הפקדת תכנית. גבול המגרש הוא גדר אטומה בגובה של 2-3 מ' ולא סביר שתהיה התנגדות מצד השכנים.

מר כהן ציין שלא ניתן להגיע להחלטה כזו מכיון שלא ברור כלל מה קורה בבנין ובמגרש ולכן יש לקבוע שהבקשה נידחת ושהועדה תהיה מוכנה לדון בתכנית אם זו תוגש ע"י הועדה המקומית.

הוחלט:

א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
ב. הועדה תהא מוכנה לדון בתכנית שינוי מתאר באם תוגש לה תכנית ע"י הועדה המקומית.

5. יב-10569 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 2.11.87 בגין בקשתו לבנית קירות - שכ' א-טור (תיק בנ/86/490) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי ציין שמדובר במגרש שעל פי תכנית המתאר לא-טור מיועד למגורים 5. בשנת 81 נבנו גדרות על גבול המגרש מבטון ומאבן והוגשה תביעה משפטית. בינתיים נפטר הבונה ובנו מבקש להתחשב בו ולאשר את הגדרות. הועדה המקומית טוענת שמדובר בסטיה ניכרת.

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

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

מר [REDACTED] ציין שאביו בנה את הגדר בעבר כדי שיהיה מראה יפה מהכביש. הוא היה בן 90 שנה ועשה טעות שלא ביקש רשיון. הוא נפטר לפי שנה והוא עצמו, בנו, התנדב לעזור למרות שאינו מתגורר במקום. בבית המשפט הורו לו להגיש בקשה. מי שיעץ לאביו לבנות את הגדר כפי שבנה היו גב' שרה פוקס ומר חסן אבו עסלי מהעיריה.

מר שטיין טען שגובה הגדר מגיע ל-2.50 מ' ויש בו פתח לדלת וחלון ולכן מתיחסת לזה העיריה כאל מבנה. אילו הוגשה בקשה לגדר עד גובה 1.20 מ' אפשר היה לאשרה בגבולות המגרש ולא כשטח להרחבת הדרך.

מר [REDACTED] ציין שהגובה הוא כ-2 מ'. בבית גרה אחותו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הציע מר כהן לדחות את הבקשה כפי שהוגשה ולאפשר בנית גדר בגובה של 1.20 מ'. את הגדר שנבנתה בקטע המיועד להרחבת הדרך יש להרוס ולבנותה מחדש בתחום המגרש.

הוחלט:

- א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה כפי שאושרה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.
 - ב. הועדה מאשרת בנית גדר בגובה של 1.20 מ' בלבד. את קטע הגדר שנבנתה על שטח המיועד להרחבת דרך יש להרוס ולבנותו מחדש בתחום המגרש עצמו.
 - ג. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.
 - ד. יב-10570 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30.12.87 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 20 חלקה 105 - אבו טור (תיק בנ/87/407)
- הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר שעל פי תכנית המתאר לאבו-טור - שהועדה שמטה התנגדויות לגביה המגרש מיועד לאזור מגורים 4. הבקשה היא להרוס מבנים קיימים ולבנות חתם בנין חדש. הבקשה נדחתה בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת בקוי הבנין. מר דרומי ביקש לציין כי בבקשה מצוינת חלקה מס' 105 על פי המודד אולם בבדיקה לפי מפת הגוש מצא שזוהי חלקה אחרת ויש לתקן את הטעות.

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

מר דרומי (שתרגם את דברי המבקש) ציין שהבקשה היא להרחיב מבנה קיים בקומה הראשונה ועליו לבנות קומה נוספת. הבנין קיים עוד מחקופת הבריטים. המבקש מוכן לסגת בקוי הבנין.

מר שטיין טען שישנה סטיה ניכרת בחזית הצפונית ושם מותר להוסיף על פי קוי הבנין המותרים. מעל לתוספת הקיימת יש לבנות בנסיגה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציינה גב' רוזה שלא יתכן שקוי בנין שהיו מותרים לפני היות תכנית המתאר יהפכו להיות חריגים. במקרה הנדון אם ניתן לבנות את התוספת בנסיגה, על פי קוי הבנין החדשים זה עדיף אך רק אם הדבר ניתן.

מר שרון הסביר שלפי דברי המבקש הבין שהדבר לא ניתן.

מר סויסה הציע שהעיריה תבדוק אם אפשר לבנות את התוספת בנסיגה.

הוחלט לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה ובתנאי שהתוספת חונה בנסיגה - על פי קוי הבנין המותרים בתכנית המתאר לאבו-טור.

16.2.88 (פרוטוקול מחוזית)

7. יב-10511- ערר עמותת בני הלל על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.7.87 בגין בקשתה לשימוש חורג להפיכת דירה לבית מדרש - גוש 151 חלקה 27 רח' שרידא - גבעת שאול (תיק בנ/86/791)
מובא לדיון חוזר מיום 5.1.88

מר סניסה הסביר שביום 5.1.88 דנה ועדת המשנה בערר הנדון והחליטה לאשר את הבקשה לתקופת נסיון של שנתיים אולם לאחר הדיון פנו אליו המתנגדים בטענה שלא קבלו הזמנה לדיון. מבדיקה שערך התברר לו שמתוך 13 מתנגדים - 5 מכתבי הזמנה חזרו בטענה "לא נדרש", 5 לא הגיבו על ההזמנה שנשלחה להם, 2 טענו שקבלו את ההזמנה ב-7.1.88 ואחד טען שקיבל אותה ב-8.1.88. לאחר התייעצות עם גב' רוזה ומחמת הספק הוחלט להזמין את אלה שקבלו - לטענתם - את ההזמנה באיחור ולקיים דיון חוזר.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים בני הזוג [REDACTED], מר [REDACTED], עו"ד כרמל בשם משפחת [REDACTED], גב' [REDACTED]

מר סניסה הסביר לבאים כי לפני משורת הדין ומחמת הספק הוחלט לזמן שוב את מר [REDACTED], מר [REDACTED] וגב' [REDACTED]

עו"ד כרמל ציין כי ההזמנה הקודמת הגיעה יומיים לאחר הדיון. לגופו של ענין טען:

א. בדומה לבתים בנחלאות בנויים הבתים בשכונה שלהם עם קירות צמודים. למשפחת [REDACTED] קיר משותף עם השרותים בבית המדרש המבוקש. הוא גר במקום למעלה מ-50 שנה.
ב. מר [REDACTED] וכן מר [REDACTED] הינם אנשים דתיים ולא קל להם להתנגד לבית מדרש אלא שהמטרה שרשמה מבוקש השינוי אינה טהורה והיא מהווה כסות לדבר אחר לגמרי, המתנגדים הם דיירים מוגנים בבנין ולמעשה מר מגזימוב מקווה שהם יעזבו את המקום כתוצאה מהרעש שיהיה שם. לטענתו המקום יהיה פתוח מ-7.00 בבוקר עד 8.00 בערב, החיים יהיו שם בלתי נסבלים וכך ישיג המבקש את מבוקשו - לקבל את הנכסים חיים אין כסף בשלב זה הוא אף לא גובה מהם שכר דירה כאמצעי לחץ מכיון שהם התנגדו לבית המדרש.

בזמנו הם ביקשו מהועדה המקומית לבקר במקום ואכן היא ביקרה שם ולכן החליטה מה שהחליטה. המקום צפוף, אין צורך להעמיס יותר. לבית המדרש המבוקש צמוד בית כנסת ובנוסף ישנו גם מקוה. הבקשה לא לשם שמיים אלא לצרכים פרטיים. התכנית הנדונה - שמוצגת בפני הועדה אינה נכונה. לפיה ישנה כאילו חצר פתוחה אך לא כך הוא. שם ישנה דירתו של מר [REDACTED] והשרותים ממש מולו. מר [REDACTED] גר בקיר משותף ובזמנו כשאביו של [REDACTED] בנה - בנה על קיר משותף את דירתה של גב' [REDACTED]. החיים יהיו בלתי נסבלים ותהיה פגיעה בחיים עצמם ובערך הדירות. לדעתו בית המדרש יסגר יום אחרי שהמבקש יפנה את הדיירים בגלל הרעש שיהיה שם. החלטת הועדה המקומית מדברת יותר מאשר בעד עצמה.

מר [REDACTED] טען שהמרחק בין חלון בית המדרש לדלת דירתו הוא של מטר וחצי בלבד ואם אדם לא יכול לנוח בביתו, איפה ינוח? בחצר ישנם השרותים ואין תצא לשם אישתו? הוא עצמו הסכים להחליף דירה עם [REDACTED] או לקבל פיצויים לעבור דירה. הוא הזמין את הועדה לבקר במקום.

גב' [REDACTED] הגישה לוועדה את מכתבה של גב' [REDACTED] וצייונה שהיא אישה מאד דתית ומתנגדת למרות זאת מכיון שזה מול ביתה.

עו"ד כרמל חזר וציין ששלושה מתוך המתנגדים הינם מאד דתיים - שלא קל להם להתנגד לבית מדרש והדבר רק מוכיח את חומרת המצב.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הציעה גב' רוזה לבקר בשטח הוצע שמר ברגמן יסייר בשטח עם נציג מלשכת התכנון.

מר שרון ציין שהתרשם מאד מתלונות המתנגדים.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

מר כהן ציין שמכיוון שבדיון הקודם היו רק המבקשים והבקשה אושרה ועתה הופיעו רק המתנגדים הוא מציע להתלות בשלב זה את ההחלטה הקודמת עד שיתקיים סיור בשטח ותתקבל החלטה סופית.

הוחלט: הועדה מתלה את ההחלטה בנדון מיום 5.1.88 עד לאחר שיתקיים סיור למקום.

8. יב-10391 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.8.87 בגין בקשת בית מונקטש לשינוי שימוש - מדידת מגורים לבית כנסת - גוש 83 חלקה 33 רח' יואל - שכ' גאולה (תיק בנ/87/289)
המשך דיון מיום 19.1.88

מר כהן הזכיר במה מדובר וציין שבזמנו הוחלט לבקר בשטח.

מר סויסה הסביר שבביקור בשטח מצא שבננין הקיים ישנה חנוה, דירת חדר של אביו של מר [REDACTED] (שנכח בדיון הקודם) ולה קיר משותף עם בית הכנסת שכבר שופץ והוכן. לשרותים שלבית הכנסת ישנם חלונות בחזית הצפונית והמערבית שכבר עתה ישנם שם ריחות לא נעימים. אמנם את חלונות השרותים אפשר לסגור ובמקומם לפתוח חלונות בחזית אחרת שלא תפנה לבית המתנגד אך הבעיה העיקרית לדעתו היא ענין הקיר המשותף של בית המתנגד עם בית הכנסת ועם כל הצער שבדבר הוא ממליץ לדחות את הבקשה עקב ההפרעה הרבה שתגרם למתנגד.

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 בעיריה לא יהיה בזה די למניעת הרעש ומטרדים למתנגד.

9. יב-3599 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.9.87 בגין בקשת מר [REDACTED] לתוספת בניה - גוש 173 חלקה 7 רח' רשב"ג - קטמון (תיק בנ/86/831)
המשך דיון מיום 19.1.88

מר כהן הזכיר במה המדובר וכי הוחלט לבקר במקום, מר בן יעקב ביקר בשטח והסתבר שבעל הבקשה הוסיף כבר בעבר תוספות לדירתו שגודלה מגיע היום ל-90 מ"ר. בקשתו הנוכחית היא להוסיף חדר בחזית הדרומית שתהיה מעל מרפסת קיימת בקומה הראשונה. חזית הבנין מסודרת ונקיה ולא כפי שמופיע בהשריט שהוגש - בו מצויינים עדיין עמודים - שכבר הוסרו. אי לכך מומלץ לא לאשר את הבקשה.

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה הן בגלל פגיעה בחזית ארכיטקטונית והן מפני שהתוספת המבוקשת תפגע במרפסת הקיימת בקומה הראשונה. כל זאת גם לאור העובדה שהמבקש כבר בנה בעבר תוספות בניה לדירתו.

ב. היתרי בניה

10. יב-1978 - [REDACTED] - תוספת גלריה - גוש 33 חלקה 433 - רח' המלך דוד
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 תיק בנ/73/668

מר כהן ציין שמדובר בבנין שעל פי חכנית 2017 מיועד למסחרי ובו מותרים 150% בניה. הועדה המחוזית אשרה בשנת 1972 היתר בניה ל-16% שכלל גם 6% הקלה ו-5% תוספת עבור אכזתו הארכיטקטונית של הבנין. בזמנו כשהגיעה בקשה לאישור מרתפים וכד' הופקדה תכנית מיוחדת לכך כי כבר לא נותרו אחוזי בניה לניצול. היום קיימים בסופל 161% ואין אפשרות לאשר את הבקשה להוספת גלריה מאחר ואין מקום להקלה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה מאחר והיא מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה והועדה מנועה מלאשרה.

16.2.88 (פרוטוקול מחוזית)

11. יב-5856 - בית ספר גבוה לסכנולוגיה - בנין חדש - גוש 196 חלקה 1 בית וגן
תיק בנ/79/106 המשך דיון מיום 27.10.87

מר כהן ציין שלבית הספר הגבוה לסכנולוגיה הורצו מספר תכניות וכשהוחל בהליכי הפקדה של תכנית 1505 ג' הוגשה בקשה להיתר בניה שבזמנו אושרה רק בחלקה והוחלט שמאוחר יותר יאושר החלק הנותר. היתר הבניה הוצא ולא מומש ועתה הגיעה בקשה חדשה שהובאה לדיון לפני מספר ישיבות ואז הובע חשש שיש שימוש נרחב בזכויות אך הסתבר שלא כך הוא. סעיף 9 א' בתקנון תכנית 1505 ג' קובע כי: "גובה הבנינים לא יעלה על שתי קומות בהתאם לסופוגרפיה פרט למקומות החיבור והחפיפה בהם תותר בנית 3 קומות מפני הקרקע טבעיים או סופיים..." וסעיף 9 ד' קובע "רשימת הבנינים ופרטיהם המסומנים בתשריט (השימושים והעמדות) נועדה למתן תאור כללי של הביוני ואין בהם כדי לצמצם את סמכות ועדות התכנון לשינויים במסגרת זו וכפי שימצא לנכון לעת הגשת בקשות מפורטות לפיתוח וביוני... ובלבד שישמרו אחוזי הבניה ומספר הקומות שיקבעו בתכנית זו". בבקשה הנדונה ישנם שני אלמנטים שונים: א. המבנה המרכזי גבוה בכ- 3 מ' מהמותר בתכנית. ב. תוספת קומה. ההגבהה אינה אסורה על פי התכנית אך תוספת הקומה אסורה. באופן כללי אין בעיה ארכיטקטונית למעט האלמנט של המדרגות החיצוניות.

גב' דונה ציינה שתוספת הקומה לא מתאפשרת לפי תכנית 1505 ג'.

מר כהן ציין כי באשר לתוספת קומה אין מניעה לגבי הפקדת תכנית. בחשיבה לשאלת מדרגה מימוב ציין כי במורדות בית וגן כבר אושרו בעבר בנינים אחרים עם אותו מספר קומות. במקרה הנדון הכביש נמצא מעל לבנין ובחזית הקדמית שלו נמצאים בניני המוסד עצמו.

מר רחמימוב ציין שאין לדעתו בעיה ארכיטקטונית בגלל תוספת הקומה, אדרבא אם הבנין יהיה גבוה ללא תוספת הקומה זה יהיה בלי פרופורציה נכונה. גם המדרגות החיצוניות לא מפריעות לו אלא שיש לספל באבני הקשתות בחזית המזרחית של הבנין.

הוחלט: לדחות את הבקשה מאחר ואינה חואמת את תכנית 1505 ג'. הועדה תהא נכונה לדון בהפקדת תכנית לתוספת הקומה.

12. יב-7145 - [REDACTED] - חידוש החלטה - עין כרם מזרח ב'.

תיק בנ/75/660 המשך דיון מיום 17.11.87

גב' פלאוט הזכירה כי בשנת 75 אושרה בקשה לתוספת שתי קומות ונבנתה הקומה הראשונה בלבד. בשנת 85 אושרה בקשה למדרגות חיצוניות לגג הקומה שנבנתה. עתה מבוקש חידוש ההיתר שאושר בשנת 75 כדי לבנות את הקומה השניה. חסרה תכנית מדידה ויש להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית על מנת לקבל התייחסות המחלקה האחראית על בקשות בניה בעין כרם.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לשם קבלת חוות דעת של הצוות הבודק ולשם עריכת הבקשה לפי תכנית מדידה בהתאם לתקנון התכנית של עין כרם.

13. יב-6056 - עיריית ירושלים - השלמת בית ספר קיים - עיסוויה
דו"ח הועדה המקומית מס' 121 מיום 28.12.87 תיק בנ/72/1410

מר דרומי הסביר שתכנית המתאר לעיסוויה - 2316 - הופקדה וסרס דנו בהתנגדויות שהוגשו לגביה. על פי תכנית מאושרת 2656 - מיועד השטח לבניני ציבור ובזמנו אושרה לבית ספר הקיים שם תוספת כיתות לימוד. הבקשה הנוכחית היא להוספת אגף שתי קומות מעל קומת מקלט - בשטח 1307 מ"ר. השטח הקיים 570 מ"ר. השטח מחוץ למגבלות הבניה של מתקנים בטיחותיים ואין מניעה לאישור הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

14. יב-10558 - עיריית ירושלים - בית ספר תיכון לבנות - שייר ג' ארח
דו"ח הועדה המקומית מס' 121 מיום 28.12.87 תיק בנ/87/744

מר דרומי הסביר שמדובר בשטח המיועד לבניני ציבור על פי תכנית מאושרת לשיך
ג' ארח 2591. הבקשה היא לבנות בית ספר לבנות - שתי קומות - בשטח של 7835 מ"ר.

מר בהן הוסיף כי התכנית לא מפרטת את מספר הקומות המותרות, שמושים וכיו"ב.
בבקשה הנדונה המקסימום הוא 3 קומות ואין מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-10574 - עיריית ירושלים - בית ספר יסודי וגן ילדים - הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 124 מיום 11.1.88 תיק בנ/87/1030

מר בהן ציין כי על פי תכנית 3028 מיועד מגרש מס' 518 לבית ספר של 16 כיתות
ו-2 כיתות גן. הוגשה בקשה להיתר בניה לבית ספר בין 4 קומות בעוד שהתכנית מחירה
3 קומות בלבד. המלצת הועדה המקומית היא לאשר 3 קומות בלבד.

מר סויסה הוסיף כי המבקשים יוכלו להפקיד תכנית לגבי הקומה הרביעית - אם ירצו
בכך.

הוחלט:

א. לאשר בנית 3 קומות בלבד. הועדה תהא נכונה לדון בהפקדת תכנית לקומה רביעית
לבית הספר.
ב. יש לבחון מחדש את נושא הבנייה לבנין ולהגיע לפתרון אחר לגישה לבית הספר
שלא תהא דרך המגרש שבבעלות ישיבת אש התורה - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-8434 - ישראל פלסטיקס בע"מ - שינויים ותוספת - גוש 49 תלקה 123-224-רח' הלל
דו"ח הועדה המקומית מס' 118 מיום 30.11.87 תיק בנ/87/254

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא הרחבת בית מאפה שאושר בזמנו ועתה זה יהיה על תשבון
האולם עצמו. עוד הוסיף שהפתחים גדולים יותר מאלה שאושרו בעבר והבקשה לא כוללת
סימון החזית.

מר שטיין העיר שתתעורר בעיה של חניה מאחר ובבית המאפה ישנה פעילות כל שעות
היום.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-9047 - הסתדרות מדיצינית הדסה - תוספת בניה - עין כרם.
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 תיק בנ/87/973

מר בהן הסביר שהבקשה היא להסיט קיר בקומה השניה של בית היוולדות למרחק של מטר
אחד בלבד.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

18. יב-10493 - [REDACTED] - קביעת תנאים - צור באחר
דיון חוזר מיום 27.10.87

מר דרומי ציין כי בזמנו אישרה הועדה תוספת בניה במסגרת 50% המותרים בשטח
וציין אז שלא היה ברור למה הועברה הבקשה לדיון במחוזית ומה היא כוללת. במכתבה
מיום 24.1.88 ציינה גב' ויסקינד שההחלטה צריכה לכלול את המשפט - שהתוספת

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

מאושרת לפי הקונסנזוס של הבנין הקיים והוא מציע לאשר זאת.

הוחלט: בהמשך להחלטתה מיום 27.10.87 מאשרת הועדה את הבקשה ובהתאם לקווי הבנין שעפ"י החלטת הועדה המקומית.

19. יב-10492 - עיריית ירושלים - קביעת תנאים - שועפט
המשך דיון מיום 27.10.87

מר דרומי הסביר כי במגרש בשועפט, ליד דרך המאלה קיים בנין ונקבעו בעבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק 30% בניה בשתי קומות. עתה מבקשת העירייה תוספת קומה לבית ספר. בזמנו לא היה ברור כמה אחוזים קיימים וכמה מבוקשים. לפי הסבר העירייה זה בנין ציבורי שניתן להגיע ל-150% בניה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. יב-8484 - [REDACTED] - קביעת תנאים - שועפט
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לתוספת קומה מעל הבנין הקיים בתנאי שהבנין והגדר המסומנים בצהוב יורסו ע"י בעל המגרש ועל חשבוננו ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן-השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי 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 לעירייה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

מר דרומי הסביר כי במגרש גדול - ששטחו 1035 מ"ר על כביש ענחה - קיים בנין בן קומה אחת שגודלו 270 מ"ר והבקשה היא לתוספת בניה על הבנין הקיים ושאהוזי הבניה יגיעו ל-50%. על פי בדיקתו זה עובר את 50 האחוזים והוא מציע לאשר רק 50%. המגרש הוא חלק מחלקה גדולה. השטח הצבוע באדום מיועד להרחבת דרך.

מר כהן הציע שלחילופין יגדיל המבקש את המגרש העומד לרשותו.

הוחלט: לאשר תוספת בניה במסגרת 50% בניה מותרים בשטח, ובהתאם לתנאי הועדה המקומית.

21. יב-10549 - [REDACTED] - קביעת תנאים - ג'בל מוכבר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה להקמת בנין וסימון קוי בנין בהתאם לאזור מגורים 5.

מר דרומי ציין שמדובר במגרש בשטח של 584 מ"ר שטל פי תכנית המתאר של מזרח תלפיות - שרק הופקדה - מיועד לאזור מגורים 1 בו מותרת בניה עד 70%. הבקשה היא לבנית 50% אך השאלה היא אם ניתן לאשר בעוד שהתכנית עדיין לא בחוקף. תכנית מאושרת מס' 1824 א' שיוכת למתחם 03-אך הבית נמצא מחוץ לתחומה.

מר כהן חזר וציין שהשאלה היא אם אפשר לקבוע תנאים על פי תכנית מופקדת. התכנית הופקדה בשנת 74. התכנית המאושרת מאוחרת יותר, היא אינה כוללת את המגרש האמור אך מצוין בה שזהו שטח לתכנון בעתיד.

הוחלט: להנחיד את הבקשה מסדר היום מאחר שאין תקנון מאושר לפיו ניתן לבדוק אותה.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

22. יב 8332 - [REDACTED] - קביעת תנאים - גוש 551 חלקה 29 שועפט

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 8.11.87:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 למתן תוספת של קומה מעל הבנין הקיים ובתנאי שהאחוזים לא יעלו על 50% משטח המגרש.

מר דרומי ציין שמדובר בחידוש החלטה לבקשה שאושרה בעבר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. שימושים חורגים (עסקים)

23. 1/6575 - אינקס- מחסן עזרים רפואיים - גבעת שאול

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 15.9.90 - בהתאם למה שנקבע בתכנית מס' 1726.

24. 7/1254 - [REDACTED] - תיקון רדיאטורים - ואדי אל ג'וז

25. 7/1513 - [REDACTED] - הרכבת דודי שמש - ואדי אל ג'וז

26. 7/4440 - [REDACTED] - חניון רכב - שער הפרחים

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. 1/1859 - חברת מרחבים - אחסנת מוצרי מזון - רח' אלקבע

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 15.9.90 - בהתאם למה שנקבע בתכנית מס' 1726.

28. 7/4142 - [REDACTED] - מכירה וקניית כלי רכב - שועפט

29. 1/2658 - [REDACTED] - מילוי בקבוקי יין - רח' רפפורט.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 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.

30. 7/233 - [REDACTED] - מכלת - סולטן סולימאן

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנתיים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

31. 1/7961 - [REDACTED] - בית דפוס - רח' דוד ילין

32. 1/1839 - לוי תם שמעון ושות' - מזנון - רח' קק"ל

33. 1/6281 - שמחיוף כהן ידידיה ושות' - מפעל לליטוש יהלומים - רח' עזרא

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

34. 1/4537 - [REDACTED] - יצור, עיבוד ותיקון תכשיטים - רח' יהודה
35. 1/6688 - [REDACTED] - מכירת סלויזיות ומערכות סטריאו - רח' הגידס,
36. 1/5781 - [REDACTED] - תאטרון פרגוד - רח' בצלאל,
37. 7/3951 - [REDACTED] - מכירה ותיקון שעונים - רח' השלשלת
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי,
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

38. 1/1660 - [REDACTED] - מכירת רהיטים - הנביאים
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי,
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ב ניסן תשמ"ח
30 מרץ 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 4 שהתקיימה
ביום ג' כ"ח בשבט תשמ"ח - 16.2.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

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

נכחו:

- י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
- מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
- י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
- נ. פלס	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
- מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים

נעדרו:

- ח. מרינוב	- נציג ציבור
-------------	--------------

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-8536 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 11.1.88 בגין בקשתו לניהול עסק - מחסן לחומרי בנין - גוש 141 חלקה 119 שכ' מקור חיים (תיק עסק 1/6153)
הצדדים הוזמנו כחוק

מר כהן הסביר כי תכנית 3045 שינתה את יעוד השטח מאזור תעשייה למגורים ובתכנית 3045 א' נקבעו תקופות חריגה מקסימליות לשימושים הקיימים בשטח, לבעל מגרש 119 ישנו מבנה במקום ששימש כמחסן למכירת משקאות קלים ובזמנו אף נדחה ערעורו - כי זה היה בתקופה שבה החלו בהליכים להכנת התכנית. עתה טוען המבקש שישנם בסביבה שימושים אחרים הממשיכים להתקיים - לא רחוק ממנו וכי הבנין שלו הוא הקיצוני ביותר והסמוך ביותר לאזור התעשייה ולידו ממש ישנו מפעל לזפת וכד'. בקשתו לשימוש חורג נדחתה בוועדה המקומית בטענה שיעוד השטח שונה והוא הגיש ערר על כך לוועדה המחוזית.

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

מר [REDACTED] טען שאין הוא מבין מדוע נדחתה בקשתו, כבר שנים הוא שומע שהיעוד שונה למגורים אך בפועל כולם עובדים. מחסן המשקאות שהיה לו סגור כבר כ-8 שנים עתה הוא רוצה לפתוח עסק לחומרי בנין או מוסך או לאיחסון. השטח בגודל דונם ובו דירה וגדר. בעבר פעל המחסן ללא רשיון.

מר שטיין ציין שיעוד השטח שונה למגורים ולפני כשנה הופקדה תכנית מפורטת לאישור השימושים החורגים. הקיימים שם לתקופה של 3 שנים. לא ניתנים אישורים לפתיחת עסקים חדשים.

מר [REDACTED] טען שבעבר היה ברשותו מחסן באזור מחנה יהודה ואז אמרו לו לעבור לאזור תעשייה ולכן עבר למקור חיים וגם משם מעבירים אותו. בתגובה להצעת מר רחמימוב למכור את השטח למגורים ולעבור לאזור תעשייה ציין מר [REDACTED] כי אף קבלן לא מוכן לבנות במקום כי האזור מלא תעשייה. כבר 8 שנים הוא לא עובד אבל משלם ארנונה. אין שם מדרכה ואף אחד לא יתן מוכן לגור שם. כולם עובדים בתעשייה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי מטיון בתיק העסק הוא מבין שהיה למבקש רשיון משנת 1981 למחסן למשקאות קלים.

מר סויסה תיקן אותו וציין כי הרשיון ניתן בזמנו ל [REDACTED] ולא למבקש.

מר כהן ציין כי מגרשו של המבקש נמצא על גבול האזור המיועד לתעשייה ולכן הוא לא יהיה הראשון לבנות בית מגורים.

מר רחמימוב טען שאם תאושר הבקשה זה יהיה בניגוד לתכנית שאושרה בוועדה ותגרום לטיבוב במימושה.

מר סויסה שאל אם ניתן לאשר את הבקשה לתקופה קצרה של עד שנתיים אך נענה שהדבר בלתי אפשרי.

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

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

2. יב-10576 - ערר ת"ת רב פעלים על החלטת הועדה המקומית מיום 2.11.87 בגין בקשתה להצבת מבנים זמניים - רח' גמזון - נוה יעקב (תיק בנ/1287/71) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי תכנית 1713 קבעה יעוד של מגרש לגן ילדים ואף צוין השטח - 200 מ"ר. הגן נבנה והשימוש היה בהתאם למותר. בינתיים חתמה העיריה על חוזה עם ת"ת רב פעלים לשימוש נוסף במקום. עתה הוגשה בקשה מטעם הת"ת להצבת שני מבנים זמניים במגרש אך לא נותרו אחוזי בניה לניצול במגרש. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מסיבה זו וכן בגלל סטיה ניכרת בחומרי הבניה.

מר סויסה ציין כי הת"ת משתמש בשלב זה במבנה של הגן.

בפני הועדה הופיעו מר יהודה שמש - מנהל ת"ת המבקש/מערער ואביו בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר שמש ציין שישנם 130 ילדים הלומדים במסגרת תלמוד התורה. העיריה באה לקראתם ונתנה להם להשתמש במבנה גן הילדים אך זה לא מספיק. למבנה זה הם קבלו רשיון רק ל-42 ילדים והשאר לומדים בבתי כנסת בשכונה אך המצב גרוע מכיון שלא ניתן לספק לילדים אלה את התנאים הדרושים. לפני כשנה קנה תלמוד התורה את המבנים הזמניים - מתוך חוסר ידיעה שלשם הצבתם דרוש רשיון מכיון שמדובר במבנים זמניים בלבד. המבנים עשויים פח ומצופים בעץ והם אפילו מוכנים לצפותם באבן. העיריה דחתה את בקשתם בטענה שאין היא מוסמכת לאשרה אך מצד שני אין כל אלטרנטיבה אחרת לילדים שלהם בנוה יעקב. עד כה אותר שטח למבנה קבע אך יעברו מספר שנים עד שהבנין יבנה. השטח הקיים היום במגרש מגיע ל-230 מ"ר והמבנים הזמניים שהוזמנו כבר - שטחם 105 מ"ר.

מר שטיין ציין שהבקשה מהווה סטיה ניכרת הן באחוזי הבניה והן בחומרי הבניה ואין לועדות סמכות לאשרה.

מר שמש ביקש מהועדה שתעזור להם לפתור את הבעיה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שעם כל הרצון לסיוע לא ניתן להתייחס לבקשה כאל הקלה אפילו מכיון שמדובר ב-50% בניה מעבר למותר.

מר סויסה תמך בדעתו של מר כהן והוסיף כי בשיחה עם מר מיכאל גל בעיריה העלה את ההצעה שתוגש תכנית להנסיף קומה על הבנין הקיים. מר גל ציין אז שהרעיון נראה לו והוא ידאג שהעיריה תביא זאת לידיעת המבקשים.

הוחלט:

- לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
- הועדה תהא נכונה לדון בהפקדת תכנית שינוי מתאר - שמטרתה הוספת קומה על הבנין הקיים.
- הועדה המחוזית פונה לועדה המקומית לבדוק את האפשרות להגדלת המגרש שיועד לגן הילדים בתכנית 1713.

3. יב-10540 - ערר "אור שלום" כפר ילדים ונוער בע"מ על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.8.87 בגין בקשתו לתוספת בניה ושינוי יעוד - גוש 390 חלקה 40 קרית הירובל (תיק בנ/215/67) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר כי מדובר בשטח המיועד למסחרי על פי תרש"ץ 5/0/8/3, המבנה הטופוגרפי הוא כזה שישנן חנויות מעל מפלס הכביש וקומה אחת מתחת למפלס הכביש לשימושים שונים. נבנתה תוספת של כ-20 מ"ר מחוץ לבנין הקיים על גג אסבסט והבקשה לאישור התוספת נדחתה בוועדה המקומית בטענה שזוהי סטיה ניכרת בקוי הבנין.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

בפני הועדה הופיעו מר בוב פלדון - מנהל המוסד "אור שלום" - המבקש/מערער וב"כ עו"ד ש. מצא.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד מצא ביקש לספר מעט על הארגון והזכיר כי למכתב שהעביר ליו"ר הועדה ולמחנכיו המחוז צירף מסמכים והמלצות שונות לגבי האגודה, טיבה ומטרתה. המלצות על המוסד ישנם מכל הגורמים הממשלתיים, משרד העבודה, משרד המשפטים, משרד ראש העיר וכד' וכן המלצות מטעם המפקחת הארצית של השירות לילד ולנוער במשרד העבודה והרווחה ומטעם ד"ר נחמיאס - שופט נוער שכתב שביקר במקום והתרשם "מהעבודה החינוכית היעילה המבוצעת במקום...". במוסד הספציפי הנדון נמצאים עשרה נערים הבאים מכל הארץ.

מר פלדון הסביר שזהו אחד מהמעונות לסוג זה בארץ - והוא הוקם כדי לענות על הצורך של ילדים מתחת לגיל 13 שהיו עד עתה תחת חסות מחלקת הנוער אך מאז שחוק יצחקי קיים אין להם כל מסגרת. גם ילדים שכן נקלטו במוסדות אחרים בסופו של דבר נפלטו מהם ונותרו ללא כל חסות.

עו"ד מצא ציין כי הועדה המקומית ביקשה למצוא פתרון לשאלת החדר שהיה בשימוש המוסד עוד קודם לכן ונתנה רשיון לשימוש חורג לגן ילדים למרות שיעוד המקום לא היה לגן ילדים. גם לגבי התוספת שנבנתה אמר בזמנו מר כחילה שיש לאשרה אך הבקשה לא אושרה בגלל חוות הדעת של המחלקה המשפטית לפיה מדובר בסטיה ניכרת בקוי הבנין, לדעתו זהו נימוק טכני בלבד והוא מבקש שהועדה המחוזית תמצא דרך לפתור את הבעיה, "הסטיה הניכרת" בעצם לא כל כך ניכרת כי שטח הבניה הנוסף מהווה אחוז קטן מהקיים והחריגה היא בסך הכל של 1.5 מ' בחזית האחורית.

מר שטיין טען שבמקום היה גן ילדים של ויצ"ו שנבנה ללא היתר ולמעשה כל המבנה נבנה ללא היתר ע"י גורמים שונים. בעבר הוגשה תביעה משפטית נגד המבקש. המבנה עומד בסטיה ניכרת והשימוש בו אינו על פי היעוד שנקבע לו.

עו"ד מצא הראה לוועדה קבלה הנושאת חותמת של העירייה שלדבריו היא מהווה רשיון בניה לגן הילדים של "נשי הב"ד" - לקומה שלפי דבריו מר שטיין נבנתה ללא היתר. המנהל הקודם של הארגון "אור שלום" פנה למר כחילה וביקש עזרתו באשר למבנה המבוקש ומאחר שמר כחילה הבטיח לעזור - נבנה החדרון. המחלקה המשפטית של העירייה ביטלה את כתב האישום ובתנאי שיתקבל היתר עד יולי 88 ולכן הוא מבקש את עזרת הועדה. החדר הוא בסך הכל בגודל של 4.60x4.85 מ' והוא מאד חשוב לארגון.

מר פלדון הסביר שזהו מוסד פילנטרופי שממומן ע"י תורמים ומשרד הרווחה. החדר המבוקש משמש כחדר מלאכה במסגרת בית הספר במקום מכיון שהילדים הללו לא נקלטים באף בית ספר אחר של העירייה.

עו"ד מצא ציין שבאופן אלטרנטיבי, אם לא ניתן לאשר את הבקשה בדרך של היתר בניה בגלל סטיה ניכרת הוא מבקש שיאופשר לאגודה להגיש תכנית שונה, אלא מכיון שישנה מצוקה כספית לארגון הוא מבקש להתחשב בכך ולצמצם עד כמה שניתן את ההוצאות. זאת הוא מציע בעקבות שיחה שניהל עם מחנכיו המחוז.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי יעוד השטח לפי תכנית המתאר הוא למגורים ולפיו התרש"ץ הוא למסחר. הפתרון לדעתו הוא בהפקדת תכנית שתסדיר את השימוש הקיים לכל המבנה כולל התוספת, ושבמסגרתה תשופר גם החזית שנבנתה.

הוחלט:

- לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
- להפקיד תכנית שינוי שתקבע את השימוש בקומה התחתונה לשימוש הקיים בשטח ושתאפשר תוספת בניה ובתנאי שתשופר החזית שנבנתה. הפקדת התכנית תעשה ישירות ע"י הועדה המחוזית.
- הועדה המחוזית תקיים את חובת ההתייעצות עם הועדה המקומית לגבי סעיף ב' שלהלן - בהתאם לסעיף 134 לחוק התכנון והבניה.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

4. יב-10572 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.8.87 בגין בקשתו לתוספת בניה גוש 82 חלקה 28 - רח' עובדיה - שכ' כרם אברהם (תיק בנ/81/3) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי מדובר בתוספת שני חדרים לדירה ברח' עובדיה - שכ' כרם אברהם. הבקשה נדחתה בוועדה המקומית בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה ובקוי הבנין.

בפני הועדה הופיע מר שלמה כהן - בשם המבקשים/העוררים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר שלמה כהן הסביר שמשפחת [REDACTED] קנתה דירה בקומה ראשונה בשטח של 35 מ"ר בלבד. השכן מעליהם בקומה השניה בנה תוספת לדירתו עם עמודים ועתה המבקשים סגרו את שטח העמודים. מובן מאליו שהוגשה תביעה משפטית. הוגשה בקשה להיתר בניה אך משום מה היא לא נדונה במשך קרוב לשלוש שנים בטענה שמישהוא מהמחלקה המשפטית ביקש שלא לדון בה. המשפט התנהל בפני שלושה שופטים, כל אחד מהם לחוד, כל העת נתנו דחיות. השופטים הביעו פליאה שהועדה המקומית לא דנה בבקשה וקנסו את המבקשים, גם בדיון האחרון ניתן קנס ולא הוצא צו הריסה. הוא מבקש להתחשב במשפחה שמונה 9 נפשות. גודל התוספת מגיע ל-27 מ"ר בלבד.

מר שטיין טען שהבקשה מהווה סטיה ניכרת בקוי הבנין ובאחוזי הבניה ואין סמכות לוועדות לאשרן. אין זה נכון שאושרה בנית עמודים בעבר.

מר שלמה כהן ציין שאמנם על פי המפה המרחק לא מספיק אך הבית פינחי והשכנים לא מתנגדים לתוספת.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר זוננפלד שאין ספק שלא ניתן לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה אך לאור מצבה של המשפחה - שלה 9 ילדים וחזנת סיעודית - ולאור העובדה שעתה מתגבשת מדיניות של אפשרות תוספות בניה במקומות שונים - הוא מציע לאפשר הפקדת תכנית. גבול המגרש הוא גדר אטומה בגובה של 2-3 מ' ולא סביר שתהיה התנגדות מצד השכנים.

מר כהן ציין שלא ניתן להגיע להחלטה כזו מכיון שלא ברור כלל מה קורה בבנין ובמגרש ולכן יש לקבוע שהבקשה נידחת ושהועדה תהיה מוכנה לדון בתכנית אם זו תוגש ע"י הועדה המקומית.

הוחלט:

א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
ב. הועדה תהא מוכנה לדון בתכנית שינוי מתאר באם תוגש לה תכנית ע"י הועדה המקומית.

5. יב-10569 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 2.11.87 בגין בקשתו לבנית קירות - שכ' א-טור (תיק בנ/86/490) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי ציין שמדובר במגרש שעל פי תכנית המתאר לא-טור מיועד למגורים 5. בשנת 81 נבנו גדרות על גבול המגרש מבטון ומאבן והוגשה תביעה משפטית. ביומים נפטר הבונה ובנו מבקש להתחשב בו ולאשר את הגדרות. הועדה המקומית טוענת שמדובר בסטיה ניכרת.

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

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

מר [REDACTED] ציין שאביו בנה את הגדר בעבר כדי שיהיה מראה יפה מהכביש. הוא היה בן 90 שנה ועשה טעות שלא ביקש רשיון. הוא נפטר לפי שנה והוא עצמו, בנו, התנדב לעזור למרות שאינו מתגורר במקום. בבית המשפט הורו לו להגיש בקשה. מי שיעץ לאביו לבנות את הגדר כפי שבנה היו גב' שרה פוקס ומר חסן אבו עסלי מהעיריה.

מר שטיין טען שאגובה הגדר מגיע ל-2.50 מ' ויש בו פתח לדלת וחלון ולכן מתיחסת לזה העיריה כאל מבנה. אילו הוגשה בקשה לגדר עד גובה 1.20 מ' אפשר היה לאשרה בגבולות המגרש ולא כשטח להרחבת הדרך.

מר [REDACTED] ציין שהגובה הוא כ-2 מ'. בבית גרה אחותו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הציע מר כהן לדחות את הבקשה כפי שהוגשה ולאפשר בנית גדר בגובה של 1.20 מ'. את הגדר שנבנתה בקטע המיועד להרחבת הדרך יש להרוס ולבנותה מחדש בתחום המגרש.

הוחלט:

- א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה כפי שאושרה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
- ב. הועדה מאשרת בנית גדר בגובה של 1.20 מ' בלבד. את קטע הגדר שנבנתה על שטח המיועד להרחבת דרך יש להרוס ולבנותו מחדש בתחום המגרש עצמו.
- ג. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

6. יב-10570 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30.12.87 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 20 חלקה 105 - אבו טור (חיק בנ/407/87)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר שעל פי תכנית המתאר לאבו-טור - שהועדה שמטה התנגדויות לגביה המגרש מיועד לאזור מגורים 4. הבקשה היא להרוס מבנים קיימים ולבנות חתם בנין חדש. הבקשה נדחתה בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת בקוי הבנין. מר דרומי ביקש לציין כי בבקשה מצוינת חלקה מס' 105 על פי המודד אולם בבדיקה לפי מפת הגוש מצא שזוהי חלקה אחרת ויש לתקן את הטעות.

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

מר דרומי (שחרגם את דברי המבקש) ציין שהבקשה היא להרחיב מבנה קיים בקומה הראשונה ועליו לבנות קומה נוספת. הבנין קיים עוד מחקופת הבריטים. המבקש מוכן לסגת בקוי הבנין.

מר שטיין טען שישנה סטיה ניכרת בחזית הצפונית ושם מותר להוסיף על פי קוי הבנין המותרים. מעל לתוספת הקיימת יש לבנות בנסיגה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציינה גב' רוזה שלא יתכן שקוי בנין שהיו מותרים לפני היות תכנית המתאר יהפכו להיות חריגים. במקרה הנדון אם ניתן לבנות את התוספת בנסיגה, על פי קוי הבנין החדשים זה עדיף אך רק אם הדבר ניתן.

מר שרון הסביר שלפי דברי המבקש הבין שהדבר לא ניתן.

מר סויסה הציע שהעיריה תבדוק אם אפשר לבנות את התוספת בנסיגה.

הוחלט לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה ובתנאי שהתוספת חבנה בנסיגה - על פי קוי הבנין המותרים בתכנית המתאר לאבו-טור.

7. יב-10511- ערר עמותת בני הלל על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.7.87 בגין בקשתה לשימוש חורג להפיכת דירה לבית מדרש - גוש 151 חלקה 27 רח' שרירא - גבעת שאול (תיק בנ/86/791)
מובא לדיון חוזר מיום 5.1.88

מר סניסה הסביר שביום 5.1.88 דנה ועדת המשנה בערר הנדון והחליטה לאשר את הבקשה לתקופת נסיון של שנתיים אולם לאחר הדיון פנו אליו המתנגדים בטענה שלא קבלו הזמנה לדיון. מבדיקה שערך התברר לו שמתוך 13 מתנגדים - 5 מכתבי הזמנה חזרו בטענת "לא נדרש", 5 לא הגיבו על ההזמנה שנשלחה להם, 2 טענו שקבלו את ההזמנה ב-7.1.88 ואחד טען שקיבל אותה ב-8.1.88. לאחר המיעצות עם גב' רוזה ומחמת הספק הוחלט להזמין את אלה שקבלו - לטענתם - את ההזמנה באיחור ולקיים דיון חוזר.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים בני הזוג [REDACTED], מר [REDACTED], עו"ד כרמל בשם משפחת [REDACTED], גב' [REDACTED].

מר סניסה הסביר לבאים כי לפני משורת הדין ומחמת הספק הוחלט לזמן שוב את מר [REDACTED], מר [REDACTED] וגב' [REDACTED].

עו"ד כרמל ציין כי ההזמנה הקודמת הגיעה יומיים לאחר הדיון, לגופו של ענין טען:

א. בדומה לבתים בנחלאות בנויים הבתים בשכונה שלהם עם קירות צמודים. למשפחת [REDACTED] קיר משותף עם השרותים בבית המדרש המבוקש. הוא גר במקום למעלה מ-50 שנה.
ב. מר [REDACTED] וכן מר [REDACTED] הינם אנשים דתיים ולא קל להם להתנגד לבית מדרש אלא שהמטרה שלשמה מבוקש השינוי אינה טהורה והיא מהווה כסות לדבר אחר לגמרי, המתנגדים הם דיירים מוגנים בבנין ולמעשה מר [REDACTED] מקווה שהם יעזבו את המקום כתוצאה מהרעש שיהיה שם. לטענתו המקום יהיה פתוח מ-7.00 בבוקר עד 8.00 בערב, החיים יהיו שם בלתי נסבלים וכך ישיג המבקש את מבוקשו - לקבל את הנכסים חינם אין כסף בשלב זה הוא אף לא גובה מהם שכר דירה כאמצעי לחץ מכיון שהם התנגדו לבית המדרש.

בזמנו הם ביקשו מהועדה המקומית לבקר במקום ואכן היא ביקרה שם ולכן החליטה מה שהחליטה. המקום צפוף, אין צורך להעמיס יותר. לבית המדרש המבוקש צמוד בית כנסת ובנפרד ישנו גם מקוה. הבקשה לא לשם שמיים אלא לצרכים פרטיים. התכנית הנדונה - שמוצגת בפני הועדה אינה נכונה. לפיה ישנה כאילו חצר פתוחה אך לא כך הוא. שם ישנה דירתו של מר [REDACTED] והשרותים ממש מולו. מר [REDACTED] גר בקיר משותף ובזמנו כשאביו של [REDACTED] בנה - בנה על קיר משותף את דירתו של גב' [REDACTED] החיים יהיו בלתי נסבלים ותהיה פגיעה בחיים עצמם ובערך הדירות. לדעתו בית המדרש יסגר יום אחרי שהמבקש יפנה את הדיירים בגלל הרעש שיהיה שם. החלטת הועדה המקומית מדברת יותר מאשר בעד עצמה.

מר [REDACTED] טען שהמרחק בין חלון בית המדרש לדלת דירתו הוא של מטר וחצי בלבד ואם אדם לא יכול לנוח בביתו, איפה ינוח? בחצר ישנם השרותים ואיך תצא לשם אישתול הוא עצמו הסכים להחליף דירה עם [REDACTED] או לקבל פיצויים לעבור דירה. הוא הזמין את הועדה לבקר במקום.

גב' [REDACTED] הגישה לוועדה את מכתבה של גב' [REDACTED] וציינה שהיא אישה מאד דתית ומתנגדת למרות זאת מכיון שזה מול ביתה.

עו"ד כרמל חזר וציין ששלושה מתוך המתנגדים הינם מאד דתיים - שלא קל להם להתנגד לבית מדרש והדבר רק מוכיח את חומרת המצב.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הציעה גב' רוזה לבקר בשטח הוצע שמר ברגמן יסייר בשטח עם נציג מלשכת התכנון.

מר שרון ציין שהתרשם מאד מהלונות המתנגדים.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

מר כהן ציין שמכיוון שבדיון הקודם היו רק המבקשים והבקשה אושרה ועתה הופיעו רק המחנגדים הוא מציע להתלות בשלב זה את ההחלטה הקודמת עד שיתקיים סיור בשטח ותתקבל החלטה סופית.

הוחלט: הועדה מתלה את ההחלטה בדיון מיום 5.1.88 עד לאחר שיתקיים סיור למקום.

8. יב-10391 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.8.87 בגין בקשת בית מונקטש לשינוי שימוש - מידת מגורים לבית כנסת - גוש 83 חלקה 33 רח' יואל - שכ' גאולה (תיק בנ/87/289)
המשך דיון מיום 19.1.88

מר כהן הזכיר במה מדובר וציין שבזמנו הוחלט לבקר בשטח.

מר סויסה הסביר שבביקור בשטח מצא שבבנין הקיים ישנה חנוה, דירת חדר של אביו של מר [REDACTED] (שנכח בדיון הקודם) ולה קיר משותף עם בית הכנסת שכבר שופץ והוכן. לשרותים שלבית הכנסת ישנם חלונות בחזית הצפונית והמערבית שכבר עתה ישנם שם ריחות לא נעימים. אמנם את חלונות השרותים אפשר לסגור ובמקומם לפתוח חלונות בחזית אחת שלא תפנה לבית המחנגד אך הבעיה העיקרית לדעתו היא ענין הקיר המשותף של בית המחנגד עם בית הכנסת ועם כל הצער שבדבר הוא ממליץ לדחות את הבקשה עקב ההפרעה הרבה שתגרם למחנגד.

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר והועדה השתכנעה לאור ביקור במקום שיש ממש בדברי העוררים וישנו חשש סביר שאם יתמלאו התנאים שקבעה היחידה לאיכות הסביבה בעיריה לא יהיה בזה די למניעת הרעש ומטרדים למחנגד.

9. יב-3599 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.9.87 בגין בקשת מר [REDACTED] לתוספת בניה - גוש 173 חלקה 7 רח' רשב"ג - קטמון (תיק בנ/86/831)
המשך דיון מיום 19.1.88

מר כהן הזכיר במה המדובר וכי הוחלט לבקר במקום, מר בן יעקב ביקר בשטח והסתבר שבעל הבקשה הוסיף כבר בעבר תוספות לדירתו שגודלה מגיע היום ל-90 מ"ר. בקשתו הנוכחית היא להוסיף חדר בחזית הדרומית שתהיה מעל מרפסת קיימת בקומה הראשונה. חזית הבנין מסודרת ונקיה ולא כפי שמופיע בתשריט שהוגש - בו מצויינים עדיין עמודים - שכבר הוסרו. אי לכך מומלץ לא לאשר את הבקשה.

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה הן בגלל פגיעה בחזית ארכיטקטונית והן מפני שהתוספת המבוקשת תפגע במרפסת הקיימת בקומה הראשונה. כל זאת גם לאור העובדה שהמבקש כבר בנה בעבר תוספות בניה לדירתו.

ב. היתרי בניה

10. יב-1978 - [REDACTED] - תוספת גלריה - גוש 33 חלקה 433 - רח' המלך דוד
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 תיק בנ/73/668

מר כהן ציין שמדובר בבנין שעל פי תכנית 2017 מיועד למסחרי ובו מותרים 150% בניה. הועדה המחוזית אשרה בשנת 1972 היתר בניה ל-16% שכלל גם 6% הקלה ו-5% תוספת עבור אכותו הארכיטקטונית של הבנין. בזמנו כשהגיעה בקשה לאישור מרתפים וכד' הופקדה תכנית מיוחדת לכך כי כבר לא נותרו אחוזי בניה לניצול. היום קיימים בפועל 161% ואין אפשרות לאשר את הבקשה להוספת גלריה מאחר ואין מקום להקלה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה מאחר והיא מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה והועדה מנועה מלאשרה.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

11. יב-5856 - בית ספר גבוה לטכנולוגיה - בנין חדש - גוש 196 חלקה 1 בית וגן
תיק בנ/79/106 המשך דיון מיום 27.10.87

מר כהן ציין שלבית הספר הגבוה לטכנולוגיה הורצו מספר תכניות וכשהוחל בהליכי הפקדה של תכנית 1505 ג' הוגשה בקשה להיתר בניה שבזמנו אושרה רק בחלקה והוחלט שמאוחר יותר יאושר החלק הנותר. היתר הבניה הוצא ולא מומש ועתה הגיעה בקשה חדשה שהובאה לדיון לפני מספר ישיבות ואז הובע חשש שיש שימוש נרחב בזכויות אך הסתבר שלא כך הוא. סעיף 9 א' בתקנון תכנית 1505 ג' קובע כי: "גובה הבנינים לא יעלה על שתי קומות בהתאם לטופוגרפיה פרט למקומות החיבור והחפיפה בהם תותר בנית 3 קומות מפני הקרקע טבעיים או סופיים..." וסעיף 9 ד' קובע "רשימת הבנינים ופרטיהם המסומנים בתשריט (השימושים והעמדות) נועדה למתן תאור כללי של הבינוי ואין בהם כדי לצמצם את סמכות ועדות התכנון לשינויים במסגרת זו וכפי שימצא לנכון לעת הגשת בקשות מפורטות לפיתוח ובינוי... ובלבד שישמרו אחוזי הבניה ומספר הקומות שיקבעו בתכנית זו". בבקשה הנדונה ישנם שני אלמנטים שונים: א. המבנה המרכזי גבוה בכ- 3 מ' מהמותר בתכנית. ב. תוספת קומה. ההגבהה אינה אסורה על פי התכנית אך תוספת הקומה אסורה. באופן כללי אין בעיה ארכיטקטונית למעט האלמנט של המדרגות החיצוניות.

גב' רוה ציונה שתוספת הקומה לא מתאפשרת לפי תכנית 1505 ג'.

מר כהן ציין כי באשר לתוספת קומה אין מניעה לגבי הפקדת תכנית. בתשובה לשאלת מרחמימוב ציין כי במורדות בית וגן כבר אושרו בעבר בנינים אחרים עם אותו מספר קומות. במקרה הנדון הכביש נמצא מעל לבנין ובחזית הקדמית שלו נמצאים בניני המוסד עצמו.

מר רחמימוב ציין שאין לדעתו בעיה ארכיטקטונית בגלל תוספת הקומה, אדרבא אם הבנין יהיה גבוה ללא תוספת הקומה זה יהיה בלי פרופורציה נכונה. גם המדרגות החיצוניות לא מפריעות לו אלא שיש לטפל באבני הקשתות בחזית המזרחית של הבנין.

הנחלט: לדחות את הבקשה מאחר ואינה תואמת את תכנית 1505 ג'. הועדה תהא נכונה לדון בהפקדת תכנית לתוספת הקומה.

12. יב-7145 - [REDACTED] - חידוש החלטת - עין כרם אזור ב'.
תיק בנ/75/660 המשך דיון מיום 17.11.87

גב' פלאוט הזכירה כי בשנת 75 אושרה בקשה לתוספת שתי קומות ונבנתה הקומה הראשונה בלבד. בשנת 85 אושרה בקשה למדרגות חיצוניות לגג הקומה שנבנתה. עתה מבוקש חידוש ההיתר שאושר בשנת 75 כדי לבנות את הקומה השנייה. חסרה תכנית מדידה ויש להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית על מנת לקבל התייחסות המחלקה האחראית על בקשות בניה בעין כרם.

הנחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לשם קבלת חוות דעת של הצוות הבודק ולשם עריכת הבקשה לפי תכנית מדידה בהתאם לתקנון התכנית של עין כרם.

13. יב-6056 - עיריית ירושלים - השלמת בית ספר קיים - עיסוויה
דו"ח הועדה המקומית מס' 121 מיום 28.12.87 תיק בנ/72/1410

מר דרומי הסביר שתכנית המתאר לעיסוויה - 2316 - הופקדה וטרם דנו בהתנגדויות שהוגשו לגביה. על פי תכנית מאושרת 2656 - מיועד השטח לבניני ציבור ובזמנו אושרה לבית ספר הקיים שם תוספת כיתות לימוד. הבקשה הנוכחית היא להוספת אגף שתי קומות מעל קומת מקלט - בשטח 1307 מ"ר. השטח הקיים 970 מ"ר. השטח מחוץ למגבלות הבניה של מתקנים בסיחותיים ואין מניעה לאישור הבקשה.

הנחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

14. יב-10558 - עיריית ירושלים - בית ספר חיכוך לבנות - שייר ג' ארח
דו"ח הועדה המקומית מס' 121 מיום 28.12.87 תיק בנ/87/744

מר דרומי הסביר שמדובר בשטח המיועד לבנייני ציבור על פי תכנית מאושרת לשיך
ג' ארח 2591. הבקשה היא לבנות בית ספר לבנות - שתי קומות - בשטח של 7835 מ"ר.

מר כהן הוסיף כי התכנית לא מפרטת את מספר הקומות המותרות, שמושים וכיו"ב.
בבקשה הנדונה המקסימום הוא 3 קומות ואין מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-10574 - עיריית ירושלים - בית ספר יסודי וגן ילדים - הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 124 מיום 11.1.88 תיק בנ/87/1030

מר כהן ציין כי על פי תכנית 3028 מיועד מאגר מס' 518 לבית ספר של 16 כיתות
ו-2 כיתות גן. הוגשה בקשה להיתר בניה לבית ספר בין 4 קומות בעוד שהתכנית מתירה
3 קומות בלבד. המלצת הועדה המקומית היא לאשר 3 קומות בלבד.

מר סויסה הוסיף כי המבקשים יוכלו להפקיד תכנית לגבי הקומה הרביעית - אם ירצו
בכך.

הוחלט:

א. לאשר בניה 3 קומות בלבד. הועדה תהא נכונה לדון בהפקדת תכנית לקומה רביעית
לבית הספר.

ב. יש לבחון מחדש את נושא הכניסה לבניין ולהגיע לפתרון אחר לגישה לבית הספר
שלא תהא דרך המאגר שבבעלות ישיבת אש התורה - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-8434 - ישראל פלסטיקס בע"מ - שינויים ותוספת - גוש 49 חלקה 123-224-רח' הכל
דו"ח הועדה המקומית מס' 118 מיום 30.11.87 תיק בנ/87/254

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא הרחבת בית מאפה שאושר בזמנו ועתה זה יהיה על חשבון
האולם עצמו. עוד הוסיף שהפתחים גדולים יותר מאלה שאושרו בעבר והבקשה לא כוללת
סימון החזית.

מר שטיין העיר שתתעורר בעיה של חניה מאחר ובבית המאפה ישנה פעילות כל שעות
היום.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-9047 - הסתדרות מדיציניות הדסה - תוספת בניה - עין כרם.
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 תיק בנ/87/973

מר כהן הסביר שהבקשה היא להסיט קיר בקומה השניה של בית היולדות למרחק של מטר
אחד בלבד.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

18. יב-10493 - [REDACTED] - קביעת תנאים - צור באחר
דיון חוזר מיום 27.10.87

מר דרומי ציין כי בזמנו אישרה הועדה תוספת בניה במסגרת 50% המותרים בשטח
וצוין אז שלא היה ברור למה הועברה הבקשה לדיון במחוזית ומה היא כוללת. במכתבה
מיום 24.1.88 ציינה גב' ויסקינד שההחלטה צריכה לכלול את המשפט - שהתוספת

מאושרת לפי הקונסור של הבנין הקיים והוא מציע לאשר זאת.

הוחלט: בהמשך להחלטתה מיום 27.10.87 מאשרת הועדה את הבקשה ובהתאם לקווי הבנין שטפ"י החלטת הועדה המקומית.

19. יב-10492 - עיריית ירושלים - קביעת תנאים - שועפט
המשך דיון מיום 27.10.87

מר דרומי הסביר כי במגרש בשועפט, ליד דרך רמאלה קיים בנין ונקבעו בעבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק ל-30% בניה בשתי קומות. עתה מבקשת העירייה תוספת קומה לבית ספר. בזמנו לא היה ברור כמה אחוזים קיימים וכמה מבוקשים. לפי הסבר העירייה זה בנין ציבורי שניתן להגיע ל-150% בניה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. יב-8684 - [REDACTED] - קביעת תנאים - שועפט

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87: לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לתוספת קומה מעל הבנין הקיים בתנאי שהבנין והגדר המסומנים בצהוב יורסו ע"י בעל המגרש ועל חשבונו ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן-השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי 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 לעירייה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

מר דרומי הסביר כי במגרש גדול - ששטחו 1035 מ"ר על כביש ענתי - קיים בנין בן קומה אחת שגודלו 270 מ"ר והבקשה היא לתוספת בניה על הבנין הקיים ושאוהווי הבניה יגיעו ל-50%. על פי בדיקתו זה עובר את 50 האחוזים והוא מציע לאשר רק 50%. המגרש הוא חלק מחלקה גדולה. השטח הצבוע באדום מיועד להרחבת דרך.

מר כהן הציע שלחילופין יגדיל המבקש את המגרש העומד לרשותו.

הוחלט: לאשר תוספת בניה במסגרת 50% בניה המותרים בשטח, ובהתאם לתנאי הועדה המקומית.

21. יב-10549 - [REDACTED] - קביעת תנאים - ג'בל מוכבר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87: לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה להקמת בנין וסימון קוי בנין בהתאם לאזור מגורים 5.

מר דרומי ציין שמדובר במגרש בשטח של 584 מ"ר שעל פי תכנית המתאר של מזרח תלפיות - שרק הופקדה - מיועד לאזור מגורים 1 בו מותרת בניה עד 70%. הבקשה היא לבנית 50% אך השאלה היא אם ניתן לאשרה בעוד שהתכנית עדיין לא בחוקף. תכנית מאושרת מס' 1824 א' שייכת למחוז 03 - אך הבית נמצא מחוץ לתחומה.

מר כהן חזר וציין שהשאלה היא אם אפשר לקבוע תנאים על פי תכנית מופקדת. התכנית הופקדה בשנת 74. התכנית המאושרת מאוחרת יותר, היא אינה כוללת את המגרש האמור אך מצוין בה שזהו שטח לתכנון בעתיד.

הוחלט: להוריד את הבקשה מסדר היום מאחר שאין תקנון מאושר לפיו ניתן לבדוק אותה.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

22. יב 8332 - [REDACTED] - קביעת תנאים - גוש 551 חלקה 29 שועפט

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 8.11.87:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 למתן תוספת של קומה מעל הבנין הקיים ובתנאי שהאחוזים לא יעלו על 50% משטח המגרש.

מר דרומי ציין שמדובר בחידוש החלטה לבקשה שאושרה בעבר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. שימושים חורגים (עסקים)

23. 1/6575 - אינקס- מחסן עזרים רפואיים - גבעת שאול

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 15.9.90 - בהתאם למה שנקבע בתכנית מס' 1726.

24. 7/1254 - [REDACTED] - תיקון רדיאטורים - ואדי אל ג'וז

25. 7/1513 - [REDACTED] - הרכבת דודי שמש - ואדי אל ג'וז

26. 7/4440 - [REDACTED] - חניון רכב - שער הפרחים

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. 1/1859 - חברת מרחבים - אחסנת מוצרי מזון - רח' אלקבע

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 15.9.90 - בהתאם למה שנקבע בתכנית מס' 1726.

28. 7/4142 - [REDACTED] - מכירה וקנית כלי רכב - שועפט

29. 1/2658 - [REDACTED] - מילוי בקבוקי יין - רח' רפפורט.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 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.

30. 7/233 - [REDACTED] - מכלת - סולטן סולימאן

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנתיים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

31. 1/7961 - [REDACTED] - בית דפוס - רח' דוד ילין

32. 1/1839 - [REDACTED] - מזנון - רח' קק"ל

33. 1/6291 - שמחיוף בהן ידידיה ושות' - מפעל לליטוש יהלומים - רח' עזרא

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 16.2.88)

34. 1/4537 - [REDACTED] - יצור, עיבוד ותיקון תכשיטים - רח' יהודה
35. 1/6688 - [REDACTED] - מכירת טלוויזיות ומערכות סטריאו - רח' הגידם.
36. 1/5781 - [REDACTED] - תאטרון פרגוד - רח' בצלאל.
37. 7/3951 - [REDACTED] - מכירה ותיקון שעונים - רח' השלשלת
-
- הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

38. 1/1660 - [REDACTED] - מכירת רהיטים - הנביאים
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ב ניסן תשמ"ח
30 מרץ 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה מס' 3
שהתקיימה ביום שלישי כ"א בשבט תשמ"ח - 9.2.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציגת ציבור	ח. אשל
- נציג שר הבטחון	ע. הרמן
- נציג ציבור וממלא מקומו ד. ברגמן	ש.ז. זוננפלד
- מתכנן המחוז	מ. כהן
- נציג שר השיכון וממלא מקומו א. ברזקי	ש. כהן
- נציג ציבור	א. ליסמן
- נציג שר החקלאות וממלא מקומו ל. ידין	א. מלכוב
- נציג ציבור וממלא מקומו ר. דנגור	מ. גחמיה
- נציג שר התחבורה	מ. נקמן
- נציג מע"צ	א. ערמון
- נציגת שר המשפטים	ת. רווה
- אדריכל	ד.רזניק
- נציג ציבור	י. שרון

1021:

- מחלקת מהנדס העיר	פ. בלינק
- מחלקת מהנדס העיר	א. בן אשר
- לשכת התכנון המחוזית	י. בן יעקב
- מחלקת מהנדס העיר	ג. ברנדס
- לשכת התכנון המחוזית	מ. דרומי
- לשכת התכנון המחוזית	י. פלאוט
- לשכת התכנון המחוזית	נ. פלט
- מזכירת הועדה המחוזית	מ. שורץ

בעדו:

- נציג שר הבריאות	ש. לרמן
-------------------	---------

לפתח הישיבה ביקש היו"ר, בעקבות הפרסומים בעתונות, לידע את חברי הועדה אודות הארועים הנוגעים לתכנית 2160 - עין כרם.

בעקבות תלונה של גב' רון נציגת החברה להגנת הטבע על עבודות המתבצעות בשטח ללא היתר, ערכנו סיור במקום על מנת לודא שיש ממש בתלונתה ואכן נוכחנו בעבודות המתבצעות תוך הרס טרסות ועקירת עצים, בניגוד להוראות התכנית. הוא פנה כמקובל אל הגורמים המוסמכים להפסקת העבודות, מר כחילה השיב כי לא יפסיק את העבודות הואיל ויש כאן ענין ציבורי. לשאלתו אם יש לעמדתו זו גיבוי משפטי, השיב מר כחילה באי ודאות.

הוא יזם פניה אל מנכ"ל חברת ערים המבצעת את העבודות וזה דחה את בקשתו, עקב זאת הוא-פנה אל פרקליט המחוז והגיש באמצעותו תביעה משפטית שבסיומה קבעה השופטת ד"ר א. פרוקצ'יה פסק דין ארוך ומנומק והוציאה צו שיפוטי להפסקת העבודות בשטח. לצערנו, יומים לאחר מכן החלה חברת "ערים" בביצוע עבודות במקום אחר. הוא פנה לעירייה ועתה אנו נמצאים שוב בהליך נגד חברת "ערים" להפסקת העבודות.

מר שמריהו כהן ציין כי בדרך כלל אין הועדה המחוזית נוהגת להתייחס או להגיב על כתבות בתקשורת ואולם הפעם הוא רואה חובה להגיב על ביקורת אישית שלוחת רסן שהוטחה כלפי יו"ר הועדה ומתכנן המחוז (בענין מוסך העירייה). יש לו אמון מלא ביושרם האישי והמקצועי של יו"ר הועדה ומתכנן המחוז והוא רואה בביקורת זו, ביקורת המופנית גם אליו ואל חברי הועדה האחרים. החלוקה כביכול שיש מי שדואג לירושלים ומי שמערים מכשולים על פיתוחה איננה מקובלת עליו.

מר סויסה ציין כי לא התכוון להתייחס לאותה כתבה בעתון אך הואיל ומר ש. כהן העלה את הנושא הוא מודיע כי עד כמה שהדברים מיוחסים אליו, ציטוט דבריו כביכול לא נאמרו מפיו ומי שמכירו יודע כי אין הוא מתבטא ברמה כזו. תחילה לא התכוון להגיב אולם מאחר שהדברים הובעו בצורה חריפה, הועברה תגובה עניינית ולא אישית.

מר רזניק ביקש לתמוך בדברי מר ש. כהן וציין כי מתבקש שהועדה כולה תביע אמון ביו"ר הועדה ומתכנן המחוז.

גב' אשל ציינה כי היא מצטערת שטון כזה נכנס לחיים הציבוריים. חילוקי דעותיהם לגיטימיים ומיו"ר הועדה היא מצפה לשיתוף חברי הועדה בנושאים הנוגעים לה בעיצומם של תהליכים ולא בדיעבד. משהועמדה על טעותה בעירוב שני נושאים שונים שדובר בהם, ציינה כי היא מצטערת על התגובה בעתונות בנוגע למוסך העירייה. בכלל היא מתנגדת לחלוקה המינהלית של ועדה מחוזית וועדה מקומית שאינה תורמת בפרט לעיריית ירושלים ואולי יש מקום להמליץ על תיקון בענין זה.

מר סויסה ציין כי ככלל היחסים בין הועדה המחוזית והועדה המקומית טובים ואין להקיש ממקרה זה על דרך שיתוף הפעולה בין שני הגורמים.

מר רזניק ציין כי מן הראוי לזמן ישיבה משותפת של שתי ועדות התכנון.

מר נקמן קבל על שגב' אשל ערבה נושא אחד בשני ומשתמע מדבריה כי הוא תולה את האשמה במבנה החוק, נושא שאין לו מקום אגב דיון בנושאים שדובר בהם.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. (3817) תכנית מס' 3817, שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 3080 - תלפיות מזרח
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרוסמים מס' 3498 מיום 12.1.87.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. (2987 א') תכנית מס' 2987 א' - מגרש "הפועל" - שכ' קטמון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3458 מיום 11.6.87.
בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות שהוסרו בעת הדיון בועדה המקומית.

מר כהן מסר כי לתכנית הוגשו שתי התנגדויות, מאת עו"ד נ. וייל בשם חברת יובל גד ויזם התכנית באמצעות אדו"ר שיינברג.
עו"ד וייל, בישיבת ועדת המשנה המקומית מיום 9.11.87 הודיעה כי היא מסירה את התנגדותה מטעמים מקצועיים ובגלל ניגודי אינטרסים. כמוה הודיע גם אדו"ר שיינברג כי "הפועל ירושלים" מסירה את ההתנגדות. בהתאם לכך המליצה הועדה המקומית לאשר את התכנית.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ג. תכניות להפקדה

3. (3731) תכנית מס' 3731 - הרחבת מלון אינטרקונטיננטל - הר הזיתים
המשך דיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית בישיבתה מיום 21.7.87 קיימה בתכנית דיון ממצה והחליטה: "לדחות את מועד קבלת ההחלטה בדיון עד לאחר קבלת חוות דעת משרד החוץ ומשרד הדתות לשאלת המצאותם של קברים בשטח התכנית". עקב זאת פנה עו"ד הועדה אל זבולון אור-לב מנכ"ל משרד הדתות ואל אורי גורדון יועץ שר החוץ. להלן תגובתם לענין:

מכתבו של אורי גורדון מיום 20.10.87: "מצ"ב דברי שר הדתות בישיבת הכנסת ביום 6 לינואר 1970 (מתוך דברי הכנסת כרך 56) המתארים את פעילותה של ממשלת ישראל בנושא אינטרקונטיננטל, החל משנת 1961, תקופת הקמת מלון ועד לאחר שהר הזיתים עבר לידינו בשנת 1967. כפי שמספר שר הדתות היתה התנגדות ממשלת ישראל מכוונת נגד סלילת קטע הדרך למלון אינטרקונטיננטל שהיתה כרוכה בחילול קברים בבית הקברות היהודי בהר הזיתים. ממשלת ישראל לא התנגדה להקמת המלון עצמו. זאת ועוד, כאשר ממשלת ישראל הרסה את אותה דרך ב-1967 וכדי לאפשר המשך פעולתו התקינה של המלון נסלל על ידינו קטע אחר של כביש וזה במימון ממשלת ישראל ועל פי החלטת הממשלה. אחרי שהגענו להר הזיתים ב-1967 והתבררו לנו מימדי ההרס בבית הקברות הגשנו אגרת מחאה למועצת הבטחון ולעצרת האו"ם מ-6 למארס 1968, על חילול בית הקברות על הר הזיתים (וכן על חילול בתי הכנסת בירושלים) בתקופת השלטון הירדני כולל סלילת הדרך הנ"ל. כאמור לעיל ממשלת ישראל לא גרסה כי המלון הוקם על קברים ואנו לא מחינו על הקמת המלון עצמו. לאור הנ"ל אין למשרד החוץ סיבות להתנגד להרחבת המלון".

מכתבו של זבולון אור-לב מיום 13.12.87:

א. סיירתי במקום בתאריך 8.12.87 עם ראשי מועצת בתי העלמין בירושלים, ראשי "חברת קדישא" גחש"א "קהילת ירושלים" ופקידי משרדי המספלים בנושא.

ב. קיימתי דיון בלשכתי בהשתתפות הנ"ל וכן בהשתתפות מר דבורן חיסדאי, הממונה מטעם האפוטרופוס על המלון.

ג. בסיור ובדיון למדתי את הסוגיה לכל הבטיה והריני מתכבד להעביר לכם את חוות דעתי בנושא כדלהלן:

1. ראש "חברת קדישא" גחש"א "קהילת ירושלים" וראש מועצת בתי העלמין בירושלים אינם טוענים שבשטח המיועד להרחבת בית המלון היה קיים בית קברות.

2. כל הגורמים הנ"ל אינם מתנגדים לתוספת החדרים במבנה הצפוני ולתוספת ה"לובי" במזרח (על שטח המרפסת).

3. הבעיה מתמקדת במגרש החניה ובעיקר בבריכת השחיה המקורה.

4. מקובלת עלי עמדת מועצת בתי העלמין, מחלקת הקבורה במשרדנו ו"חברת קדישא" גחש"א - "קהילת ישראל" כי ה"שידוך" בין בריכת השחיה לבית העלמין אינו הולם והוא בעייתי מאד מבחינת רגישות האבלים המגיעים לבית העלמין לקבורת יקיריהם ו/או לאזכרות. אף שמבחינה גיונית ניתן למצוא פתרונות הנדסיים לניתוק מוחלט של הבריכה מבית העלמין, חייבים בירושלים בכלל ובהר הזיתים בפרט להתחשב ברגישות המיוחדת של המקום ואין כל צורך ליצור מוקד נוסף של מתח. בית העלמין בהר הזיתים נחרב וחולל בידי הירדנים, בין היתר גם על ידי הדרך שנסללה למלון. הרחבת המלון בקטע של בריכת השחיה מעורר רגשות קשים ביותר אצל משפחות הנפטרים. יש גם חשש סביר שסביב בריכת השחיה יתנהל אורח חיים של חוסר צניעות והוללות שאינם מתאימים לאווירת בית העלמין בסמיכות כה גבוהה. אף שניתן להבטיח שכיום לא ייעשה כן, אין כל בטחון שעוד כמה שנים, לא יפתח פתח מהבריכה למדשאות ואווירת הבריכה תגיע לבית העלמין.

אנו חיים בירושלים עם מספר סוגיות דתיות בעיתיות הן בירושלים היהודית והן במיתחמים שבאחריות עדות דתיות אחרות. הפתרון המקובל מזה כמה מאות בשנים כי אין משנים מצב אם הוא מעורר התנגדות על רקע רגשות דתיים. אם נוהגים אנו כך בכל הסוגיות איני רואה כורח שנעשה חריג במקרה זה. כל הסוגיה אינה צריכה לעבור רק מבחן הגיוני - טכני, אלא בעיקר לעבור מבחן של אוירה, רגשות, וערכי התנהגות המיוחדים לירושלים.

5. נראה לי כי לגבי מגרש החניה ניתן להגיע להבנה בין בית המלון ל"חברת קדישא" גחש"א - "קהילת ירושלים", באשר למקום הכניסה והגבהת החומה בין השטח לבית העלמין. כמו"כ צריך להיות הסדר שמגרש החניה ישמש גם את בתי העלמין.

6. ראוי לפנות למלון ולבקשו כי בכניסה לבית העלמין - מגרש החניה ויחד חדר זיכרון הולם וראוי לסיפורו של בית העלמין היהודי בהר-הזיתים על מנת שרובות תיירים הבאים למקום יוכלו ללמוד על האתר החשוב גם מעבר לנוף הנפלא הנשקף מהמקום על העיר העתיקה.

במקביל נתקבלה פנייתו של ארכיאולוג המחוז המתנגד לתוספת הבניה בשטח.

מר סויסה ציין כי מיוזמתו פנה לגורם נוסף המעורב בנושא חברת "קדישא גחש"א" ובשיחה עם יו"ר הנהלת החברה הביע מר ש.ש. רותם את תמיכתו בחוות דעת מנכ"ל משרד הדתות.

גב' אשל הביעה את הסתייגותה מהפניה אל חברת קדישא גחש"א.

מר כהן ציין כי המלון הקיים בנוי אלמנט מרכזי ומצדדיו שני אגפים סימטריים. הרחבת המלון המוצעת מהווה המשך האגפים מזרחה ותוספת אלמנט המרכזי. בדיון הראשון השיג על העדר החזית המזרחית ואולם כאשר סייר במקום השתכנע כי במבטים ממזרח הבנין כמעט ואינו נראה. תוספת לאגף הצפוני מיועדת רובה ככולה לחדרי אירוח. באגף הדרומי מוצעת בריכת שחיה מקורה בתוך המבנה. באגף המרכזי מוצע לובי מורחב ובחזיתו רחבה מרוצפת מוקפת מדרגות שהשם "אמפיתאטרון" עשוי להטעות.

המתכנן עצב את התוספת תוך חזרה על אלמנטים קיימים מבלי לשנות את סגנון הבניה. מגישי התכנית נפגשו עם מר נקמן והגיעו להסדר בנושא החניה. הן משרד החוץ והן משרד הדתות השיבו באופן נחרץ כי אין להם התנגדות לתוספת חדרי אירוח למלון. ואולם משרד הדתות מתיחס לשני אלמנטים נוספים המחייבים תגובה.

- א. הסדר מגרש החניה לשימוש באי בית העלמין.
- ב. ייחוד חדר זכרון בכניסה לבית העלמין לסיפורו של בית העלמין היהודי בהר הזיתים.

נראה לו כי דרישות אלה לא יוכלו לעמוד במבחן משפטי או ציבורי. אשר להתייחסות משרד הדתות לבריכת השחיה ציין כי בריכת השחיה מוצעת בתוך מבנה שמעליו שתי קומות נוספות ולכן לדעתו לא צפויה בכל דרך שהיא הפרעה או פגיעה בפעילות המתרחשת בבית העלמין. פני השטח יוצרים הפרדה פיזית ומתוך שטח בית העלמין לא ניתן לצפות בבית המלון ולהיפך. לפיכך אין מניעה לדעתו להפקיד את התכנית, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתיקון שנדרש ע"י מר נקמן לענין החניה.

מר ברגמן ציין כי ערך סיור במקום עם אנשי המלון והגיע למסקנה שאין התנגדות ומניעה לתוספת 55 חדרי אירוח. ההתנגדות היא לבריכת השחיה מאותם נימוקים שפרט מנכ"ל משרד הדתות ועוד, החשש אינו לגבי ההווה אלא לגבי העתיד. הפעילות הסותרת של הלוויית בצד אחד, רחצה בבריכת שחיה ואורח חיים של חוסר צניעות המתלווה לכך מצד שני אינו הולם ועלול ליצור מוקד של מתיחות. גם החומה שתבנה לא תהווה חציצה מספקת. קרוב לוודאי שהיום יקפידו מנהלי המלון על הצנעת הפעילות במלון אך מי יודע מי ינהלו בעתיד וכיצד. והחשש הוא שבהתחלף ההנהלה הם יבקשו תמריצי פיתוח נוספים ויפרצו את החומות.

אמנם היבט זה איננו תכנוני מובהק, אך בתוך עמינו אנו יושבים ויודעים את הרגישות שישנה, שיש לה חשיבות ציבורית לא פחותה מזו התכנונית. מר ברגמן הזהיר מפני יצירת מוקד חיכוך נוסף בירושלים בין דתיים וחילוניים.

גב' אשל ציינה כי היא נמנית על אלה שביקשו לודא שאכן אין בחכנית מקום לפגיעה בבית קברות יהודי אפשרי, לאור האדושים ההסטוריים. היא מתרשמת שטל השאלה עליה נדרשו הרשויות המוסמכות נתקבלה תשובה ברורה ואכן אין שום פגיעה בבית קברות יהודי במקום. נדמה לה שמנכ"ל משרד הדתות חרג ממה שנדרש ובעניני תכנון צריכה הועדה לשקול ולהחליט. בנושאים רגישים כאלה מוטב שההגשה תהא מושלמת והגדרות שטחים כגון "אמפייתאטרון" שאינו אלה פתח לתאורה ורחבה מרוצפת, לא יהיו מכשלה. היא סבורה שדברים שנאמרו ע"י מר ברגמן מקעקעים את כל יסודות עבודת הועדה. לא יתכן להציב סייגים ולקבוע נורמות ולאמר אחר כך שאין מאמינים שבדורות הבאים לא ישמרו עליהם.

בריכת השחיה סגורה כולה ואין לה שום פתח החוצה. היא שאלה ואמרו לה שאין גישה מתוך הבריכה החוצה. היא מצטערת שהמתכנן אינו נוכח כאן כדי לשמוע את הסברים. אם אמנם קיימת בעיה של מרפסת שיזוף ניתן לבטל אותה. מהשטח התחתון לא ניתן לצפות אל עבר בית העלמין אלא מהקומות העליונות של המלון עצמו. לכן היא מציעה שלא לפגוע בבריכת השחיה שהיא אלמנט חיוני בחיי מלון. הבקשה באה אלינו מממשלת ישראל ואין חשש מפני רצון כלשהו לפגיעה ברגשות של מישהו.

לגבי חדר הזכרון שבקש מנכ"ל משרד הדתות היא סבורה שזו חריגה מסמכות הועדה. ניתן אולי לפנות לאפוטרופוס ולבקשו אך אין זה יכול להיות תנאי להפקדת הרחבת המלון.

מר זוננפלד ציין כי הוא רוצה לצאת מהנחה שאין בשטח התכנית קברים ולהתייחס לאלמנט השנוי במחלוקת, השכנות היא בלתי נסבלת. מאז ומתמיד היה המלון סמל של ניכור לעיני הצופים והבאים אל הר הזיתים. זכור לו שכבר לפני 20 שנה נדחתה על הסף בקשת בית המלון לתוספת בנימוק שאין לתת לגיטימציה לפעולות הונדליות של הירדנים. זו פגיעה בכבודינו הלאומי וכבודם של כל האמונים על בית הקברות.

מר שרון ציין כי בענין בית הקברות וקדושת הר הזיתים אינו מאמין שיש מי שכושר בכך. ואולם בנושא הנדון, החששות נבדקו ונתבדו ונמצא כי מבחינה זו הכל כשיר ותיקן, גם משרד הדתות אינו מתנגד להרחבת המלון ואם אמנם יש מקום בחכנית פתוח לשיזוף אפשר לבטלו או לסוגרו.

מר נקמן ציין אסור שהועדה תתחלק לאלה המוקירים את המקום ואלה שלא. הוא סבור שנושא מרפסת השיזוף ברור. היא נמצאת בגובה של 12 מטר מעל המפלס העליון, הנשקף ממזרח ומדרום.

מר ערמון ציין כי מדובר בפרוייקט ממלכתי שמשרד האוצר מעוניין בו ולא צריך לראות את היזם כאלמנט זר. בריכת השחיה נועדה להעניק את הכוכב החמישי למלון. אין כל כוונה להזמין לבריכה אנשים מבחוץ והיא נועדה רק לאורחי המלון. היציאה מהבריכה אל הדשא לצורך שיזוף היא מאד מסובכת ולכל היותר ניתן לצאת לחצר הפנימית בנוגע למרפסת השיזוף ניתן לקבוע גדר להסתרה. הוא מבקש שלא להתייחס לעניינים שוליים בלתי תכנוניים, אף שיש להם חשיבות אך לא במקרה שהפרוייקט הוא של המדינה.

גב' רוזה התייחסה למספר עובדות:

- א. המלון הוא עובדה קיימת של ממשלת ישראל.
- ב. עובדה היא שאין בשטח בית קברות.
- ג. בריכת שחיה היא חלק אינטגרלי של בית מלון ובדרך כלל מדברים על בריכה פתוחה. גם מנכ"ל משרד הדתות אומר שניתן למצוא פתרונות הנדסיים ולכן אין שום סיבה שלא להפקיד את התכנית.

מר כהן ציין כי ישנה נקודה אחת הטעונה הבהרה. הוא מסכים שאין אפשרות יציאה מבריכת השחיה לחזית הדרומית ולכן הוא ממליץ בהמשך שלא להחיר את מרפסת השיזוף ויציאה מן הבריכה בחזית הדרומית. תיקון הנספח יערך בתאום עימו.

מר סויסה ציין כי עדיין דעתו לא נחה והוא מבקש להמנע בהצבעה.

הוחלט: (ברוב של 12 קולות בעד, 1 נגד ו-1 נמנע)

להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. הסדרי החניה יהיו בהתאם לסכום עם מר נקמן.
- ב. מרפסת השיזוף תבוטל ולא יותר פתח יציאה מהבריכה בחזית הדרומית.
- ג. התיקון יערך בתאום עם מתכנן המחוז.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הפירות ארכיאולוגיות בתאום ובפיקוח ארכיאולוג המחוז.

4. (3822) תכנית מתאר מס' 3822 להקמת שכונה חרדית במזרח נוה יעקב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.12.81:

1. לטע הדיון בתכנית המפורטת תוגש תכנית מתאר ל"בנה ביתך" בנוה יעקב, עם התחייבות משרד השיכון בנושא הגיוב.
2. עד להעברת התכנית לדיון בועדה המחוזית תתואם התכנית עם המחלקות העירוניות הנזכרות לעיל, בהערות לתכנית.
3. התכנית המפורטת שתוגשה על סמך התכנית תראינה אפשרות חלקית להרחבת הדירות בעתיד עד לגודל של 120 מ"ר ללא צורך בהפקדה מחודשת.
4. הפרוגרמה של המגורים תהיה בהתאם לצרכים של האוכלוסיה החרדית ותתן פתרונות הולמים לנושאי מרפסת סוכה, וכו'.
5. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
6. תכנית זו לא תועבר לדיון בועדה המחוזית עד שתוגש תכנית מפורטת. כמו יש להמתין בקדום התכנית עד לקבלת תכנית בנה ביתך בנוה יעקב.

5. (3822 א') תכנית מפורטת מס' 3822 א' להקמת שכונה חרדית במזרח נוה יעקב הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 27.1.787:

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. התכנית תאושר כמקובל ע"י יחידת המודדים, אגף הדרכים והתנועה, המחלקה לאספקת מים, אגף הביוב, אגף לתכנון מוסדות חינוך, הארכיאולוג המחוז.
 2. התכנית ככלל תערך ותנוסח מחדש בהתאם למקובל.
 3. יש למצוא פתרון אלטרנטיבי לדרך שבוסלה ולא לקבוע השטח כהשלמה למגורים אלא כשטח פתוח ציבורי.
 4. יש לעגן בנספח פתרון למרפסות סוכה.
 5. התכנית תכלול הוראות חלוקה חדשה כמקובל ויוגש נספח חלוקה המבוסס על תכנית מדידה. כתנאי להוצאת היתרי בניה.
 6. ירשם בהוראות התכנית כי השימושים של השטחים לבנייני ציבור יהיו רב תכליתיים ויכללו בתי כנסת, גני ילדים, מעונות ומקוואות וזאת על מנת לאפשר גמישות לתכנית כתוצאה משוני בדרכים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית משתרעת על שטח של 500 דונם בקירוב ממזרח לשכונת נוה יעקב שנרכש ונמצא בתחום הפקעת המדינה ע"י שר האוצר. תכנון השטח התעכב מה כאשר ניתנה עדיפות מוקדמת לתכנון שכונת פסגת זאב. מדובר בשתי תכניות לאותו שטח האחת מתארית והשניה מפורטת, במסגרת פרויקט ממלכתי ליצירת שכונת מגורים חדשה המיועדת לאוכלוסייה החרדית. המיקום נצא מתאים להיותו סמוך לקריה החרדית קרית קמיניץ המונה כ-300 יחידות דיור מאוכלסות. בתכנית הנדונה מוצעות כ-700 יחידות דיור, כאשר במסגרת המפורטת ניתן מענה ציבורי לסיפוק צרכי האוכלוסייה החרדית הן מבחינת מהות הצרכים והן ביחס למבנה המשפחתי ומספר הנפשות הצפוי בשכונה. כמו כן ניתנה הדעת מראש לגודל הדירות הן מבחינת גודל יחידת דיור מינימל והן מבחינת תכנון מרפסות סוכה. אולם ככלל אין התכנית חורגת מהעקרונות שאובשו בתאום בין העירייה, משרד השיכון, משרד הפנים והמינהל ביחס לתכניות ממלכתיות. בתכנית המפורטת מוצעים בניינים בקנה מידה סביר, שאינם עולים על 3-4 קומות, צנועים יחסית במימדיהם, שלא במתכונת של מיתחמי בינוי מורכבים כמו בגילה או רמות, אלא כל בנין במגרש שלו. הכוונה מתחילתה היתה להפקיד קודם את תכנית המתאר ולאחריה את התכנית המפורטת ואולם כתוצאה מעיכובים שחלו בוועדה המקומית הגיעו שתי תכניות בו זמנית לדיון בוועדה המחוזית. בנסיבות אלה הוא מוצא שאין לנקוט בהליכי הפקדה נפרדים אלא לאחד את התכנון לתכנית אחת שתכלול שני תשריטים, האחד ברמה המתארית והשני ברמה המפורטת שיכלול רק את מתחם המגורים ללא השטח הכלל עירוני. אשר לנספחי הבינוי צוין כי רמת פירוטם אינה מספקת, למיטב ידיעתו יש בידו המתכננים פרטים נוספים שניתן לצרפם לתכנית.

אשר להוראות המפורטות:

חברי ועדת המשנה להיתרים ועררים נוכחו לא פעם בחוסר ודאות מוחלטת או אי בהירות לגבי שימושים בשטחים שיוחדו לבנייני ציבור כאשר הוראות התכניות לא היו מלאות. בסבלת פירוט השימושים מוגדרים 5 מגרשים לבית כנסת, ששטחם מגיע ל-1000 מ"ר ויותר לפיכך יש לפרט מבחינה פרוגרמטית את מספר בתי הכנסת שיגזרו משטח חסיבת הקרקע לשם מניעת קושי במתן פרוש ההוראות לעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. הועדה המקומית מבקשת בהמלצתה לעגן מראש בתכנית תוספות בניה. בדיונים קודמים עם המינהל ומשרד השיכון לגבי מתן פתרונות מראש של הרחבות דיור הועמדו גורמים אלה על כך שהשמאי הממשלתי לוקח בחשבון ומעריך עפ"י סך כל השטחים המותרים לבניה ולכן המסקנה הבלתי נמנעת היתה שפתרון להרחבות דיור יכול שיעשה רק לאחר שהבתים הוקמו ואוכלוסיו ולא בשלבי תכנון ראשוניים.

ג. מתן אפשרות לחוספת דירות בקומות הקרקע התחתונות אינו יכול להשאר כמוצע לשקול דעת הקבלן וכו'.

גב' ברזקי הבהירה כי החתכים המוצגים בתכנית אינם ממצים את כל האפשרויות והמצבים של הפרשי הגבהים והוראה זו נועדה לעגן מצבים במקומות שאין החתך עובר דרכם ובהם תתכן אפשרות לבנית שתי קומות מתחת למפלס הכביש.

מר בן אשר ציין כי כוונת הועדה המקומית היתה שתוספת בניה לשם הרחבות דיור לא תחוייבה בהליכי הפקדה של תכנית. הוא סבור שבנושא השמאות ניתן לשאת ולתת ולהגיע לפתרון.

מר כהן ציין ויכוח דומה היה כבר בעבר, בשלבי תכנון שכונת פסגת זאב. כאשר מצהירים על תוספות בניה, לית מאן דפליג שיהיו דירות שלא יוכלו לקבל תוספת בניה. גם במסגרת ועדת המשנה לתוספות בניה נוכחים בבעיות ובמורכבות הנושא.

גב' רוז ציינה כי בהחלטת הועדה המקומית ממליצה העיריה שלא לדון בתכנית המתאר עד שתוגש תכנית מפורטת והתכניות המפורטות על סמך תכנית המתאר תראינה אפשרות חלקית להרחבת דירות בעתיד, כלומר הועדה המקומית רצתה למסד את הרחבות הדיור כבר בשלב הגשת התכנית המפורטת. מר כהן מציע היום לאחד את שתי התכניות (המתארית והמפורטת) השאלה היא אם הצעת הועדה המקומית ניתנת בשלב הנוכחי.

גב' ברזקי ציינה כי הועדה המקומית חייבה את מגישי התכנית להגיש תכנית מפורטת. עתה מוצע לאחד את התכניות ולהגיש תכניות בקנה מידה של 1:100, לדעתה שוברים בכך את כל צורת התכנון.

מר כהן ציין כי בשכונת רמות וגילה הופקדו בעבר תכניות עם נספחי בינוי ואולם במעבר מנספחי בינוי בקנה מידה של 1:500 להיתרי הבניה התעוררו קשיים והיה צורך בהפקדת תכנית שינויים.

בפסגת זאב, מתוך לימוד לקחי העבר, נעשתה אבחנה בין שלבי תכניות מפורטות והיתרי הבניה כאשר נספחי הבינוי כללו חתכים עקרוניים העמדת הבינויים וכו' וכל יתר הפרטים נקבעו במסגרת של תכניות בינוי ופיתוח הכפופות לאישור הועדה המחוזית. משמעות הצעת בן-אשר היא עיכוב התכנית המפורטת עד להגשת נספחים של טיפוס דירות וכו' כפי שצוין במסגרת איחוד התכניות היא למנוע בלבול בהפקדת שתי תכניות בנפרד. כאשר תאושר התכנית תוכל העיריה להגיש בקשה לתוספת בניה שתבחן במסגרת של תכנית נפרדת.

גם במסגרת הדיונים של ועדת המשנה לתוספות בניה הוסכם על הכל העקרון שלא יתוכננו תוספות בניה לבניינים שזה עתה נבנו או אוכלסו. השטח המוצע למוסד כלל עידוני נמצא בגובה של 590-600 מטר הוא מציע שבמסגרת תשריט המתאר יקבע גבול הבינוי לאורך קו גובה שמעברו לא חותר בניה ובתאום עם העיריה ומשרד השיכון).

- מר כהן סיכם המלצתו להפקדת התכנית בתנאים הבאים:
- א. לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת שתכלול שני תשריטים. פירוט השימושים ביעודי הקרקע לצרכי ציבור יקבעו לאחר לימוד הנושא עם יגף הפרוגרמות של משרד השיכון והעיריה.
 - ב. עפ"י טבלת שטחי הבניה הבסיס להישוב שטח כל יחידת דיור הוא 120 מ"ר לדעתו יש לערוך רויזיה בשטח יחידות הדיור כאשר הבסיס של 120 מ"ר הוא גבוה מידי.
 - ג. משרד השיכון מבקש להחיל בשטח התכנית ברוח ההוראות שנקבעו בשטח בתכנית 2666 לגבי שכונות כגון רמות וגילה הנאיל ומדובר בתכנית ממלכתית, המחייבת עבודות עפר ופריצת דרכים בשטח התכנית במידה ולא תהיינה התנגדויות.
 - ד. העתק מכתב אל ב.ס.ר נתקבל בלשכה בו מבקשים שהתכניות תועברנה לבדיקת מיליגל התעופה האזרחית.

גב' רוז בקשה הבהרות לגבי משמעות הגדלת יחידות הדיור.

מר כהן ציין כי הועדה המקומית מבקשת לעגן בתכנית תוספת בניה שתרחיב את גודל יחידות דיור ל-120 מ"ר. בטבלה שבתכנית הבסיס הקבוע ליחידת דיור הוא 120 מ"ר, יוצא איפוא שהתכנית, כפי שהוגשה, מדברת על גודל יחידה מינימלי של 120 מ"ר.

גב' ברזקי ציינה כי משרד השיכון הוציא תדריך תכנון כאשר ממוצע גודל הדירות לפיו הוא של כ-100 מ"ר. במקרה זה השתנתה הפרופורציה כדי לצור התפלגות של דירות גדולות יותר.

גב' רוז ציינה כי היא סבורה שרעיון תוספות בניה הוא חיובי ושאלה את מר בן אשר אם רעיון זה ייחודי לתכנית זו או זוהי מדיניות העיריה לגבי העתיד לבוא. בפני מר כהן ציינה כי אחת הבעיות המתעוררות בוועדות המשנה היא הגדרת נושא מוסדות הציבור ולכן יש לתת לנושא זה ביטוי בתכנית הנוכחית.

מר שרון ציין כי הוא מחייב את מיזוג התכניות. אשר לגודל יחידות הדיור ציין כי יש לבטל את גודל יחידת דיור מינימלית של 70 מ"ר הגם שדירות אלה מיועדות לאוכלוסיה חרדית ובעיקר לזוגות צעירים שמשפחותיהן גדולות בסווח זמן קצר. לכן הוא פוסל בניה מראש של דירות שני חדרים אלא אם כן מתוכננת מראש תוספת בניה. אם רוצים בתוספות בניה יש לדאוג ולתכנן זאת מראש.

גב' אשר ציינה כי לא נהיר לה לגמרי השטח שעליו מדובר, חיוני ביותר לגביה לצאת ולראות את השטח את מיקומו ביחס לשכונת נוה יעקב והקשר בין נוה יעקב ופסגת זאב, לא רק במפה. היא רואה את ההתפתחות של נוה יעקב ופסגת זאב כשכונה אחת וחוששת מעט שתכנון האזור הזה לוקה בחוסר לימוד מסקנות לגבי תהליכים שקורים בשכונת רמות למשל.

היא סבורה שאין לעשות דברים שבסופם, בחיים, אינם מצליחים. היא היתה רוצה לראות תכנית כוללת שאינה מאחדת שכונה חרדית עם שכונה חילונית. היא בעד שכל אוכלוסיה תקבל את צרכיה אך בצורה שלא תיצור מוקדי מתח וחיכוך. אם מחליטים לשנות את צבינה של נוה יעקב יש לאמר זאת באופן ברור ומפורש. תוספת המסה הזאת של 700 יח' דיור יתכן ופניה לסווח ארוך אך לה נדמה שהיא תהווה סריז בין נוה יעקב ופסגת זאב. ידוע לה על תכנון "בנה ביתך" בנוה יעקב אך לא ברור לה באיזה שטח לאיזו אוכלוסיה הוא מיועד וכו'.

לגבי שטחי הציבור יש לקבוע לכמה בתי כנסת, מקוואות וכו' הם מיועדים. לגבי תוספות הבניה, מתוך נסיונה מוטב לקבוע עקרונות מראש ולא להשאיר את הנושא להתדיינות על כל בנין ובנין. אי אפשר למנוע בנית דירות קטנות משום שהם נועדות לשרת תושבים בעלי מגבלות כספיות היא מתנגדת לפריצת הדרך מיד, אין זו נורמה תכנונית והיא מבקשת שיערך סיור במקום.

מר דנגור ציין כי אין זה נכון לתכנן דירות בנות שני חדרים אלא אם כן תתוכנן להם מראש תוספת של שני חדרים לעתיד. הוא שומע מפי חברים בוועדה נימה של התנגדות. לדעתו יש צורך להתיחס באופן ענייני לצרכי הציבור.

גב' ידני ציינה כי גבול התכנית מסומן בתשריט התכנית המפורטת באופן שרירותי שאינו תואם את הטופוגרפיה בשטח, כלומר קו הגבול יוצר זוויות חדות לא הגיוניות.

מר כהן הסכים וציין כי נושא זה יטופל לעת עריכת התכנית.

מר רזניק ציין כי יתכן ואין בתכנית התיחסות לתפיסה הכוללת של נוה יעקב, מיקום השכונה ביחס לשכונה המאוכלסת. כפי שחמיד הביע התנגדותו לאיתור שטח לבית כנסת בסמוך לכביש כך גם יחסו לשכונה חרדית בתוך שכונה חילונית. כאשר לגודל הדירות ותוספת הבניה ציין כי על מנת למנוע אנדרלמוסיה יש לנתח על פי הגיון התהליך התכנוני. אי אפשר לקבוע בתכנית מתאר ולא בתכנית מפורטת הגדלה של דירות. ניתן לקבוע בתקנון התכנית הנחיה כללית לשלב הבינוי והפיתוח שבו תלקחנה בחשבון אפשרויות הגדלת דירות ואז אפרוורי יודעים עד היכן אפשר לבנות.

גב' ברזקי הציגה בפני הועדה את מיקומה היחסי של השכונה בעיר על גבי תשריט מכנית המתאר (החדשה) בציינה כי השכונות יוצרות את הרצף המזרחי של אזורי המגורים הצפוניים כאשר כל שכונה בנויה על שלוחה ומנותקות האחת מהשניה ע"י ואדיות. הכביש המקשר ביניהן הוא כביש האורך מס' 13 (שדרות משה דיין) ולאורכו תכניות נוספות כגון תכנית 13 דרום, המקשרת בין נוה יעקב ופסגת זאב לאורך כביש מס' 13, אשר אושרה נמצאת בשלבי בניה מתקדמים, תכנית 13 1 - מערבית לכביש 13 שעדיין לא אושרה ועיקרה קביעת שימושים כלל עירוניים. תכנית 13 דרום יוצרת רצף בניה של השדרה המזרחית המשמשת למגורים. שכונת נוה יעקב תוכננה בשעתו עם גבולות בלא אופציה להמשך בהתאם לגבול בעלות המדינה על השטחים עפ"י ההפקעה שבוצעה באותה תקופה. כאשר בוצעה ההפקעה החדשה, היתה מחשבה ליעד את השטח המזרחי לשכונה לבניה במתכנות "בנה ביתך" כאשר הפוטנציאל הקרקעי הוא לכ- 100 יחידות. קו הביוב עובר באותו מקום ולכן עלות הפרוייקט של בנה ביתך היתה כה גבוהה ובלתי משמעותי שהוחלט לסגת ממנו.

לא ניתן לסבסד פיתוח כה יקר עבור סוג כזה של דיור. ובינתיים היו תופעות חברתיות קשות ומחירי הדירות בנוה יעקב ירדו מאד, כאשר היום מחירן פחות מן העלות הממשית. היתה בקשה לבנות דירות עבור האוכלוסייה החרדית ומשרד השיכון הכיר בצורך זה, בנוסף לפתרונות הדיור שניתנו בביתר. התכנית הנדונה עונה גם על מערכת של התפלגות דירות ומערכת של הלואות. ישנה התייחסות של קו שוה המנחה פוליטיקה של תכנון עם לקיחה בחשבון את סוג האוכלוסייה. ההחלטה להקים במקום זה שכונה חרדית נבעה גם משום שראס עמר עדיין לא בשל לפתיחה.

חינת הקשר עם השכונה, אין שום מערכת גומלין קשה לשכונה. הבעיה מתעוררת כאשר כלוסייה חילונית עוברת דרך שכונה חרדית ולא להיפך. ובמקרה זה הנושא פתור והנגישות היא באמצעות כביש הגישה התחתון או משכונה חרדית קיימת. תכנית "בנה ביתך" ופרוייקט 13 מזרח (סה"כ כ- 700 יח"י דיור) נועדו לענות על צרכי האוכלוסייה החילונית.

גב' ברזקי ציינה כי איננו מרעים עם נוה יעקב. מבחינה כלכלית עשוי הפרוייקט דק לתרום להעלאת ערך הנכס. כלומר מבחינת התכנון העירוני הכללי עושים את המעשה לנכון.

לגבי התפלגות הדירות: כ- 60% מהדירות הן דירות גדולות של 4-5 חדרים 40% - הן דירות 3 חדרים כאשר גודל יחידה מינימלי גבוה מהמינימום הממוצע של משרד השיכון. יש להביא בחשבון את העובדה שעם כל הסובסידיות ישנם זוגות צעירים שאינם יכולים לקנות דירות מעל מחיר מסויים. הדירות בנות 4 חדרים נכנסות עדיין לקטגוריה של מקבלי ההלוואות וכ- 30% מדירות אלה הן דירות צמודות קרקע. אחוז גבוה של הבניינים הם בני 3 קומות ולא 4 קומות כבשאר השכונות. אלמנטים אלה אמנם מיקרים את הבניה אך לא נופלים כנטל על הרוכשים.

לגבי הדירות הגדולות: למשרד השיכון ישנן תכניות לבנות דירות מטיפוס הנקרא "הבית הגדל" שמשתמשים בו בעיקר באזורים כפריים. משמע בית, בצפיפות עירונית נמוכה או בפאתי שכונות, כאשר 75 המ"ר שבו יקרים יותר מאותם 75 מ"ר של דירות רגילות. בתכנית הנדונה, כאמור, כ- 30% הן דירות צמודות קרקע, לכל הדירות מרפסות כה ובחלק נכבד מהן גודל המרפסת הוא בגודל של חדר. היא אינה רוצה שההרחבה תהא זכות מוקנית משום שהקונה ישא בתשלום, הדרך שבה דנים היום בהרחבות דיור במסגרת ועדת המשנה היא צורת התכנון הנכונה, בהליך נכון ומסודר ולא להפוך שכונה חדשה ל"שכונת פחונים" עוד לפני שהיא משתכנת.

מר כהן ציין לגבי תוספות הבניה כי אין לנו ולא היתה התנגדות להרחבות דיור אך נושא זה צריך להיות מעוגן באופן מתוכנן לאור העובדה שבסעיף 9(ד) לתכנית המפורטת מוצט כי "תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח מתחם שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך... שתואשר ע"י הועדה המקומית וע"י הועדה המחוזית". הוא מציע כי בשלב הכנת תכנית הבינוי והפיתוח יבדק לגופו נושא תוספות הבניה משום שבשלב זה ידועים כבר טיפוסי הדירות, יש קבלן וכו'.

ובעקבות זאת תוכן תכנית לתוספות בניה.
הוא מציע שלא לשבור את כל כללי התכנון בנושא תוספות הבניה.
תכנית המתאר משנת 1986 ראתה בשטח זה רזרבה קרקעית והוא מאמין שתכנון 700 יח"י דיור יהוו פתרון למצוקת הדיור הקיימת בסקטור ציבורי זה. עוד הוסיף להצעתו

בנוגע לתוספות הבניה וציין כי הפיצול לשלבי תכנון תהא תואמת למועדי האיכלוס והתחלת החיים בשכונה כאשר בשנה שנתיים הראשונות יגורו התושבים בדירות שרכשו ובין מועד אישור התכנית ועד לאישור תוספות הבניה יחלפו אותם שנים. השאלה שנתרה היא מי יזום את תכנית תוספות הבניה. כיום יוזמת העיריה בתאום עם מינהלות השכונות תכניות להרחבות דיור עבור 4-5 שכונות.

מר בן אשר ציין כי הדברים נעשים בלחץ התושבים כאשר אחת מאפשרויות התוספות הן צורך שטחי מרפסות לדירות.

מר שרון ציין כי פתח בדבריו מתוך גישה חיובית לתכנית ובעדה עד ששמע את דברי גב' ברזקי לגבי תוספות הבניה. יושבים כבר שנים ודנים בעניין תוספות בניה, ובשום מוסד מסודר לא יכולים לאמר "נראה מה יהיה בעוד 5 שנים".

מר מלכוב ציין כי בסקר שערך המינהל לגבי תחזית ביקושים של האוכלוסיה החרדית הגיעו למספר שכני היום איננו ראלי, היינו כ-600 יחידות דיור בשנה. לדעתו, יתכן וצריך לאשר את התכנית אך מתוך ראיה מפוקחת לגבי העתיד להתרחש. עד עתה היה בדור לו ששכונות פסגת עומר מיועדת להיות שכונה חרדית. אם תאושר התכנית צריך לדעת מה הפועל היוצא מכך, הווה אומר 1000 יחידות דיור לחרדים בנוה יעקב כבר היום. אם כך לדעתו צריך לבטל את ההחלטה העקרונית לגבי פסגת עומר, על מנת שלא ליצור מוקדי חיכוך בכל שכונה. הרחבות דיור צריכות להיות מוגשות כאשר קיים צורך אמיתי אם לא קיים היום - לא צריך להגישן.

גב' ברזקי ציינה כי מוגשת עתה תכנית שנקבעות בה אושיות תכנון מסויימות, יחידות דיור טפ"י פרוגרמה מסויימת. היא סבורה שהפרוגרמה נכונה ובבוא היום, לכשירצו יגישו תכנית להרחבת דיור.

מר סויסה סכם בציינו כי המחלוקת היא לגבי נושא תוספות הבניה והוא מבין שלגבי כל השאר התכנית מוסכמת על הכל. לגבי תוספות הבניה העמדות הן שתיים:
א. עיגון הנושא בתכנית הנוכחית שמכוחה יוצאו היתרי בניה לתוספות בניה.
ב. אפשרויות תוספות הבניה יבחנו בתכנית הבינוי והפיתוח והגשתן תהא כפופה לתכנית נפרדת.

מר כהן נאות לשנות את הצעתו כי הרחבות הדיור יעוגנו בתכנית הבינוי והפיתוח.

גב' אשר הודיעה כי היא נמנעת בהצבעה.

- הוחלט: לאחד את תכניות 2822 ו-2822 א' לתכנית אחת ולהפקידה בתנאים הבאים:
1. התכנית תכלול שני תשריטים: תשריט תכנית 2822 המוגשת ותשריט תכנית 2822 א' המוגשת להוציא את שטח המוסד הכלל עירוני (שישאר רק בתשריט המתאר).
 2. בסבלת המגרשים ושימושים תפורט הפרוגרמה למבני ציבור בכל מגרש ומגרש לאחר תאום בין העיריה, מש' השיכון ולשכת התכנון המחוזית.
 3. גבול התכנית יתוקן מבחינה תכנונית בהתאמה לתנאים הטופוגרפיים בשטח.
 4. בשטח המוסד כלל עירוני יקבע גבול הבינוי שמעברו לא תותר בניה.
 5. הדרך ההיקפית אל השכונה תכלול אופציה להתחברות עם כביש מס' 13.
 6. טבלת שטחי הבניה למגורים תעובד מחדש ביחס לגדלי יחידות הדיור השונות.
 7. לעת אישור תכנית בינוי ופיתוח, באמור בסעיף 9(ד) לתכנית 2822 א' המוצעת, תבדקנה ותבנה הרחבות דיור. תכנית הבינוי, כפי שתאושר, תהווה אסמכתא להוצאת היתרי הבניה.
 8. נספחי הבינוי של התכנית יוגשו ויופקדו בימת פירוט גבוהה יותר תוך מתן ביטוי למרפסת הסוכה.
 9. במקום הערית מס' (1) ומס' (2) שנחתמת לוח המגרשים, שטחים ויח"צ בדבר תוספת דירות בקומת קרקע נוספת תקבע ההוראה כי באותם מקומות שבהם ייוצר הפרש גובה בין מפלסים מותר יהיה להוסיף קומת קרקע תחתונה נוספת למגורים מבלי שיהיה בכך שנוי לתכנית.

10. יש לקבל את אישור רשות שדות התעופה.
11. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

10. (3856) תכנית מס' 3856 - "בנה ביתך" בדרום נוה יעקב.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.12.87

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- 1) תוגש תכנית מפורטת מיד לאחר הפקדת תכנית המתאר.
- 2) תוגש תכנית להסדרת נושא הביוב לאישור אגף הביוב וזאת לפני מתן תוקף לתכנית זו.
- 3) יש לתאם עם חברת החשמל את העברת הכבל החשמלי המתוכנן במקום למקום אחר.

מר כהן מסר כי התכנית הנדונה באה לייחד שטח ברמה מתארית לבניה עצמית במתכונת בניה ביתך, המשתרע על כ 105 דונם עבור 120 יחידות שלאחר אישורה תופקד תכנית מפורטת לקביעת הוראות מפורטות בגין חלוקת מגרשים שסחי בניה וכו'.

כאמור בדיון הקודם הגשת תכנית זו היתה תנאי לדיון בתכנית הקודמות לשכונה החרדית עפ"י המלצת הועדה המקומית.

ככלל הוא תומך ברעיון הפקדת תכנית לבנה ביתך בנוה יעקב אולם ברמת פירוט גבוהה יותר משום שהעדרם של נתונים מספיקים כגון רקע נכון לתשריט קואורדינטות וכיו"ב עלולים לצור קשיים בישומה. שטח התכנית המוגדר בתשריט נסמך על אותה דרך גישה חדשה המוצעת בתכנית 2822.

הוא מציע שהפקדת התכנית תותנה בהגשת מסמכים, ע"י משרד השיכון, ברמת פירוט גבוהה יותר לרבות שינויים אפשריים בפרישת השטח, נספחי פיתוח וכו'.

גב' ברזקי שאלה אם בהמלצתו מציע מר כהן לבטל את תלות בין תכנית זו לתכנית השכונה החרדית.

מר כהן ציין כי הועדה דנה בתכניות לשכונה חרדית (2822 ו-2822 א') וקבלה החלטה שלא בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט הערות סכניות שצריכות לקבל ביטול בתכנית.

גב' אשל ציינה כי העובדה שאנו מפקידים את התכנית הראשונה (2822) קובעת למעשה עובדות לגבי תכנית "בנה ביתך" זו ולא בכדי בקשה העיריה לצור תלות בין התכניות.

מר כהן ציין כי הכביש ההיקפי אינו הכביש הבלעדי המשמש גישה לשכונה החרדית ולכן אין חובה לקשור תכנית אחת בשניה.

מר כהן בקש כי לעת עריכת התכנית יוסמך עפ"י תאומים עם העיריה ומש" השיכון לשנות ככל שידרש את תואי כביש הגישה.

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

1. התכנית תערך ברמת פירוט מדויקת ומפורטת יותר כפועל יוצא של מטרך תאומים בין מש" השיכון, העיריה ולשכת התכנון המחוזית, לרבות שינויים, ככל שידרש, בפרישת השטח ודרך הגישה.
2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

7. (3680) תכנית מס' 3680, שינוי מס' 4/86 לתכנית המתאר המקומית - דח' רבי נתן מברסלב

מובא לדיון חוזר

מר סויסה ציין כי הועדה המחוזית בישיבתה מיום 3.11.787 דנה בתוספת בניה לישיבת "אהבת שלום" ובעקבות מידע שנמסר, כאילו נבנה הבנין כולו ללא היתר, הוחלט לדחות את הצעת התכנית.

בעקבות פניות אליו, עמד על מספר עובדות שלא היו בפני הועדה: הבנין המרכזי קיים מזה 50 שנה ומתועד בתמונות וכי מדובר בתוספת בניה, הוא ממליץ להפקיד את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 9.2.88)

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

תכנית בינוי

ד

2167 ב' תכנית בינוי ע"י 2167 ב' - שכ' רמות פולין

8.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 8.11.87:

- לאשר את תכנית הבינוי הכוללת שני מבנים בקיר משותף בתנאים הבאים:
- א. אולם הטכסים המתוכנן ישמש לעצרות זכרון והתיחסות ולא לשמחות. לשם מניעת מטרדים אפשריים לסביבת המגורים הסמוכה, יופנו חלונות הטכסים לכוון הנגדי לאזור המגורים. חלונות אלה לא יהיו נתונים לפתיחה ואולם הטכסים יאוורר על ידי מערכת אוורור מכנית אמצעים אקוסטיים באולם ימנעו מטרדי רעש כלפי חוץ (דלתות אלה משמשים כפתחי חרום).
 - ב. הרעש של חדר המכונות יעמוד בתקנים המקובלים.
 - ג. גובה הארובה מעל גג הבניין יהיה 4 מטר.
 - ד. לא יעשה כל שילוט על הבניין אלא בתאום עם האגף לאיכות הסביבה.
 - ה. נושא שפיכת העפר יתואם עם המחלקה לשיפור פני העיר.
 - ו. בשלב היחרי הבניה יתואם נושא הגינון עם אגף הגננות במחלקה לשיפור פני העיר.

להלן החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 5.10.87 שאושרה ע"י ועדה מקומית מיום 8.11.87 בהתנגדות מר ד. רבינוביץ הוחלט לאשר את תכנית הבינוי הכוללת שני מבנים בקיר משותף למגרשים הנ"ל.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מגרשים צ-47 ו-צ-48 בתכנית 2167 יועדו לבניני ציבור כאשר סעיף 10 להוראות התכנית קובע ש"תותר בניה הב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד. לא תורשה כל בניה בשטחים לבניני ציבור אלא בהתאם לתכניות בינוי באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית".

הבקשה להיתר מוגשת למעשה כתכנית בינוי ובהתאם להוראות התכנית משולבים בבנין אחד שימושים של בית כנסת ומקוה טהרה וחללים נוספים לשימוש הקהילה. הועדה המקומית המליצה באופן מפורט על הסדרת כל פירטי הבינוי והתיחסות לגורמים סביבתיים המקובלים עליו ואולם הוא מבקש להסב את תשומת הלב לשימוש המוצע לציפוי חלק הקירות החיצוניים באריחי קרמיקה בהיקף לא מבוטל. לדעתו יש לחייב גם חלק זה של הקירות החיצוניים בבניה באבן.

הועדה המקומית בקשה להגביל את השימושים באולם שהוא גבוה ולא להופכו לאולם שמחות המחייב תקנים והנחיות אחרות.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהקירות החיצוניים של הבנין יצופו באבן (ולא בקרמיקה) למעט הכיפות שיכולות להיות בציפוי פסיפס.

2570 תכנית בינוי 2570 - גבעת קנדה - גילה

המשך דיון מיום 3.11.87

גב' רוזה לא השתתפה בדיון

גב' ברזקי מסרה כי בעקבות דרישתה הוחלט בין יתר כי הבנין ידורג באופן שכל קומה תהיה בנסיגה ביחס לקומה שממטה. תכנית הבינוי הנוגה בפניה. והיא לשביעות רצונה בכל הקשור לדורג הבנין.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 3.11.87 מאשרת הועדה את דורג הבנין כפי שהוגש.

ה. ערר

10. יב-10447 - ערר החברה לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ, נאליר בע"מ ומשפחת [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 13.5.87 בגין בקשת עו"ד אליאס חורי לבנין חדש - גוש 27 חלקה 85 - רח' ז'בוטינסקי שכ' טלביה תיק בנ/86/604 ובקשה לחפירה המשך דיון מיום 8.12.87

בפתח הדיון מסר מר כהן כי ועדת המשנה לעררים שמעה את טענות המתנגדים בגין הקלה בגובה הבנין, תוספת קומה ותוספת 2% לאחוזי הבניה ואת תשובת העיריה. הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 13.5.87 כדלהלן: "לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

- א. הבנין אינו חריג בגובהו מבנייני הסביבה.
- ב. אין אפשרות לבנות בקיר משותף היות ובכל מקרה היה צורך באיחוד חלקות ובחלוקה מחדש. כאשר החלקה הסמוכה (עליה בנוי בנין) מאוכלסת למעשה מאיחוד החלקות אינו בר ביצוע.
- ג. הועדה רואה בתכנית זו תכנית בינוי וממליצה על אישורה בפני הועדה המחוזית היות והדבר לא נעשה בנובמבר 1984 כאשר הועדה החליטה על אישור תכנית בינוי בהסכמת הועדה המחוזית.
- ד. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בתנאים מסויימים.

התכנית החלה היא תכנית 1011 א' שאושרה בראשית שנות השישים אשר קבעה (בסעיף 10) הנוראות מיוחדות: "למרות כל המסומן בתכנית זו תותר בניה מאורגנת על מספר חלקות מצורפות לפי תכנית בינוי שתהיה טעונה אישור שלטונות התכנות המוסמכות". ההתנגדויות התמקדו במספר נושאים עיקריים:

- א. המגרש משמש בפועל זמן רב לחניה לכל הסביבה. המתנגדים מבקשים שתהא גישה לחניה ויוגדל מספר מקומות החניה.
- ב. לגבי גובה הבניה נטען שההגבה חורגת מאופי הסביבה.

בתום הדיון עלתה השאלה המשפטית באיזו מידה מוסמכת הועדה לשנות את הבינוי שעל פי התשריט, היינו לאשר בניה נפרדת לכל קיר משותף והוחלט לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקה משפטית.

גב' רוז ציינה כי תכנית 1011 א' החלה היא ישנה מאד, כוונת האמור בסעיף 10 להוראותיה, למיטב הבנתה הוא שניתן לסטות מכך עפ"י תכנית בינוי באישור הרשויות המוסמכות, כלומר מבחינה משפטית מוסמכת הועדה היום לשנות את הבינוי.

מר כהן הוסיף כי הפרדת הבנין החדש מהישן יכולה ליצור בנין נאה יותר אך לאור העובדה שממשים בכך את בקשת היזם שלא לבנות בקיר משותף הוא מציע להתנות האישור בציפוי קיר הגמלון הדרום מערבי של הבנין הקיים.

החלטות:

1. לדחות את הערר מנימוקי הועדה המקומית.
2. לאשר את הבקשה להיתר בתנאי שבעל הבקשה יצפה את קיר הגמלון הדרום מערבי של הבנין הקיים באבן קודם מתן היתר הבניה.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
להכנון ולבניה, ירושלים

י"א אדר תשמ"ח
29 פברואר 88