

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד הפנים

תיק מס'

לחמץ ירושלים
פרוטוקול

יוני 9 - ספטמבר 9

מחלקה

תיק מס'

9/53

מחוז ירושלים - פרוטוקול

שם:

גל - 9 / 42590

מס פריט: 715940

07/08/2013

56.5/104 - 1008

02-109-02-07-04

מזהה פיזי:

מזהה לוגי:

כתובת:

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות וועדת משנה להתנגדויות
מס' 13/91 מתאריך ז' בתשרי תשנ"ב (15.9.91)
יו"ר - מר אלי סויסה

השתתפו:

מ"מ נציג ציבור	-	דוד ברגמן
מתכנן המחוז	-	משה כהן
נציג שר התחבורה	-	מיכאל נקמן
נציגת שר המשפטים	-	תמי רווה

זו:

נציג איגוד האדרכלים	-	דוד קאסוטו
אגף מהנדס העיר	-	ליטל ידין
אגף מהנדס העיר	-	ורד קוקיה
לשכת התכנון המחוזית	-	אנדה בר
לשכת התכנון המחוזית	-	שלומית דוטן

נעדר:

נציג ציבור	-	דן קפמן
------------	---	---------

מרחב תכנון מקומי ירושלים

1. תכנית מס' 4099 - בית קפה בטיילת שרובר

הוחלט: א. לדחות את התנגדות עו"ד יוסף בן-אור בשם מר קמינר לנושא יעוד השטח לחניה במקום בנין ציבורי עבור בית כנסת, מאחר ולא נקבע בתכנית מאושרת כי השטח המיועד לבניני ציבור אכן יוקצה לבית כנסת ומאחר ומיקום השטח לבנין ציבורי בשולי השכונה אינו מתאים לבנית בית כנסת.

ב. לדחות את התנגדות עו"ד יוסף בן-אור בשם מר קמינר ובשם גב' שרה בן-אור להקמת בית הקפה מאחר והועדה שוכנעה שהמיקום המוצע בא לשרת בצורה נאותה את כאי הטיילת. ואינו מהווה מטרד למגורים בסביבה.

ג. ועדת המשנה להתנגדויות פונה לוועדת איתורים בעיריית ירושלים לתת את דעתה על הצורך בהקצאת שטח לבית כנסת עבור תושבי אבו-טור.

ד. לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 4073 - תל-ארזה - תקופת חרגיה מקסימלית

הוחלט:

א. לדחות את התנגדות עו"ד שמחיוף מאחר ותכנית זו ממלא את חוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה הקובע כי לאחר אישור תכנית שינוי יעוד, תוגש תכנית שתקבע תקופת מכסימום לשימושים חורגים בשטח.

ב. לדחות התנגדות עו"ד רבלין מאחר ותקופה ארוכה יותר לקיום השימוש החורג בשטח תגרום למטרדים בלתי סדירים לאיזור המגורים.

ג. לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 3567 ב' - בעל"ז - המשך דיון:

הוחלט:

א. לקבל את התנגדויות הדיירים ברח' בינת יששכר מאחר והועדה שוכנעה שהבינוי יגרום להם נזק. ולתקן את התכנית כך שבמגרש מס' 2 יתוכננו

2 בניני מגורים נפרדים בגובה מירבי של 4 קומות (כולל קומת עמודים) ואחוזי בניה מירביים של 120% משטח המגרש נטו.

ב. לאשר את התכנית בכפוף לתקונים ע"פ סעיף א' לעיל.

4. תכנית מס' 2092 א' מלון טירת בת שבע: המשך דיון

הוחלט:

לקבל את התנגדות עו"ד צייגר ועו"ד יונתן צבי בשם דיירי רח' שמאול הנגדי 19,25,25 ורח' המלך ג'ורג' 42 ולדחות את התכנית מאחר והועדה שוכנעה שהפתרון התכנוני גם אם מבחינה איכותית הוא ברמה גבוהה

הוא מוצע במגרש קטן, במרקם עירוני רגיש והוא עלול לגרום נזק למתנגדים.

מרחב תכנון מטה יהודה

5. תכנית מי/708 - מבשרת ציון - המשך דיון

הוחלט:

א. לדחות את ההתנגדות של דוד אוחנה מאחר והבינוי בחזית הפונה למתנגד נעשתה ע"פ היתר בניה מאושר משנת 1979.

ב. לאשר את התכנית.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית למגורים
ובניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה לבניה למגורים ולתעשיה
מס' 18/91 מיום ג' בתשרי תשנ"ב 12.9.91
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

א. כהן	-	מ"מ נציג משרד הבינוי והשכון
א. כהן	-	מתכנן המחוז
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ע. המרמן	-	נציג ממ"י
ע. דולב	-	נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית
א. תייר	-	מהנדס עיריית ירושלים

נכחו:

ת. רווה	-	יועצת משפטית
מ. שפיק	-	נציג משרד המסחר והתעשיה
א. ברזקי	-	מחלקת מהנדס העיר
ל. ידין	-	מחלקת מהנדס העיר
ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
ע. ביכובסקי	-	מחלקת מהנדס העיר
א. בר	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון
ט. קולק	-	ראש עיריית ירושלים

1. תכנית מס' 4286 - אזור התעשייה גבעת שאול

הוחלט:

- א. לקבל את התנגדות עו"ד נ. וייל בשם חברת מפורמל ולתקן את תשריט התכנית בהתאם להסכם הפשרה שהוצג בעת הדיון.
- ב. לתקן את התכנית בהתאם להערות אגף הדרכים של עיריית ירושלים לגבי אי ההתאמות והסתירות בין התשריט לנספחי התכנית לגבי הדרכים.
- ג. בשינוי לסעיף ב' בהחלטה מתאריך 25.4.91 בהקשר לכביש מס' 20 ולקבוע שהכביש יבוצע בהתאם לנספחים שצורפו לתכנית.

2. תכנית מס' 3183 א' גילה מתחם 04 - תיקון החלטה

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מתאריך 1.8.91 ולקבל בחלקה את התנגדות חברת רמט כמפורט להלן:

1. עקב אי התאמה בין הוראות התכנית לבין נספחיה יש לתקן את התכנית באופן שיפורש:
 - א. שטחי הבניה במגרש מס' 1: יהיו 6,700 מ"ר ובמגרש מס' 2: 9800 מ"ר.
 - ב. מספר יחידות הדיור במגרש מס' 2 יהיה: 80 יח"ד.

2. סעיף 9 ג' בהוראות התכנית יתוקן באופן שלא יחול על התרי בניה שכבר הוצאו למגרש מס' 2 לעת הפקדתה של התכנית. לגבי היתרים אלה ינתנו הנחיות לבניית החדר במפלס העליון ע"י צירוף נספח בינוי שיראה את מתכונת הבניה ואשר יהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

3. לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים הנ"ל.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הוועדה לבניה למגורים ותעשיה ישיבה מס' 19/91
מתאריך ג' בתשרי התשנ"ב 12.9.91
יו"ר א. סויסה

נכחו:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| - נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית | ע. דולב |
| - יו"ר המועצה האזורית מטה יהודה | ד. דוד |
| - מ"מ נציג ממ"י | ע. המרמן |
| - נציג הועדה המקומית מטה יהודה | מ. ויזל |
| - מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה | ר. ירדני-גולן |
| - מ"מ שר הבינוי והשכון | א. כהן |

השתתפו:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - יועצת משפטית לועדה | ת. רווה |
| - מ"מ נציג ממ"י | א. פינצי |
| - משקיף מטעם משרד המסחר והתעשיה | מ. שפיק |
| - מחלקת מהנדס העיר ירושלים | א. ברזקי |
| - מחלקת מהנדס העיר ירושלים | ד. ויסקינד |
| - לשכת התכנון המחוזית | א. בר |
| - לשכת התכנון המחוזית | ש. דוטן |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |

נעדרו:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| - נציג שר הבטחון | א. זכריה |
| - משקיפה מטעם משרד החינוך והתרבות | ע. בן דור |

11 / 2. ק. 2

30.10.91

מרחב תכנון מטה יהודה

1. תכנית מס' 685/א' קרית יערים - טעלז סטון

הוחלט: לדחות את התכנית מאחר והועדה סבורה שהיא אינה עומדת בקריטריונים תכנוניים של בניה, צפיפות בניה הפרשות לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, ובמיוחד כאשר מדובר באתר הנמצא במרחב הכפרי שלאורך כביש מס' 1.

כן דוחה הועדה את התכנית לפיתוח טיילת אשר משולבים בה מונומנטים מאחר והמיקום המוצע אינו עומד בקריטריונים התכנוניים לפיהם אין לפגוע בנוף הטבעי שלאורך כביש מס' 1.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

הוועדה לבניה למגורים ותעשייה ישיבה מס' 19/91
מתאריך ג' בתשרי התשנ"ב 12.9.91
יו"ר א. סויסה

נכחו:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| - נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית | ע. דולב |
| - יו"ר המועצה האזורית מטה יהודה | ד. דוד |
| - מ"מ נציג ממ"י | ע. המרמן |
| - נציג הועדה המקומית מטה יהודה | מ. ויזל |
| - מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה | ר. ירדני-גולן |
| - מ"מ שר הבינוי והשיכון | א. כהן |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |

השתתפו:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| - יועצת משפטית לועדה | ת. רווה |
| - מ"מ נציג ממ"י | א. פינצי |
| - משקיף מטעם משרד המסחר והתעשייה | מ. שפיק |
| - מחלקת מהנדס העיר ירושלים | א. ברזקי |
| - מחלקת מהנדס העיר ירושלים | ד. ויסקינד |
| - לשכת התכנון המחוזית | א. בר |
| - לשכת התכנון המחוזית | ש. דוטן |

נעדרו:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| - נציג שר הבטחון | א. זכריה |
| - משקיפה מטעם משרד החינוך והתרבות | ע. בן דור |
| - משקיפה מטעם אגוד האדריכלים | פ. ברוייד |
| - משקיף מטעם המשרד לאיכות הסביבה | ג. יניב |

1. תכנית מס' 685/במ א' קרית יערים - טעלז סטון

גב' בר מראה את מיקום התכנית על גבי התשריט. ועל גבי צילום אוויר של איזור טעלז סטון אבו גוש ונווה אילן. התכנית מדברת על שטח המוקף 3 כבישים ארציים השטח העליון של התכנית נמצא על גבעה מיועדת.

יעוד למגורים:

36 דונם לבניה ומדובר על 350 יחידות דיור בגודל של עד 130 מ"ר. מהמגרש האמור בשל קווי בנין מדרך ארצית מס' 1 כביש ירושלים תל-אביב ודרכים אזוריות לאבו-גוש נשאר נטו לבניה רק 20 דונם. בחישוב של גודל דירה של 350X130 מדובר על כ-45,000 מ"ר בניה וזוהי צפיפות של 227% נטו. לקביעה זו ישנה הסתייגות של היזמים הטוענים כי זוהי קביעה מקסימלית. לטענתם מדובר בכ-38,500 מ"ר בניה. גם בהנחה שהיזמים צודקים. מדובר על צפיפות של למעלה מ-200%.

אם לוקחים את המגרשים ברוטו - מדובר כמובן בכ-100% עד 110%. וזאת בתנאי הקלה מקו בנין מכביש אזורי. לאבו גוש. הקלה שניתנה לבניה בהמשך הצפיפות בטעלז של היום היא כ-40% עד 46% (עם הקלות).

במידה ומדובר על צפיפות ממוצעת כמו בטעלז. בהנחה שהגבעה ראויה להיבנות. נגיע למספר יחידת דיור קטן מ-200 יח"ד. ואז התכנית לא יכולה להידון בול"ל.

יעוד למסחר:

מדובר על 5.3 דונם, בפועל בשל קווי בנין המגרש לבניה הוא 2.5 דונם. מוצע לבנות 4,400 מ"ר צפיפות של כ-176%.

יעוד למרכז אזרחי - בניני ציבור: מיעדים 1.9 דונם ושוב נשארים רק 1.5 דונם בשל קו בנין מדרך ארצית בדונם וחצי מנסים להכניס גני ילדים מעונות יום. משרדים, מקווה ובתי כנסת על פי בדיקה שנעשתה הפרגומה לאוכלוסיה של כ-2,200 נפשות היא: 2 כיתות גן, בי"ס יסודי לבנות בן 16 כיתות, ת"ת בן 11 כיתות, מעון יום 3 כיתות ו-9 בתי כנסת. ז.א. לפחות 18.2 דונם.

ע"פ טענת היזם ביה"ס בטעלז הקיימת לא מנוצל במלוא הקיבולת אנו לא בדקנו את הנושא.

יעוד לנופש וספורט: גודל האיזור המוצע 5.4 דונם. נמצא בתחום קווי הבנין של הדרכים הארציות ומדובר על בניה כ-3,000 מ"ר.

יעוד לאדרטה נמצא על הצומת של כביש ירושלים ת.א. וכביש אבו-גוש מבלי להכנס לצורך של טעלז להנציח ידידות ישראל ארה"ב לדעתנו אין מקום בתכנית ול"ל לאנדרטה מונונטלית מהסוג המוצע.

הערות נוספות למעט השטחים הפתוחים הנמצאים בתחום קווי הבנין של הכבישים הארציים וזאת בשולי התכנית אין שטח ציבורי פתוח בתחום השטח המיועד לבניה למגורים. ע"פ הפרוגרמה - להיקף יחידות הדיור המוצעת יש להקצות פארק בגודל של כ-6 דונם. זה המוצע נמצא בטופוגרפיה בלתי אפשרית לשימוש בו.

חניה לדעתנו אין מספיק חניה ע"פ העולה מתוך נספח הבינוי, או שתתהיה פגיעה בירוק, המסומן בין הבתים.

כבישים התכנית מציעה שתי כניסות, ריבוי כזה של כניסות מדרך אזורית לא

רצוי. כמו כן דוקא הכניסה המשרתת את המגורים היא למעשה כביש טבעתי אחד. כמו כן אין בתכנית חתכים של הדרכים על גבי קווי הקרקע הקיימים. אנו רק יכולים להניח כי באיזור יש בעיות של הפרשי גובה שאולי לא נתנו את הדעת עליהם. מבלי להיכנס לנושא עריכת התכנית. המלצתנו לא להפקיד את התכנית לאור הנימוקים הנ"ל.

מר מ. כהן ברצוני להוסיף כי התכנית מעמידה בפנינו שתי סוגיות עקרוניות שאנו מתמודדים בהן בפעם הראשונה בול"ל:
א. שינוי הגישה הגורסת שאת 20 הק"מ שבין שער הגיא לכניסה לעיר עומדים לבנות בצורה מסיבית ולא כמו עד היום.
ב. הצבת אנדרטה על הכביש שמוביל לבירת ישראל. עם כל הכבוד למה שמסמלת האנדרטה, לדעתנו הדרך המובילה לבירה אינו המקום.

מר ד. דוד אנו לא רוצים להיות שמורת הטבע של ירושלים תל-אביב. אנו גם רוצים מפעלים לבניה לספורט ומסחר באיזור אבל גם ארץ יפה. אני מבקש לא לדחות את התכנית. אלא - לאמר ליזמים איפה הקו האדום שלנו ומה מתוך זה נשאר להם.

מר א. סויסה מבקש בעקבות דבריו של מר דוד לדעת האם עקרונית יש לאשר בניה על הגבעה ורק לאחר מכן מה בדיוק.

גב' א. ברזקי ביקשתי רשות להשתתף בישיבה אין לי זכות בנושאים שמחוץ לירושלים. אך ישנם נכסים שיש לעם ישראל כולו זכות עליהם והם לא שייכים לגבולות שיפוט והנושא הוא - כביש הגישה לירושלים.
נושא האנדרטה - הוא נושא חשוב מדי להשאירו לגמחא של מתכנן זה או אחר. לדעתי צריך להכריז פעם אחת ולתמיד שהדרך המובילה לירושלים, והכוונה מרגע העליה בשער הגיא, תהיה מוגדרת ככביש נופי והדבר היחיד המותר עליה ובשוליה זהו הנוף. ושילוט לנקודות הנמצאות לצידי הדרך.
השטח המסחרי שמדובר בו מחולל תנועה וישרת תנועה עוברת ולוא דוקא את התושבים. נכון שיש לעודד מסחר. אך צריך לסייג היכן מערכת מסחרית מהסוג המוצע פוגעת בהגדרה של הכביש ככביש נופי, מבקשת לשקול לגבי ההתייחסות לכביש ומה נראה ממנו לגבי כל אחד מן האלמנטים בתכנית.

מר מ. נקמן צריך לזכור שאנו יושבים בוועדה מיוחדת לבניה למגורים. יש לשקול אם צריך לבנות על גבעה מיוערת. בכמה אחוז. צפיפות אם נלך ע"פ הקיים באיזור. התכנית לא תגיע לול"ל.
לנושא האנדרטה - זהו נושא לאומי ולא מקומי ולא רלוונטי לוועדה ולתפקידה.
יש בתכנית הרבה בעיות הקשורות לתחבורה.
לדעתי אין להכניס 200 יחידות דיור במקום ועל כן לא חשוב כל-כך דעתי בנושא התחבורה כי התכנית תיפול.

גב' ת. רווה צריך קודם לדון אם בכלל רוצים לבנות את הגבעה. אני זוכרת את הדיונים הראשונים על בית ההבראה ליולדות. וטראו כיצד הוא גדל והתפתח. הגיע הזמן לעצור את התהליך אני בכלל לא חושבת שזה המקום לבנות. והול"ל לא נוצרה לפרוץ את העקרונות שלנו. אני מקבלת את המלצת הלשכה.

מר מ. ויזל הדבר היחיד המשכנע אותי לדחות את התכנית זה - איך זה יראה מן הכביש. מבחינת הכבישים וקווי בניין - כבר היו דברים מעולם.
האנדרטה תפסה טרמפ וצריך להוריד אותה. מצידי אם יגיעו ל-200 יח"ד במלי שאנו נצפה מן הכביש בתוך החורשה. אז לי אין התנגדות.

מר א. כהן למדתי היום אנפורמציה על התכנית הרבה מעבר לזו שהיזמים נתנו לי כאשר הציגו בפני את התכנית. אך ברצוני לבקש את עזרתכם כדי

להחליט. בהנחה שיש ישוב והוא ישוב חי ורוצה לגדול איזו תשובה יש
ללשכת התכנון לישוב כשבא בבקשה כזאת.

מר מ. כהן ישנו הבדל מהותי בין מה שאתה רואה היום. לאורך הכביש, ובין
מה שמוצע בתכנית. היום יש מרחב כפרי בתים מפוזרים חוץ מטעלז סטון -
אך גם בה עצמה הצפיפות אינה גבוהה.

בקשר לשאלה לנושא הגידול של ישוב. לדעתי ישוב הוא כמו בן-אדם. הוא לא
צומח עד אין קץ. אם רק רצונותיהם של יזמים ובעלי קרקע היו קובעים אז
לא היה צורך בחוק התכנון והבניה.

טעלז הקיימת היא בין 200 ל-300 משפחות. לגבי ישוב אולי אפשר לאמר שזה
לא מספיק כדי לקיומו. אז ראשית יש לנו כ-200 יחידות של טרגר חלקו
בהקמה וחלקן בתכנית העומדת להתאשר. ז.א שטעלז כרגע מכפילה את עצמה.

בנוסף על כך ישנם כ-20 דונם במרכז הישוב המיועדים לשטח פתוח, גם שם,
ניתן לבנות בהערכה זהירה כ-114,000 מ"ר וזה רק בהליך של המרת יעוד
קרקע אפשר להגיע לתוספת של 100 עד 140 יחידות דיור. ישנם עדיין

מגרשים בתוך טעלז שאינם בנויים או מנוצלים. מכוון שהישוב כפי שהוא
מבלי לפרוץ מגבולותיו יכול להגיע לכ-600 יח"ד שהוא בהחלט ישוב פרוורי
בגודל סביר. בנוסף לכל אלה. למועצה האזורית מטה יהודה יש ייחוד

מסויים. הייחוד מחייב טיפול בפינצטה בכל הקשור בשינוי יעוד קרקע. גם
אם מישהו יבוא ויאמר אנו נמצאים בתקופת עליה וחייבים, אז ברצוני לאמר
כי עשיתי בדיקה לצורך עבודה שנתבקשתי להגיש, עברתי על כל התכניות

שהולל"ים אשרו במדינת ישראל. גם אם הולל"ים מפסיקים לעבוד מחר, והחוק
מבטל את קיומן של הוועדות. מדינת ישראל מסוגלת לקלוט מליון וחצי
עולים מבלי לאשר תכנית מפורטת או מתאר אחת נוספת. וזאת על ידי מיצוי

התכניות שאושרו עד היום או תכניות הנמצאו בהלכיי אישור מתקדמים.
עדין לא הגיעו מליון וחצי עולים. יש לנו לפחות עוד שנתיים לחשוב.

טעלז עדין לא מיצתה את עצמה. אנו חייבים לשמור על העקרון של אי בניה
על הכביש הראשי. וההבדל בין טעלז ואבו גוש הוא שישנה אוכלוסיה קיימת
הזקוקה לדיור במקום מה שאינו דומה למצב בטעלז. בנוסף על כך יהודי

חרדי יכול לבוא ולהתישב בהרבה מקומות בארץ הוא יכול לבחור בין צפת
ועד שדרות.

דבר אחרון - בנושא הנחיות לניתוח קוסמטי לתכנית. אני לא מאמין שזה
אפשרי מהניתוח שהביאה פייכס אנדה. מדובר על שינויים דרסטיים בתכנית.
זוהי תכנית שונה לחלוטין שגם היא לא תיתן לנו תוצאה סבירה על כן -
מציע לדחות את התכנית במישור העקרוני ולאמר - איננו רוצים בניה במקום
הזה.

גב' ירדני גולן עקרונית נראה שמיקום הפרייקט הוא בעייתי. הכוונה כאן
ליצור טעלז ב' ולא כל כך תוספת לטעלז. הפרוייקט הזה לא בא לפתור ואף
מוסיף לבעיות של שטחים ציבוריים בטעלז של היום.

מר ד. דוד מבקש לא לדחות את התכנית אלא לקבוע כי לא תופקד במתכונתה
הנוכחית. בכל מקרה כל תכנית תהיה קשורה לטעלז סטון של היום.

כמו כן - שטחי ציבור החדש חייבים לתת תשובה גם לבעיות בישוב
הקיים. מציע למנות 3 אדריכלים לשבת עם האדריכל והיזם כדי שלא תובא
שוב תכנית שאי אפשר לאשרה.

מר א. סויסה לפני שנסכם את הדיון ברצוני לאמר מספר דברים. ליזמים
היתה הרגשה לא טובה לגבי הטיפול שלנו בתכנית. הנתונים היו בפנינו.

בדקנו אותם, שאלנו את היזם והאדריכל והעלנו בפניהם את כל ההערות שאנו
מעלים לפניכם היום. על חלק קיבלנו תשובות ועל חלק לא קיבלנו תשובות.

והיום זה מגיע לדיון. נראה שהחברים כולם התעלמו מן הבעיה העקרונית
האם ניתן או לא ניתן לבנות על הגבעה. מה שמתגבש לפנינו הוא ההחלטה
שלא לקבל את התכנית הזאת, אבל מחר מחרתיים שוב יבואו אלינו ושוב
יתחילו הויכוחים.

לדעתי הצעת דוד להקמת ועדה מקצועית מסוכנת שכן אתה יודע כיצד זה מתחיל אך אינך יודע לאן זה יוליך. כמדיניות בועדה המחוזית אנו משתדלים לא לעשות זאת, ונראה שכך יהיה טוב יותר גם לול"ל. צריך לאמר דברים ברורים ולא להשאיר סמני שאלה העשויים להתפרש כרצון לפשרה. אנו לא מציעים למתכנן כיצד לתכנן. זה לא תפקיד הועדה אם ברצונו לדעת על מה הערנו שיקרא את הפרוטוקול. ואם זה נראה לחברים ברצוני להציע שאחרי שלמדנו את הדברים ביסודיות. החלטנו לא לאשר את התכנית להפקדה. אך אפשר גם להעלות את הצעת דוד דוד להצבעה - שאומרת שהתכנית הזאת נדחית.

הצבעה: 6 בעד החלטת לשכת התכנון לדחות את התכנית.
4 בעד הצעת מר דוד דוד.

הוחלט: לדחות את התכנית מאחר והועדה סבורה שהיא אינה עומדת בקריטריונים תכנוניים של בניה, צפיפות בניה הפרשות לבנייני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, ובמיוחד כאשר מדובר באתר הנמצא במרחב הכפרי שלאורך כביש מס' 1.

כן דוחה הועדה את התכנית לפיתוח טיילת אשר משולבים בה מונומנטים מאחר והמיקום המוצע אינו עומד בקריטריונים התכנוניים לפיהם אין לפגוע בנוף הטבעי שלאורך כביש מס' 1.

מרחב תכנון בית שמש

2. תכנית מס' בש/במ/90 א' - נחלת אבות - תכנית לאישור

מר סויסה התכנית הופקדה בתאריך 6.8.91.

בתקופת ההפקדה לא היו התנגדויות מציע לאשר התכנית למתן תוקף.

הוחלט: לאשר התכנית למתן תוקף.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ובלניה
מס' 8/91 שהתקיימה ביום ה' ד' בתשרי תשנ"ב 12.9.91
יו"ר א. סויסה

השתתפו:

נציג מע"ץ	-	א. איינשטיין
נציג ציבור	-	ש. דרעי
נציג ציבור (מ"מ)	-	ד. ברגמן
נציג מ.מ.י (מ"מ)	-	ע. המרמן
נציג ציבור (מ"מ)	-	ש.ז. זוננפלד
נציגת שר השכון	-	ר. זמיר
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג שר הבריאות (מ"מ)	-	ש. לרמן
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)	-	ג. קרטס
נציגת שר המשפטים	-	ת. רווה
נציג ציבור	-	י. שרון

נכחו:

נציג ציבור (מ"מ)	-	י. בן-פורת
נציג ציבור (מ"מ)	-	י. היימן
מחלקת מהנדס העיר-עירית ירושלים	-	א. תייר
מחלקת מהנדס העיר-עירית ירושלים	-	א. ברזקי
מחלקת מהנדס העיר-עירית ירושלים	-	ד. ויסקינד
מחלקת מהנדס העיר-עירית ירושלים	-	פ. בלנק
מחלקת מהנדס העיר-עירית ירושלים	-	ו. קוקיה
מחלקת מהנדס העיר-עירית ירושלים	-	ל. ידין
לשכת התכנון המחוזית	-	י. בן-יעקב
סגנית מתכנן המחוז	-	א. בר
לשכת התכנון המחוזית	-	ל. קנטסוביץ
מזכירת הועדה המחוזית	-	נ. פלט

נעדרו:

נציג ציבור	-	מ. ויזל
נציג שר הבטחון	-	ד. תומר

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכנית להפקדה

1. תכנית מס' 4300 - תכנית קרית הלאום

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.4.91 להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תערך ותתוקן על פי הנחיות אגף תכנון עיר ויובאו האשורים הדרושים במסגרת תיק למתכנן לפני העברת התכנית לוועדה המחוזית.

מר מ. כהן מדובר בתכנית חשובה מאד. הצורך ברה-תכנון של קרית הממשלה התעורר בעקבות הקצאת שטח לבית המשפט העליון, אשר על פי תכנית קודמת היה אמור לקום בהר הצופים ואף הוחל שם בבצוע עבודות עפר. מאוחר יותר התקבלה תרומה מיד הנדיב עם דרישה מפורשת שבית המשפט העליון יבנה בקרית הממשלה, באתר שהם יבחרו בו. בשטח שנבחר היו מתוכננים חלק ממשרדי הממשלה בקריה.

בעריכת התכנית עסקו שני צוותים האחד של אדריכלים ספקטור ועמישר שעסקו במתחמים מצפון ומדרום לקרית הממשלה והשני של אדריכלים רזניק וברוצקוס שעסקו בקרית הממשלה עצמה.

המטרה הראשונית של התכנון היתה יצירת דרך גישה לבנין בית המשפט העליון שלא נסמך על שום דרך ראשית.

בתחילה תוכנן להריץ תכנית שתעסוק אך ורק במערכת הדרכים אולם בסופו של דבר, לאחר מספר רב של דיונים הוחלט שמערכת הדרכים תבוא לעולם יחד עם תכנית קרית הממשלה עם אלמנטים נוספים בתכנית.

התכנית משתרעת משדרות זלמן שזר בצפון ועד לשדרות רופין בדרום מערב וכוללת את המתחמים של קרית הממשלה, הכנסת, גן הורדים, בית המשפט העליון, משרד החוץ, הלמ"ס וגן סאקר. הגבול המערבי של התכנית יהיה כביש מס' 4 שאינו מופיע בתכנית והוא נשוא לתכנית אחרת.

עיקרי התכנית: תוספת בניה בהיקף של 150,000 מ"ר בחלק הצפוני מערבי של השטח ותוספת בהיקף של 90,000 מ"ר ע"י מילוי השטח בין שלושת משרדי הממשלה הקיימים משרד ראש הממשלה, משרד הפנים והעבודה ומשרד האוצר. תכנית הבינוי בעצם באה להבטיח בינוי במשבצות די קומפקטיות, כאשר מאפשרים גמישות מירבית בביצוע ובתכנון המפורט בשלבים הבאים. שטח מיוחד מוקצה למשרד ראש הממשלה ומשרד החוץ ומולם הוקצה שטח לכיכר ציבורית רחבת ידיים.

אחד האלמנטים החדשים, או המרכיבים, החשובים בתכנית זה לנסות לחבר את שלושת בניני משרדי הממשלה על בנין אחד גדול שיחבר את שלושתם, ובינוי בעורף הבנינים. ועדת הבינוי הממשלית דרש לא יותר מאשר 150,000 מ"ר והתוספת הזאת של 90,000 מ"ר, בעצם מאפשרת יצירת רזרבה תכנונית לכניסה של רשויות נוספות שירצו להתמקם במתחם קרית הממשלה.

התכנית הועברה אלינו עם תכנית בינוי מאוד סכמטית לגבי קרית הממשלה, אולם על פי דרישה מפורשת שלנו, לאחר מאמץ שנעשה על ידי המתכננים ועל ידי מי שהוביל את התכנון, הוכנו נספחי בינוי בקנה מידה של 1:500 שחלקים מוצגים כאן, והם מתייחסים ראשית להעמדת המבנים בחלק העיקרי של הבינוי החדש, חיבור שלושת הבנינים הקיימים, ותכנית שהיא בעצם פיתוח סכמתי שמציגה את הרעיון התכנוני. כמובן שנספח זה אינו מחייב אלא נספח מנחה. החתכים מראים את גובה הבנינים ומספר הקומות, והם נספחים מחייבים, כאשר יש התניה מפורשת שהגובה המירבי של בניני משרד הממשלה לא יחרוג, או לא יעלה על הגובה של בית המשפט העליון שהוא 824 מ'. ישנן חזיתות מנחות ולא מחייבות לגבי פרטי העיצוב שלהם.

החומר כפי שהוגש היום מכיל קרוב ל-80% מתכנית הבינוי שצריכה להיות למשל ברגע זה חסר עדין הרעיון של עיצוב, או לפחות חזית מנחה לגבי הבנין שמקשר את שלושת הבנינים הקיימים. רק כדי לתת המחשה, מדובר בבנין שאורכו קרוב ל-300 מ', וזהו אלמנט מאד דומיננטי בנוף, ואנחנו חושבים שלפחות כנספח מנחה הוא צריך להראות איך וכיצד לפתור את הבעיה הזאת. ישנם נספחים נוספים שמראים את חתך הרחוב, כיצד הבנין הארוך יראה בסופו של דבר לגבי חתך הרחוב, לגבי הגובה, לגבי המעבר המקורה

לאורכו, ועיצוב חזית הרחוב כפי שהדברים יבואו לידי ביטוי בנספחים יותר מפורטים שיוגשו לנו בהמשך.

האלמנט השני החשוב הוא מתחם משרד החוץ. זהו איזור שמרוכזים בו צריפים, מבנים ארעיים ותוספות בניה שנבנו במהלך 40 השנים האחרונות, כאשר הרעיון הוא לפתח שטח למגורים ושטחי מסחר.

בשלב הזה אין פירוט והכוונה היא שבשלב הבא תוכן תכנית מפורטת עם נספחי בינוי. בשיחות שנערכו לפני הישיבה הגענו לידי הסכמה שנאשר את התכנית עם מיגבלות מקסימום. לגבי שטחי בניה ומספר קומות, ושהתכניות המפורטות יצטרכו לממש אותם.

האלמנט השלישי החשוב היא מערכת הדרכים. מערכת הדרכים בנויה בעצם על כביש עורקי צפון דרום וזאת השדרה הייצוגית המרכזית שמתחברת בצפון עם שדרות זלמן שזר ובדרום עם שדרות רופין, התווית כביש שיהיה ציר רוחב מזרח מערב שנועד להקל על החזירה של אלה שבאים ממערב למרכז העיר, והחידוש העיקרי שהתכנית הזאת מציעה בכביש המע"ר, שבמקום שיהיה גשר מעל לגן סאקר, שיתחבר לרחוב בצלאל בהמשך, מוצע להשקיע את הכביש באופן שהחלק המרכזי שלו שעובר בתחום גן סאקר יהיה שקוע ומעליו יהיה ההמשך של גן סאקר, או חלק מהשטח המגוון באיזור הזה.

האלמנט הנוסף הוא הדרך הנופית במדרון המזרחי של קרית הממשלה כשלמעשה הרעיון היה קיים כבר בתכנית 2081. הכביש הזה קיים בחלקים ממנו וכלפי מזרח ישנה נקודת תצפית יפה מאוד על העיר. היזמים מבקשים לשמור את זה בתכנית.

וכמובן ישנו כביש הגישה לבית המשפט העליון, ושאת הדברים שקובעים בעצם את לוח הזמנים של התכנית הזאת זה לנסות ולהגיע לביצוע הכביש, או להשלמת הכביש, לפני שבית המשפט העליון יפתח בקיץ הבא.

בתכנית מתוכננים גם צירים להולכי רגל, כשהציר החשוב ביותר זה הציר שמקשר את האלמנטים החשובים שיש בקריה, שהם משרד ראש הממשלה, משרד החוץ, מתחם בית המשפט העליון, והשדרה המרכזית להולכי רגל, כשבצד משני עבריו מרוכזים רוב משרדי הממשלה. לגבי מתחם קרית הממשלה, בניגוד לפתרונות שהיו בתכנית מאושרת 2081 ופתרונות הקיימים בשטח, רוב החניה, או החלק הארי של החניה ממשרדי הממשלה תהיה חניה תת קרקעית ולא חניה עילית. זה התחייב כתוצאה מהצמצום של שטח קרית הממשלה מצד אחד, והממשלה השתכנעה, או לפחות מי שאחראי לנושא הזה השתכנע שהחניה התת קרקעית תהיה פתרון טוב יותר.

ההמלצות הן:

א. נספחי הבינוי של קרית הממשלה מחייבים בכל הנוגע להעמדה, קוי בנין, מספר קומות וגובה, ובכל מקרה מבני קרית הממשלה לא יעלו על גובה בית המשפט העליון שהוא בגובה אבסלוטי של 824 מ' כלומר, 6 קומות. החזיתות שיצורפו, תהיינה חזיתות מנחות לגבי משבצת אחת שפותחה בענין הזה, וחזית הבנין הארוך וחזיתות אחרות שמופיעות בנספחי הבינוי, יהיו חזיתות מנחות ולא חזיתות מחייבות. לנספחי הבינוי יתווספו הוראות מילוליות בכל הדרוש להבטחת ביצוע התכנית, כמו למשל הרוחב שסומן כאן הוא רוחב של בנין של 13.5 מ"ר. בדיונים שהיו עם המתכננים דוד ברוצקוס, רזניק דן וינד מנהל הפריקט וכו' סוכם שניתן יהיה להגיע במקרים מסויימים ל-16.5 מ' אם ירצו לעבוד במשרדים של חללים פתוחים ולא בחדרים כפי שאנחנו מכירים היום.

ב. חסרות הוראות לגבי המנה המינימלית של בנין שאפשר להתחיל לבנות. כנראה שהמנה המינימלית תהיה ר' אחת כזאת. אנחנו לא קובעים שלבי ביצוע, ואנחנו לא אומרים איפה לבנות מה. בנושא אנו רוצים להיות גמישים ככל האפשר, כדי לסייע לממשלה להתחיל לבנות מיד ולא לקנות משרדים באיזורי התעשייה בירושלים. כבר כיום, יש לפחות 3 משרדים שמחפשים משרדים בעיר, שחושבים שימצאו את המענה שלהם בהר החוצבים, באיזור התעשייה תלפיות ובגבעת שאול, ומדובר בהשקעות כספיות ניכרות שהיה אפשר לחסוך אם מישהו היה מחליט שאפשר להתחיל לבנות את קרית הממשלה.

ג. השלמת נספחי הבינוי בהתאם לסיכומים שנעשו בעבר איתי ועם הצוות שהכין את התכנית. בנושא זה יש השלמות שלא הספיקו להכין לישיבה ואנחנו מבקשים להכין.

ד. לגבי מתחם משרד החוץ - התכנית כוללת הוראה אחת והיא שיעוד השטח יהיה למגורים מסחר, שגרירות וכו', מבלי לקבוע מיגבלות כלשהם בשטח. אנחנו ממליצים שיהיו כאן מיגבלות מקסימום של 80,000 מ"ר זכויות בניה ו-6 קומות מקסימום.

גודל השטח הוא 80 דונם. לאחר הפרשות שתינה נגיע לצפיפות של כ-150% שהיא צפיפות בניה מקובלת בעיר. ההפרשות העיקריות הן לדרכים. הבניה כפופה לאישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח, וצריך להוסיף בתקנון סעיף שמפרש שמדובר במגבלות מקסימום שאין חובה לרשויות התכנון לאשרן, אלא אם כן התכניות המפורטות יוכיחו שניתן לבנות בהיקף של 80,000 מ"ר במקום זה.

- המתכננים מעוניינים לתת תמריץ כלכלי אגב הריסת המבנים והוא התחלת בינוי שני המבנים העיקריים של קרית הממשלה ודבר נוסף הוא רצף של שטח ירוק לאורך שדרות בן צבי בגדתו המערבית - שחסר בתשריט - הוא חייב לקבל ביטוי כבר בשלב זה. בהוראות התכנית יפורש שגבולו המדויק של השטח הפתוח הזה יקבע לעת הכנת התכנית המפורטת.
- יש לפרש בהוראות התכנית כי התרי הבניה למבנים וכן לכביש המע"ר, למעבר בגן סאקר וכן לגשר באיזור בית המשפט העליון כפופים לאישור הועדה המחוזית. דרישה זו מעוגנת כבר בתקנון תכנית מאושרת מס' 2081 בסעיף 9.
- יש להשלים את נספחי הפיתוח של הכבישים לרבות חתכים לאורך ולרוחב.
- התכנית מראה שתי תחנות תדלוק חדשות, האחת ממערב למתחם המוסד לביטוח לאומי והשניה בפינה. עתה מסתבר שמדובר רק על תחנה תדלוק אחת ויש להדגיש שזו תחנת תדלוק ללא שירותי סיכה ורחיצה, הכוללת מבנה בשטח של 120 מ"ר עבור מזנון, משרד וחנות אביזרים.
- באזור מבני המגורים של המקשר יש אי התאמה בנוגע לגבול המערבי בין מה שמופיע בתשריט למה שמופיע בנספחי הבינוי. מגורים אלה לא יוכיחו להתקיים כי הכוונה היא להרוס אותם תוך כדי ההפקעה של השטח לטובת כביש מס' 4.
- מגרשים מס' 34 ו-35 הם סרח עודף ומבקשים ליעדם למסחר. אני מציע שגם פה אחוזי הבניה לא יעלו על 150% כשהם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין ומספר הקומות לא יעלה על 6.
- יש בעיה של חוסר חניה לבאי גן סאקר. במסגרת התכנית אותר מגרש אך הוא בשטח טופוגרפית קשה. לדעתי יש מקום לבדוק איתור נוח יותר מבחינת טופוגרפיה לחניון וזה יעשה עם המתכננים.
- באשר לגן סאקר עצמו - העיריה הזמינה תכנית לפעילות ספורט במקום והתכנית עדין לא הגיעה אלינו.
- אני רוצה להבהיר נקודה מסויימת. מאז פרשת האיציטדיון הגיעה עיריית ירושלים לפירוש משפטי שבשטח צבורי פתוח הם יכולים לעשות מתקני ספורט, ולכן גם ישנם מגרשי הכדור-רגל והמבנים המכווערים מתחת לשערי צדק על פי פירוש משפטי שאני לא רוצה להווכח אם הוא נכון או לא נכון. קודם מקימים את מגרש הספורט ואחר כך אפשר להקים את המבנה, כי באים לשרת מתקני הספורט שקיימים בשטח.
- גורל גן סאקר צריך להיות שונה. שטח הגן צריך להיות מיועד לשפ"צ וכל בניה של מתקני ספורט וכד' תהיה רק לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.
- כתוצאה ממערכת הדרכים החדשה וביטול המערכת הקיימת נוצר משולש קטן שמבקשים לצרף למלון הילטון. מתקנון התכנית נובע שמגרש זה יהיה סחיר עם זכויות בניה. יש לקבוע שתהיה שם חניה תת קרקעית ומעליה שטח מגוון ללא כל זכויות בניה נוספת למלון.
- באשר לכיכר הציבורית הגדולה בחזית שני הבנינים הראשיים בקרית הממשלה משרד החוץ ומשרד ראש הממשלה. התכנית מאפשרת הקמת קיוסק בשטח. לדעתנו, אם רוצים פעילות מסחרית שתחיה את המקום ניתן לעשותה בשטח המסחרי הנסמך לכיכר ולא בתוך הכיכר.
- יש בקשה להקים תחנה משנה לספק חשמל לכל הקומפלקס, יש לקבוע שהקמת התחנה תהיה מותנת בחוות דעת סביבתית. על סמך נספח הבינוי התחנה נסמכת על כביש מס' 4. נוסף לזאת מבקשים לאתר 3 תחנות טרנספורמציה בשטח, הדבר מתואם עם חברת החשמל והעיריה ויש לעגן זאת בתכנית.
- יש לפרש בהוראות התכנית כי בית הקברות קיים במקום אין כוונה לאפשר קבורה במקום.
- ישנן מספר תוכניות ברות תוקף שהתכנית לא משנה אותם - בניני האומה, בית המשפט העליון, ביטוח לאומי וכו'.

מר היימן יש לדון בהנחות הבסיסיות האסטרטגיות שעמדו מאחורי התכנית ונשאלות שתי שאלות: א. האם לרכז את כל מבני הממשלה במקום אחד בירושלים - בחלק המערבי שלה כאשר כיום ישנם משרדים בשייך ג' ארח ברח' הנביאים

ועוד. ובזמנו למשל היו כוונות להעביר את בית ראש הממשלה לעיר המזרחית.
ב. האם יש צורך לאשר כבר היום בניה בהיקף של 270,000 מ"ר בעוד הצרכים
העתידיים האפשריים הם 150,000 מ"ר?

מדובר על התכנית הכבדה ביותר שהוגשה אי פעם ויש לה משמעות פוליטית גדולה
יותר מכל תכנית אחרת. יש פה ריכוז אדיר של כל שטחי השלטון במדינה פלוס
תוספת גדולה וכולם בחלק המערבי של העיר. השיטה הזאת למעשה מפצלת את העיר
מבחינת מוסדות השלטון שלה וזאת השאלה המרכזית והראשונה שהועדה צריכה
לדון בה.

מר מ. כהן האם יש לך אלטרנטיבה?

מר היימן כן. בעבר שגינו בריכוז פונקציות במקום אחד, למשל מוזיאונים,
ריכוז האוניברסיטה בהר הצופים וכד'. אסור לרכז כל כך הרבה משרדים במקום
אחד. אני חושב שירושלים עם מערכת הכבישים העתידית שלה, כביש מס' 4, כביש
מס' 1 ואולי העוקף המזרחי תאפשר לנו פיזור יותר נכון של מוסדות ממשלה.
למעשה אין כל סיבה שבעולם שמישהו יחליט לרכז משרד הבריאות, את
ההתקשרות שלהם הם ממילא יעשו רק דרך פקסים ודרך מחשבים תוך 5 שנים. אני
חושב שפיזור יותר נכון של מוסדות שלטון בתוך המירקם העירוני של ירושלים
כולה כפי שאנחנו רואים אותה, ולא המערבית בלבד כפי שאולי המתכננים ראו
אותה, הוא נכון, כי אנחנו למעשה הופכים את העיר לעיר של רבעים סגורים.
רובע מוזיאונים, רובע חרדי במידה מסוימת, רובע משרדים, רובע שיתרון
לחלוטין בשעה 3.30 אחרי הצהריים ו-2.30 בשעות הקיץ. חוץ ממשרד האוצר
בחלונות בודדים לפני הגשת התקציב.

אנחנו עושים עוול אדיר לעיר בלב המירקם העירוני שלה. אנחנו מכניסים חור
שחור, גם מבחינה פוליטית וגם מבחינה אורבנית. זה פשוט לא מובן לי ואני
מאמין שתפקידה של הועדה המחוזית לא לראות רק את הפרטים אלא במקרה כזה גם
לראות את התמונה הכוללת שמוצגת בפנינו פה היא חמורה ביותר, עם השפעות
הרסניות על כל העיר הזאת בעתיד.

עכשיו אני רוצה להתייחס, בכל זאת, לכמה הנחות תכנוניות שהם נגזרת של אותה
תפיסה שלדעתי בתכנון הזה היא בגבול הפשיזם, ואני מתכוון להוראות התכנון.
המקומות האחרונים שבהם תכננו קריות ממשלה היו רומא ושדרת מוסדות
ממשלתיים בעיר שאוחדה לא מזמן.

קודם כל אני מאמין שהתפיסה של השדרה המרכזית פה היא מוזרה ביותר, אין
שדרות מרכזיות בעולם שנשמכות אך ורק על בנייני משרדים שנסגרים בשעה 3.30
אחרי הצהריים. אין דבר כזה, או זה לא עובד. כל השדרות המרכזיות המוכרות
לנו בעולם הם שילוב. מותר שיהיו עליהם מבני ציבור, מותר שיהיו עליהם
שילוב של מבני ממשל, אבל למה רק מבני ממשל? בונים שדרה מרכזית חדשה
לגמרי שמובילה מכלום לכלום, היא לא משתלבת בדבר במירקם העירוני התנועתית,
אני לא מדבר על השדרה הרוחבית שלדעתי היא לגמרי נכונה מבחינת תחברותיות,
אני מדבר על שדרת צפון דרום שמחברת ממלון הילטון למוזיאון ישראל.

מר מ. כהן לא, דוקא לי היה חשש שזה יהיה ציר תנועה עוברת.

מר יובל היימן כשמתכננים עיר וקובעים בה שדרה מרכזית היא לא מחברת בין
רחובות, אלא מחברת בין התרחשויות, בין מוקדי כובד. מכוניות יעברו בה בלי
ספק אבל אנשים לא יעברו בה.

לגבי תכנית הבינוי שהציגו בפנינו. לפני כמה שנים זה היה באופנה לתכנן
בברלין את הרובע האירופי הסגור של העיר המערב אירופאית, אבל בירושלים
זה לא היה קיים אף פעם. ירושלים מעולם לא היתה אמסטרדם, ירושלים מעולם
לא היתה פריז, וירושלים מעולם לא היתה ברלין. למרובעים האלו יש
משמעויות עירוניות שאינן מוכרות בעיר הזאת, הן גם אינן רצויות בעיר
הזאת. (בתשובה לשאלה) בעיר העתיקה למשל הרובעים עשויים בצורה הרבה הרבה
יותר צפופה, לא בקנה המידה הזה בכלל. כמעט כל הרובע היהודי מהווה
מרובע אחד כזה. זו השתלה של מין בשאינו מינו, רובע שמתרוקן לחלוטין בשעה
3 אחרי הצהריים, ואפילו אולי אין צורך במטרו' הזה.

הנחה נוספת שהיא לדעתי מוזרה ביותר והיא שאסור שאף בניין לא יהיה יותר
גבוה מבית המשפט העליון. למה, שלטון החוק והסדר. שכחתם שרק ההילטון
שעומד מעבר לכביש גבוה ממנו ב-100 מ'. אז מה, עוצמים את העיניים, איזה
מן הנחית תכנון זאת? ההילטון במילא גבוה מכולם. זה דמגוגיה זולה, וזה
לראות את הדבר בתוך איזה בועה לא נוכחה. ההילטון יותר גבוה מכל בנייני
הממשל שם, צופה על כולם, אפילו יורק על כולם. אז מה, אסור להם להיות

יותר גבוהים מבית המשפט העליון?

מר מ. כהן התכנית שביקשה לעשות שני מגדלים יותר גבוהים מהילטון נדחתה.

מר י. היימן יכול להיות, והם צודקים, אבל התפיסה התכנונית שאף בנין לא יהיה יותר גבוה מבית המשפט העליון אינה נכונה. לפני שנה דנו ברחוב המוזיאונים. בשדרת המוזיאונים מיקמנו 3 מוזיאונים, דיברנו על הליכה לאורכה, דיברנו על מידת חשיבותה לעיר עכשיו באים עם תכנית שגובלת בה ומתעלמים ממנה לחלוטין. יתרה מזאת, באים עם תכנית בינוי שאולי היא החלק המעניין בכל התכנית הזאת והיא מפנה את העורף שלה לשדרת המוזיאונים.

מר מ. כהן החזית הקדמית של המוזאונים פונה לרחוב בורלא.

מר היימן בזמנו רצינו שתהיה לבנינים נוכחות על הכביש.

מר מ. כהן נוכחות חלקית בלבד.

מר י. היימן אני מאמין שהשדרה הזאת יפה, ונכונה, ואם כבר יש על ידה מוזיאונים, אסור להתעלם מהם כאילו הם לא קיימים. יש שם שדרה עירונית שמתפקדת היום, שמוכילה ממקום למקום. ההתעלמות ממנה היא מוזרה ביותר. אני רוצה לחזור על עיקרי הדברים: התכנית הזאת - מבחינת התפיסות האסטרטגיות שלה בתוך תכנון העיר - היא תכנית ישנה, תלושה מכל תפיסה תכנונית אמיתית שאנחנו מאמינים בה היום. היא תקבע בפנינו עובדות שכולנו נצטער עליהם צער רב, ולא בעוד הרבה זמן, אולי אפילו בעוד חודשים ושנים. היא קובעת אחוזי בניה לא נחוצים. כל מה שועדת הבניה הממשלתית דרשה היה 150,000 מ"ר כל זה ניתן לה במרובעים. בנוסף לזה, לפי דברי ההסבר שניתנו לנו, הבנין שמקשר בין כל בניני הממשלה מוסיף עוד 90,000 מ"ר שהם מעבר לדרישה של ועדות הבינוי הממשלתית.

אין פה שימושים נוספים. אני חושב ששימושים נוספים זה לא עוד רשות ממשלתית שהיא בלתי כפופה לשר. שימושים נוספים יכולים להיות בתי ספר, בתי מגורים, שימושים שקורים בעיר, ואני בכלל לא בטוח שלמשל על יד כביש מס' 1 אי אפשר לבטל איזה משרד שהיום יושב במקום.

אני הייתי מאד מבקש מהועדה לנסות לדון שוב גם בתפיסות הבסיסיות שעומדות בבסיס התכנית הזאת, כי אני מאמין שבצורתה הנוכחית ובתפיסות שעומדות בבסיסה, היא תכנית במפורש רעה מאוד. תודה רבה.

מר ע. המרמן לדעתי נכון לרכז את משרדי הממשלה יחד, בגלל הקשרים שקיימים ביניהם וקשה להגיד שכל משרד עובד בפני עצמו. הקשרים גדולים ויש הרבה דברים שנעשים בין משרדים, שהקירבה ביניהם היא טובה ונכונה. כך שאני יכול רק לברך על זה. נכון שזה רובע שנעשה חשוך בשעות הלילה, ואין בזה שום אסון. לא הייתי מתכנן עוד כמה בתי מגורים כדי שיהיו בין משרדי הממשלה לא מקובל עלי, אני מעדיף שהרובע כולו יהיה חשוך וזהו, כשבעצם הגבעה הזו נועדה לאותם מוסדות לאום שקיימים, שזה כולל גם את הכנסת וגם את בית המשפט.

אני רוצה להיכנס דוקא לפירוטים הקטנים של התכנית שאני מבקש שיתוקנו לפני שהיא תופקד, וזה חלוקת המגרשים שישנם שם.

יש פה עסקות עם כל מיני מוסדות וגופים שקיימים, ומערכת החלוקה של המגרשים לא נעשתה בהתאם. אני מבקש שהם יתוקנו בהתאם לחוזים קיימים ובהתאם לדרישות שנספחות לזה היום עם התכנית החדשה. לגבי כיכר ההפגנות, או ראש הממשלה שמוצגת במרכז התכנית יש הצעה לשימוש תת קרקעי של הכיכר, ואני הייתי מבקש שנאפשר גם שימושים מסחריים תת קרקעיים.

הכיכר גדולה מאוד ובלי שימושים מסחריים שיכולים להחזיק את עצמם היא לא תתפקד.

מר מ. כהן קיוסק או בית קפה קטן בכיכר זה מצחיק. נכון יותר שתהיה פעילות מסחרית אמיתית בשטח המסחרי הצמוד לכיכר וזה יחיה אותה.

מר המרמן גם בכיכר עצמה שהיא גדולה מאוד יש מקום לשימוש מסחרי כלשהוא. אין צורך במשטחים גדולים כל כך, כשסמוך אליהם קיים גן סאקר. באשר לרצף הירוק לאורך הכביש ליד משרד החוץ, זה צריך להקטע במקום מסוים

וההצעה על פי התכנית נראית נכונה. אם יפקיעו את השטח לא יהיה מנוף כלכלי לבנות את המתחם. לדעתי התכנית המפורטת שתוכן לשטח צריכה לבדוק את הנושא מבחינת האיזון הכלכלי ובמסגרתה יקבע גבול הפס הירוק. באשר לתחנות דלק - יש בתכנית רק תחנה אחת.

גב' ברזקי המונח כיכר אינו נכון. מדובר על שטח של 17 דונם וצריך להתייחס לזה כאל שפ"ץ ולא כאל כיכר.

מר המרמן במתחם משרד החוץ - אין להכתיב כבר בשלב זה את נפח הבניה וגם לא את הגובה. הנושא יקבע במסגרת תכנית מפורטת.

מר בן-פורת בנוגע לדבריו של מר היימן. כל אדם שנזקק לשרותי משרדי הממשלה יודע עד כמה זה יעיל כשהכל מרוכז ותפקידה של הועדה - כשהיא מקימה מוסדות לציבור זה לדאוג שהם יהיו לתועלת הציבור. כך נעשה גם כשדנה הועדה בפרויקט כיכר העיריה שירכז בתוכו את כל הפונקציות המוניציפליות. בזמנו, כשמיקמו את משרד הבריאות במזרח העיר זאת היתה הוראות שעה כדי להפגין נוכחות בשטח ולא מתוך כוונת יעילות. הדבר נכון גם מנקודת מבט תחבורתית. העיר הזאת חנוקה מבחינה תחבורתית, וכל העורקים שנעשה, עד שם יעשו כבר יהיה גם שם חנוק. ירושלים ערים סביב לה ובתוכה, ובניינים עתיקים ומשומרים בכל פינה. אנחנו צריכים לחיות את המציאות הזאת. כמה שאתה מרחיק ממשרד למשרד אתה גורם ליותר לחץ על הכבישים. אותו אדם שמגיע למשרד הפנים מחנה את האוטו וסוגר באוצר, בפנים, בעליה, בקליטה, הוא לא נוסע הרבה, הוא רץ ברגלים ממקום למקום. לעומת זאת, אם הוא רץ מבניין לבניין, או אותו פקיד ממשרד ממשלתי אחד שרץ לשני הוא ישב שעה שעתיים על הכביש, הוא תפס לנו שטח.

מר י. היימן אם היינו בודקים כמה אנשים עוברים במשך היום ממשרד הבריאות למשרד התיירות היינו מגלים שאולי 5 וזה הרבה. אתה אולי צודק לגבי משדים שיש להם תחומי פעילות דומים חוץ מזה אפשר לבדוק.

מר בן פורת בדרך כלל האזרח צריך להתרוצץ בין המשרדים השונים ואם הכל יהיה מרוכז לא יהיה צורך להשתמש בכבישים להגיע מאחד לשני.

מר היימן זו סיבה טובה להתמודד בדמוקרטיה.

מר בן-פורת ריכוז הפונקציות במקום אחד מקל על שרותי הטיפול, התחזוקה השמירה וכד'.

בנושא גובה הבניינים - בנין בית המשפט אינו הגבוה ביותר במקום. מהילטון ועד בית המשפט הכל יותר גבוה אולם בית המשפט העליון ממוקם על הגבעה הגבוהה ביותר ואם נגביה את הבניינים האחרים זה יקלקל את המראה. בכיכר המרכזית - יש להקים מרכז תיירותי.

גב' ברזקי לא מדובר בעצם לא בפייצה ולא בכיכר. הרעיון היה שיהיו שטחים פתוחים מגן סאקר ועד החלק הבנוי המסיבי של הקריה. לדעתנו יש מקום לעבור מגן לא פורמלי - כדוגמת גן סאקר - לגן פורמאלי שהוא בעיקרו נטוע ומגונן בצורה מתוכננת מראש ומבונה מאד. בחלקו מרוצף ובחלקו לא. כוונת המתכננים היתה שהחלק הזה יהיה גן פורמאלי. יש אפשרות לחצות את הכביש והוא מסתמך על הכיכר.

מר בן-פורת בקריה שמרכזת את מוסדות השלטון יש מקום למרכז תיירותי ומרכז הדרכה גם לתיירים וגם לאזרחים ובני נוער מהארץ.

מר איינטשטיין בתכנית מופיעים כבישים חדשים שחלקם נצבים האחד לשני, האם מתוכננים רמזורים או מחלף?

מר תייר תהיה צומת מרומזרת.

מר איינטשטיין מדובר בכביש שאמור להתחבר לרחוב בצלאל האם פתרון של מחלף או מפלסי אינו עדיף על הפתרון המוצע? מה מתוכנן לגבי הכבישים הקיימים, רח' בצלאל, רח' קפלן והכביש לביטוח לאומי? מה באשר לנושא החניה, האם הכל יהיה תת-קרקעי והאם זה יענה על התקן הדרוש? מה באשר לגן הורדים?

מר כהן גן הורדים נשאר כפי שהוא. על פי תכנית 2081 ד' מתוכנן - ביתן לאחמ"ים אך הוא עדין לא נבנה. בביתן מתוכנן בית קפה. דבר נוסף שצריך להיות שם הוא מנחת הליקופטרים.

מר תייר כתוצאה מהכניסה לבנין בית המשפט תהיה כנראה פגיעה קטנה בגן אך היא תתוקן.

גב' זמיר מי קבע ואישר את הפרוגרמה?

מר תייר ועדת הקריה.

גב' זמיר אולי משרדים אחרים הם החשובים יותר ולא דוקא אלה שנקבעו כאן.

מר מ. כהן המיקום היחיד שנקבע בפירוש הוא זה של משרד ראש הממשלה ומשרד החוץ.

גב' זמיר מי קבע שהם החשובים ביותר? לדעתי למשל, משרד החינוך חשוב יותר. על פי המודל המוצג בפנינו - הבנין הדומיננטי ביותר הוא הבנין המסחרי בקצה אזור המגורים. הכיכר המרכזית חשובה אך השאלה היא את מי היא משמשת. אם היא נועדה לשרת פונקציה של שימושים מסוימים היא צריכה להיות במקום אחד. על פי התכנית הזיקה החזקה ביותר של הכיכר היא לבנין המסחרי אך יש כוונה ליצור קשר בינה לבין משרדי הממשלה יש למקמה במקום אחר. מדוע יש זיקה כל כך חזקה בין מלון הילטון לבנין ראש הממשלה או משרד החוץ? כל היושב בהילטון רואה את הנעשה במשרדים אלה. הזיקה של המשרדים האלה היא לכביש הילטון שהוא דוקא הצר ביותר בעוד ששאר הכבישים יותר רחבים וזה לא נכון מבחינה תכנונית. אני מסכימה עם דעתו של מר היימן - שיש משהוא פשיסטי בתכנון - עם הכיכר הגדולה המתכוננת לפני משרדי הממשלה. את אזור המגורים יש לעבות יותר ולהראות את הגישה אליו. לדעתי יש לתכנן מגורים במקום משרד ראש הממשלה ומשרד החוץ המתוכננים. הגן הפורמלי הוא טעות - הוא מנוכר ואין לו זיקה אלא למסחר. דבר נוסף משמעותי הוא שבנין הכנסת נשאר מנותק מכל הפרויקט.

מר קרטס השאלה היא מהן האכויות של ירושלים כעיר בירה. בירושלים נוצרה מסורת של מוקדים לאומיים מסורתיים שמקובלים בעיר. אם אפשר היה לפתור את בעיות החניה ליד המשרדים הקיימים היה אפשר להשאירם במקום. מבחינה פונקציונלית זה נכון אך לא מבחינה איכותית. לדעתי כל העיר מהווה קרית לאום ולא רק השטח הזה.

באשר לציר היצוגי - הוא נכון מבחינה עיצובית אך המוסדות לא יוצרים שדרה מושכת, יש צורך בפעילות מושכת יותר. בתכנית ישנסיון ליצור צירים הולכי רגל שמובילים משום מקום לשום מקום.

נראה לי שיש לאמץ את התכנית כתכנית אב ולא לסגור אותה כתכנית מפורטת עם נספחי בניה מחייבים אם הדבר אפשרי.

באשר לגבול התכנית - לדעתי יש להכליל במסגרת התכנית גם את הגדה השניה של רח' רופין וגם את שדרות בן צבי גם אם מדובר על תכניות מתאר תקפות.

מר זוננפלד לא רוצה להכנס לויכוח העקרוני בין הגישה של מר היימן לגישה של מר בן פורת, אך כן להתייחס לנושא התכנוני - התכנון מונטוני וחד גוני. הייתי רוצה שקרית ממשלה עירונית ירושלמית תבטא משהוא מיוחד ושתהיה בעלת ביטוי יחודי (אפילו לבנין משרד החוץ במוסקבה יש עיצוב מיוחד המזכיר ספר כשהמשמעות היא שהם פתוחים לכל העולם).

מר מ. כהן התכנית לא מתימרת לעסוק בעיצוב.

מר זוננפלד העיצוב חשוב ויש לשים דגש על עיצוב מיוחד.

מר ברגמן הוצגו כאן שתי תפיסות של מר היימן ושל מר בן-פורת. אני מסכים עם תפיסתו של מר היימן בנקודה אחת - שאין להתנער מהחלק השני של ירושלים. אין לרכז את כל הפונקציות במקום אחד, בחלק המערבי של העיר ולהתנער מחלקה המזרחי.

בקריית הממשלה הקיימת היום במערב העיר הייתי מציע לרכז את המשרדים

החברתיים כדי לקרב את הציבור לשלטון ויחד עם זה להגדיל את קרית הממשלה הקיימת בחלק המזרחי של העיר. אין לפזר את המשרדים.
- מסכים עם דעתו של מר זוננפלד בנושא העיצוב.
- באשר לקביעה שהבניה לא תהיה גבוהה יותר מבניין בית המשפט העליון - זו קביעה מוזרה. הרי בניין הילטון גבוה ממנו בהרבה.
- תומך בדרישה שיהיה במקום מרכז הדרכה לבני נוער בפרט, ולאזרחים בכלל. לא יתכן שיהיה מקום מרוכז לכל משרדי הממשלה ולא תהיה הדרכה לבאים.

מר נקמן יש להפקיד את התכנית. מדובר במאמץ תכנוני אדיר שלא יהיה כמוהו בירושלים. אולי אפשר להכניס אי אילו שינויים אך בסופו של דבר צריך להפקיד.

קבלנו תכנית צבועה שאלנו מה אומר כל צבע וקבלנו פירוט יתר. לדעתי-ואני מבין שזו דעת חברים נוספים בועדה - צריכה להיות יותר גמישות. יש להפקיד את התכנית כתכנית מתארית והנספחים צריכים להיות מנחים בלבד ולא מחייבים. מדובר בתכנית לביצוע ל-40-50 שנה ולא יתכן שכבר עכשיו יקבעו דברים שאי אפשר יהיה לשנות.

גם לגבי מתחם משרד החוץ, אני חושב שאין לקבוע כבר עכשיו בניה בהיקף של 80,000 מ"ר כ-6 קומות בלבד. אפשר בשלב זה להסתפק בקביעה שיש צורך בתכנית מפורטת, בלי לקבוע את היקף הבניה והגובה בתכנית המתארית.

מר מ. כהן זו הפעם הראשונה והאחרונה שהתסכלו על המתחם בראיה כוללת. עד עכשיו דנו בכל דבר בצורה פרטנית. בתכנון הושקע כסף רב מאד, אם לא ניתן בשלב זה הנחיות תכנוניות, הנחיות בינוי אלה ואחרות המשמעות היא שהדברים ישארו שוב לתכנון פרטני. הסכנה החמורה היא שמשרדים שונים ימשיכו להתמקם באיזור תעשייה כפי שהמגמה מסתמנת עכשיו.

מר נקמן אפשר לקבוע יעודי קרקע אך לא להגביל את התכנון כבר בשלב זה. יש לי מספר הערות טכניות: בתכנון התכנית לא צויין שהחניה לכל בניין ובניין צריכה להיות בהתאם לתקן ויש להוסיף זאת.

- מתחם תחנת המשנה של החשמל - מופיע על כביש רופין. כתוב בתכנון שלא ניתן יהיה להקים את התחנה אלא לאחר שכביש רופין יבוטל בפועל כלומר חברת החשמל לא יכולה לקבל מהמינהל הרשאה לתכנון ולקבוע שטחים לתחנת החשמל כל עוד לא בוטל הכביש בפועל. צריך אישור בפועל שיקבל תכנית ורק אז המגרש הזה יכול לצאת לשיווק לחברת החשמל.

- לגבי תחנת התדלוק המגרשים מופיעים בצבע אפור. אנו רוצים להקים במתחם המקשר חניון גדול של "חנה וסע" (ל-2000 רכבים) המגרשים המיועדים לתחנת התדלוק לוקחים 20% מהמתחם שאנו רוצים ליעד לחניה. אני מציע או לקבוע שהשטח ייועד לתכנון בעתיד או לצבוע את השימושים האלה ולציין שהם יבואו לעולם לאחר גיבוש תכנית למתחם כולו ואולי אף לקבוע שמתחת לשימושים אלה - שיהיו תחנות תדלוק או מסחר - יהיו מפלסי חניה ל"חנה וסע" לציבור. איני יודע מי יבצע את זה אך אולי אפשר לפנות לחברת דלק כלשהיא ולאמר אותם תקימו את הפרויקט בתנאי שתבצעו את הקומות התת-קרקעיות.

מר זוננפלד - ציפיתי שמסביב להילטון יתכננו בניה כזו שתגנוב ממנו את ההתבלטות.

מר מ. כהן שר הפנים דחה תכנית לשני מגדלים בגובה 30 קומות שתוכננו במקום כדי להקהות את הפגיעה של הילטון.

גב' רווה היקף הבניה המתוכנן 150,000 מ"ר - זה בהנחה שכל משרדי הממשלה עוברים לשם, כולל אלה בעיר העתיקה?

מר מ. כהן למעט המשרדים המחוזיים.

מר סויסה התכנית לא קובעת איזה משרד יעבור לכאן ואיזה לא.

גב' רווה מבקשת יותר אינפורמציה בנושא.

מר תייר 150,000 מ"ר זו דרישה של ועדת הקריה על פי פרוגרמה של קרית הממשלה כפי שהיא רואה את צרכי הממשלה כיום. זה בהנחה שהמשרדים בשיך

ג' ארח נשארים במקומם.

גב' רווה אנו לא צריכים לקבוע איזה מבנה מיועד לאיזה משרד. הייתי קונה את הרעיון של מר קרטס שזו תהיה תכנית אב אך זה לא ניתן מבחינה מעשית וצריך להפקיד איזה שהיא תכנית. יש לנהוג בזהירות רבה ולהתחשב בהרבה הערות שנשמעו במהלך הדיון, כמו למשל מיקום הכיכר שהשתכנעתי שזה לא המיקום הנכון והיא לא נועדה לשרת אף אחד במיקומה המוצע.

באשר לעיצוב אולי היתה ציפיה לעיצוב שונה אך לא ניתן להפקיד תכנית בכלל בלי נספחים אך הם צריכים להיות מנחים בלבד. אין להגביל בקומות ואף בנין בית המשפט אינו צריך להיות קנה מידה לענין הגובה. יש גם לחשוב אם תכניות אלה תופקדנה שוב או שתהיינה תכניות באישור הועדות. כמובן שכל שיש פחות הנחיות תכנוניות יהיה צורך בהפקדת תכניות מפורטות. יש חוסר במרכז הסברה והדרכה לנוער ולשאר האוכלוסיה לגבי צורת המשטר במדינת ישראל וזה צריך להיקבע כחלק מההחלטה שלנו.

מר תייר צריך לקחת בחשבון שישנם מספר נתונים בשטח. הכנסת קיימת - היא בנויה במתחם סגור והחזית שלה מוסתרת כמעט לגמרי. בית המשפט העליון קיים ויש קשר וזואלי בינו לבין בנין הכנסת. אנו נסינו לכלול נתונים אלה ברעיונות תכנוניים מהעבר ולבדוק מה עם המשך הקשר ביניהם.

דבר נוסף זה כביש המע"ר שצריך להתחבר עם רח' בצלאל באופן כלשהו וכמובן קרית הממשלה שקיימת במקום. זו הפעם הראשונה שהיתה ראייה כוללת לגבי כל המתחם. עיצוב הכניסה לעיר מכביש מס' 1 נמצא בתכנון וכמו כן גם נושא כביש מס' 4.

גם מלון הילטון קיים ואף אחד לא יוריד אותו. בזמנו תוכננו שני מגדלים שניסו להתחרות בו אך התכנית לא עברה.

נושא חשוב נוסף שעמד לנגד עינינו הוא נושא הגמישות והיכולת לבנות בקטעים קטנים ככל האפשר וזאת במטרה לאפשר לכל משרד ומשרד לעבור לכאן כשיצטרך. משרד התחבורה למשל עומד לצאת ממרכז כלל ורצה לקבל מגרש באזור מנדלבאום, משרד המשפטים רצה להכנס לתלפיות ועו"ד.

יכולים להיות תפיסות שונות של פיזור או ריכוז. אם נחליט על פיזור לא תהיה לנו שליטה על הנושא וכל משרד יכנס לאזור שונה רק בגלל שזה יהיה לו נוח. התפיסה של רכוזיות כבר התקבלה בהרבה מקרים בשנים קודמות (כמו למשל משרדי העיריה והמשרדים הממשלתיים האזורים) הממשלה רוצה להתכנס והשטח מיועד לנושא זה.

בנתונים אלה, הועדה המחוזית לא יכולה שלא לאשר את התכנית. באשר לגובה הבנינים - ההנחיה לגבי בית המשפט היא תפיסה ערכית ששונה אצל כל אחד מאיתנו.

היופי בתכנית הזאת הוא שאפשר לבנות בקטעים קטנים או במתחמים שלמים - בהתאם לדרישה ולצורך. המתחם יבנה לאורך שנים רבות ולכן, למרות שאני שלם עם נספחי הבינוי, אני חושב שיש צורך בגמישות מקסימלית, יחד עם זאת יש לקבוע עקרונות מנחים. צריך שיהיה מצב שאם משרד מסוים רוצה לעבור ויש לו כסף לבצע זאת - שתהיה לו אפשרות להתחיל בבניה ולא שיצטרך תכנית מפורטת, רק תכניות בינוי באישור שתי הועדות.

באשר למתחם ראש הממשלה - הוקמה ועדת היגוי עם כל גורמי התכנון, יתכן שיש מי שחושב שיש משרד יותר חשוב. לדעתנו זה נכון, משרד ראש הממשלה ומשרד החוץ סגורים, צריך לשמור עליהם ולאפשר לגם גישות מיוחדות ולכן יחדנו להם שטח. אם ירצו לעבור למקום אחר זה אפשרי, זה לא משמעותי בתכנית. אגב, יתכן שמשרד החוץ יעבור לכאן מהר מאד.

מבנין הילטון וגם מבניני וולפסון ניתן לראות כל מה שקורה במתחם. בנוגע למתחם המוזיאונים - אנו רואים את כביש רופין ככביש פתוח - נופי ולא דוקא כביש עירוני מבחינת הבינוי שסביבו. המוזיאונים מפנים גבם למתחם רופין. אנחנו שומרים על העקרונות.

באשר לגן סאקר והפיאצה - לדעתי העיריה לא צריכה לבקש אישור למגרש כדור סל, או למגרש גלגליות וכד' כשיש לה תקציב לכך.

לדעתי צריך לאפשר לעיריה לבצע את מה שהיא מבינה כמתקני ספורט ושעשועים מן הסוג הזה בשטח פרטי ולא לחייב אותה בהכנת תכנית מפורטת. אפשר לסכם שרק כשידובר במתקני ספורט מבונים יהיה צורך בתכנית מפורטת.

באשר לגן הפיאצה - שטח מגיע ל-17 דונם. היא כלל לא מתחרה בכיכר העירונית ליד בנין העיריה. זו כיכר שמאפשרת התכנסויות מול בנין ראש הממשלה וליד בית המשפט העליון. יש במקום פעילות רבה ולא נכון לאמר שהיה תהיה ריקה.

מבחינה תנועתית - מיקום קרית הממשלה הן מבחינת צירי הכבישים והן כמחולל תנועה בתוך הקמפוס יקל על התנועה בעיר עצמה.

בין משרדי הממשלה השונים יש איטראקציה - תהיה ביניהם תנועה ולכן רצינו ליצור צירי הליכה ברגל לכל כיוון.

באשר לקיוסק - הכיכר גדולה מאד והבנין בקצה הכיכר. איני רואה סיבה שלא לאשר קיוסק בכיכר באישור הועדה המקומית והמחוזית. יש להכניס את האלמנט הזה לתכנית כבר בשלב זה.

השדרה המרכזית - אינה ציר תנועה עיקרי בעיר. ישנו כביש מס' 4, כביש בורלא, כביש גולומב ועוד. הפעילויות לאורך השדרה המרכזית צריכות להיות מגוונות ככל האפשר.

באשר לפעילויות מסחריות וכד' במשרדים הממשלתיים - ועדת הקריה לא רוצה בזה, אנו בכל אופן חפשונו פעילויות נוספת כאן בשטח ולכן נוצרה הפרדה בין משרדי הממשלה והחזית המסחרית והכביש הנופי נמשך מזרחה יותר כדי שאפשר יהיה, בין היתר, לראות גם את הכנסת.

זכויות הבניה בהיקף של 150,000 מ"ר נקבעו ע"י ועדת הקריה וצריך לאפשר אותם כי מדובר בטווחים ארוכים - יתכן 50 שנה - ואין לדעת מה יהיו הצרכים במשך הזמן. אין להעביר לכאן מגורים השטח צריך להשאר כרזרבה לממשלה ולאפשר לה התפתחות בעתיד. את הרעיון בקשר למרכז הדרכה אני מקבל אפשר להכניס אותו למסגרת התכנית.

חניה - תהיה תת קרקעית בקומה אחת בהתאם לתקן.

חייבים להפקיד את התכנית כי אם לא משרדי הממשלה ימשיכו להתפזר במקומות שונים בעיר בצורה בלתי מבוקרת. יש לאפשר גמישות ככל שניתן - בנספחי הבינוי ולקבוע שהתכניות העתידיות תהיינה באישור הועדות בלבד וללא הפקדה נוספת.

גב' ברזקי עלו פה שתי השקפות עיקריות האחת של קמפוסים עירוניים והשניה ההשקפה של פיזור וזה תוך כדי התיחסות למערכות שאנחנו מכירים וכאן הטעות.

השדרה שיש פה אינה כדי לטייל לאורכה ולערוך קניות, קנה המידה שלה, ההתייחסות שלה, ועיצובה והתכנית שלה שונים לגמרי.

קרית המשרדים היא מערכת שמופנמת פנימה והשדרה לאורכה אינה ככל רחוב מסחרי אחר בעיר. כך גם לגבי הכיכר, זו אינה כיכר שיש מסביבה המון פעילות ואנשים שמתחככים אחד בשני אלא מערכת של חדירה של שטחים פתוחים לתוך מערכת בנויה.

האלמנט היצוגי היה אלמנט מאד מאד מנחה בתפיסה של הקומפלקס הזה. לכן, אם מקבלים את התפיסה של קמפוס ומניחים שהאלמנט פה יהיה יצוגי יש לקבוע מה עיקר ומה טפל בתכנית. לדעתי העובדה שהכל נעשה ביד אחת עם כיוון מחשבה ותפיסה הומוגנית היא חשובה ואי אפשר להשליך בהינף יד את הנחיות העיצוב. מספר הקומות, חתכי רחובות, התייחסות הפנים לחוץ ולהיפך צריכים להשאיר באושיות התכנית.

שאר הדברים יכולים להקבע בתכניות מפורטות. אי לכך אני ממליצה לקבל הנחיות הבינוי בקוים עקרוניים, מעטפת בנינים, חתכים עקרוניים, רוחב השדרות והשאר יהיה נתון לגמישות.

מר מ. כהן יש מספר עקרונות בינוי חשובים שצריך לשמור עליהם. למשל בחתכים רואים שהבניה מלווה את הטופוגרפיה כך שיש דרוג בין מתחם ומתחם ויש יחס נכון בין הבנינים. דבר נוסף הוא היחס המסוים שיש בין הבנינים לרחוב. שאר האלמנטים, שהם בעצם הנחיות עיצוביות יכולים להשאר לשלב של היתר הבניה. הקביעות החשובות הן - לכן - מספר הקומות והגובה. זו לא קביעה שרירותית, הבינוי מלווה את הטופוגרפיה. עקרונות הבניה בירושלים הם כאלה שהבניה הגבוהה ממוקמת במעלה המדרון והנמוכה במדרון. אם לא נשמור על העקרונות האלה התכנית תהיה פרוצה.

אני מקבל את ההצעה של חלק מהחברים, שיש להגמיש את התכנית באותם אלמנטים עיצוביים לשלב של התרי בניה אך תוך קביעת האלמנטים המהותיים שהם מספר קומות וגובה.

גובה בנין המשפט העליון אומנם אינו קריטי אך זו כלל לא בושה לקבוע שמבנים מסוים הוא מבנה חשוב ושאר המבנים לא יהיו גבוהים יותר

ממנו. דבר כזה נעשה גם במקומות אחרים בעולם ואני לא חושב שזה פשיסטי וכד'. אני חושב שזו קביעת תכנונית שיכלה לעמוד במבחן המציאות. חוץ מזה אם משהוא בעתיד (הרחוק) יציע משהוא אחר - יריצו תכנית אחרת אבל כך לפחות אפשר לתת הזדמנות להתחיל לבצע משהוא באזור. באשר לרעיון לרכז משרדים - בירושלים אנו עובדים ב-40 השנים האחרונות עם רעיון של ריכוז משרדי הממשלה. התכנית באה ומנסה להחיות את הקומפלקס הזה ומתחם משרד החוץ הופך להיות חלק מהמרקם העירוני התוסס - תהיה בו פעילות של מגורים, מסחר, משרדים פרטיים ובעתיד אולי שגרירות וכד'.

זה אזור שתהיה בו פעילות כל שעות היממה. הקרקע מיועדת כבר משנת 1959 למטרה זו וזה המקום שמשרדי הממשלה צריכים לקום בו. מקומות אחרים בעיר - שבהם אולי, אפשר למקם משרדי הממשלה הם בבעלות פרטית ואין אף גורם שיהיה מוכן לממן את רכישת הקרקע.

לגבי מתחם משרד החוץ - אחת הבעיות של קרקע ציבורית שאין לה מגבלות מקסימום היא שגם כשקובעים יעודי קרקע כמו למשל מסחר ומגורים בלי איזושהיא הנחיה והכוונה - הקביעות המתאריות נעשות במסגרת התכניות המפורטות בהוצאה כספית גדולה ואח"כ לתקן את הדבר - אם יש צורך - זה קשה מאד.

כאן יש 80 דונם, בהנחה שיופרשו מהם 20% ישארו 60 דונם ובינוני בהיקף של 80,000 מ"ר מאפשר צפיפות סבירה וזו קביעה של המתכננים עצמם.

מר נקמן למה לא לאפשר בניה ב-150%.

מר מ. כהן אין התנגדות לקבוע שהבניה תהיה במסגרת 150% מבחינה טופוגרפית האזור מתחיל לרדת ולבנות כאן בנינים גבוהים יותר זו תהיה שגיאה תכנונית.

מר קרטס כל הבניה במתחם הזה מתגמדת לעומת בנין הילטון.

מר מ. כהן מסכים להוריד את מגבלת מספר הקומות במתחם משרד החוץ. התכנית לא קובעת שבמתחם מסוים יקום בנין ראש הממשלה ומשרד החוץ אלא קובעת מתחמים ומטרים מרובעים לבניה כאשר ברקע הדברים יש אכן כוונה למקם את המשרדים האמורים. לדעתי, במציאות הקיימת בארץ במשטר הקיים אלו אכן המשרדים החשובים ביותר וככאלה יש למקמם במקום הטוב ביותר ולאחר דיונים שנמשכו כשנתיים זה המקום שנמצא להם.

מר בן-פורת בעידן הטלוויזיוני בו אנו חיים - חשוב שמשרד ראש הממשלה או משרד החוץ יהיו במקום הכי יפה כי אותו רואים יום בטריוויה.

מר מ. כהן לגבי הטרימינל - חנה וסע ישנם כאן 3 מגרשים לשיווק (לצרכנים מסחרים ולתחנות דלק). אם זה המקום לחניון "חנה וסע" אי אפשר לשווק המגרשים ולכן חשוב להחליט כבר בשלב זה מה חשוב יותר - האם להחדם למתחם הזה פעילויות שאינם משרדי ממשלה או חניון ציבורי שהוא בעצם מתקן "מת".

מר נקמן מבקש לקבוע שהשטח יהיה לתכנון בעתיד או להתנות תנאים לשיווקו.

מר סויסה יש לקבוע את שלושת המגרשים האלה לתכנון בעתיד ולהפקיד תכנית גם לנושא החניון "חנה וסע" וגם לגבי הנושא המסחרי.

מר תייר יש לקבוע כבר עכשיו למה מיועד האזור.

מר סויסה אפשר לקבוע שהאזור מיועד לחניון "חנה וסע" ומעליו שימושים מסחריים ותחנות דלק.

מר מ. כהן בהמלצתי לא התייחסתי למתקני ספורט קיימים. לדעתי זו טעות לקבוע מתקני ספורט במקומות שונים, כאוות נפשו של גורם זה או אחר והבעיה היא שהנושא נסגר בעירייה בין המחלקה לשיפור פני העיר ובין רשות הרישוי העירונית וכלל לא מובא לידיעתנו. שטח גן סאקר נקבע כשטח ירוק ואם העירייה תרצה למקם בו מתקני ספורט

שונים צריך שתהיה לה איזשהיא תיזה תכנונית מרכזית לשימושים בפארק הזה ותכנית כזו תובא לדיון והיא תאושר או לא.

מר תייר הדברים נזונים מתרומות. עד שהתכנית תופקד ותאושר התרומה לא תשאר.

מר סויסה מציע לאפשר זאת במסגרת תכניות בינוי באישור הועדה.

מר מ. כהן אני מבקש לשמור על הצביון הממלכתי של האזור הזה. המקום זקוק להתייחסות יותר רצינית ואין לוותר על הפקדת תכנית.

מר תייר הפקדת תכנית תעצור כמעט כל דבר שהעיריה תעשה שם.

מר מ. כהן מסכים שמרכז הדרכה יהיה בגן הפורמלי.

גב' רווה כפי שירדה ההגבלה בקשר למספר הקומות במתחם משרד החוץ יש להורידה גם בשאר שטח התכנית. שהחתך היה חתך מנחה אך שלא יהיה צורך בהפקדת תכנית אם אחד המשרדים יבקש לבנות בנין בן 8 קומות ולא 6.

מר מ. כהן זה לא יהיה נכון לגבי כל השטח כי הטופוגרפיה שם לא מאפשרת יותר מ-6 קומות.

- מר סויסה מבקש לסכם את הדיון.
- מתקבלת התפיסה של ריכוז המשרדים.
 - יוקם מרכז הדרכה למבקרים.
 - גובה הבנינים בקרית הממשלה לא יעלה על גובה בנין בית המשפט.
 - מתקני הספורט בגן סאקר - יהיו במסגרת תכנית שתעבור הליכי הפקדה.
 - הכיכר תשאר במקומה כפי שמוצע בתכנית.
 - יותר שימוש מסחרי בהיקף של 300 מ"ר בכיכר.
 - שימושים נוספים לאורך השדרה - תלויים בהחלטת ועדת הקריה.
 - באשר למיקום המשרדים ובכללם משרד ראש הממשלה ומשרד החוץ אין לועדה הערות.
 - במתחם משרד החוץ תותר בניה עד 150% בניה במגבלת 80,000 מ"ר לבניה גובה הבניה ומספר הוקמות יהיו נושא להפקדת תכנית.
 - מתחם "חנה וסע" - יעוד השטח ישאר כפי שנקבע בתכניות ויובהר כי מתחתם יהיה חניון "חנה וסע" - כפוף להפקדת תכנית מפורטת.
 - התכנית ככלל קובעת עקרונות מהותיים של גובה, מספר קומות, אחוזי בניה, מטרים מרובעים לבניה ומערכת דרכים, והנספחים כולל החתכים יהיו מנחים. תאושר גמישות בעיצוב הבנינים.
 - כל ההערות האלה מצטרפות להערות הטכניות שמר כהן העלה בתחילת הדיון ומהוות תנאים להפקדת התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

- א. לתכנית יצורפו נספחי הבינוי והפתוח לקרית הממשלה כפי שנערכו בתאום עם מתכנן המחוז בתנאי שיעוגנו בתכנית סעיפי גמישות כפי שמפורט בסעיפים להלן:
1. לפרש בהוראות התכנית כי הבניה במתחם משרד החוץ תהא כפופה לאישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח בכפוף לכך שאחוזי הבניה לא יעלו על 150% משטח מגרשי הבניה נטו.
 2. לפרש בהוראות התכנית כי נספחי הבינוי של קרית הממשלה מחייבים בכל הנוגע למספר הקומות וגובה הבנינים ובתנאי שלא יעלו על גובה בנין בית המשפט העליון (גובה אבסולוטי של 824 מ' מעל פני הים). חזיתות הבנינים המצורפות לתכנית יהיו חזיתות מנחות.
 3. לפרש בהוראות התכנית כי כל היתר בניה במתחם קרית הממשלה כפוף לאישור הועדה המחוזית לרבות ההיתר לביצוע כביש המע"ר והגשר.
 4. לצרף לתכנית נספחים של חתכי אורך ורוחב של כבישים לרבות פירוט גובהי הכבישים ולפרש בהוראות התכנית כי גבהים אלו עשויים להשתנות בגבהים עד 1.0 מ' פלוס מינוס.
 5. יש לפרש בהוראות התכנית כי מתקני ספורט בתחום השפ"ץ (גן סאקר)

- יותר רק לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי פיתוח.
6. יש לכלול בהוראות התכנית סעיף אשר יאפשר שימושים מסחריים לאורך השדרה המרכזית הכל בכפוף לאישור ועדת הקריה. כן יש להוסיף בתכנית מרכז הדרכה למבקרים בתאום עם המתכננים.
 7. לפרש בהוראות התכנית כי לכל שלב של בנית משרדי ממשלה בתחום קרית הממשלה תהא חניה בהתאם לתקן החניה.
 8. לפרש בהוראות התכנית כי במגרשים חדשים מס' 34, 35 ו-38 יתוכנן חניון ציבורי ("חנה וסע") תת קרקעי. תנאי להתרת הבניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח. מגבלות המקסימום באזור המסחרי (מגרשים חדשים 34 ו-35) הם 150% משטח המגרש נטו, מספר קומות מרבי של 6 קומות.
 9. בתכנית יובטח רצף של שטח ירוק לאורך שדרות בן צבי (בשטח מתחם משרד החוץ) כן יפורש בתכנית כי רוחבו של שטח ירוק זה ומיקומו המדויק יקבעו סופית במסגרת התכנית המפורטת כאמור בסעיף א. 1 לעיל.
 10. יש לפרש בהוראות התכנית כי מגרש חדש מספר 68 יצורף למתחם הילטון בתנאי שלא יוגדלו זכויות הבניה הקיימות למלון הילטון ערב הפקדתה של תכנית זו למעט חניה תת-קרקעית וגינון השטח שמעליה.
 11. יש לעגן בתכנית את תחנות הטראנספורמציה והתחמ"ש בהתאם לתכניות שהוצגו בעת הישיבה. הקמת התחמ"ש כפופה להכנת חוות דעת סביבתית.
 12. יש לפרש בהוראות התכנית כי במגרש חדש מס' 38 תקום תחנת תדלוק ללא שרותי סיכה ורחיצה. תותר הקמת מבנה בשטח מרבי של 120 מ"ר עבור מזנון משרד וחנות אביזרים.
 13. איתור מגרש החניה עבור באי גן סאקר (מגרש חדש מס' 17) יאותר סופית לאחר תאום בין המתכננים לבין מתכנן המחוז.
 14. יפורש בהוראות התכנית כי בבית הקברות (מגרשים חדשים 65 ו-66) לא תותר קבורה נוספת.

ב. הפקדת התכנית בפועל תעשה לאחר עריכתה כאמור לעיל בתיאום עם מתכנן המחוז.

תאריך: יח' כסלו תשנ"ב
25 נובמבר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הוועדה לבניה למגורים ותעשייה ישיבה מס' 18/91
מתאריך ג' בתשרי התשנ"ב 12.9.91
יו"ר א. סויסה

נכחו:

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| - נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית | ע. דולב |
| - מ"מ נציג ממ"י | ע. המרמן |
| - מ"מ שר הבינוי והשכון | א. כהן |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - מהנדס העיר ירושלים | א. תייר |

השתתפו:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| - יועצת משפטית לועדה | ת. רווה |
| - משקיף מטעם משרד המסחר והתעשייה | מ. שפיק |
| - מחלקת מהנדס העיר ירושלים | א. ברזקי |
| - מחלקת מהנדס העיר ירושלים | ד. ויסקינד |
| - מחלקת מהנדס העיר | ל. ידין |
| - מחלקת מהנדס העיר | ע. ביכובסקי |
| - לשכת התכנון המחוזית | א. בר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | ש. דוטן |

נעדרו:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| - נציג הועדה המקומית ירושלים | א. כחילה |
| - ראש העיר ירושלים | ט. קולק |
| - משקיפה מטעם משרד החינוך והתרבות | ע. בן-דור |
| - משקיפה מטעם אגוד האדריכלים | פ. ברוייד |
| - משקיף מטעם המשרד לאיכות הסביבה | ג. יניב |

מר סויסה התכנית הופקדה בתאריך 9.8.91. הוגשה לה התנגדות של חברת מפורמל במגרש מס' 8 בתכנית. בנתיים הגיעו להסדר עו"ד גב' וייל נמצאת כאן והיא תוכל להסביר מה היתה ההתנגדות ולאיזה הסכם הגיעו.

גב' א. בר בנוסף להתנגדות הפרומלית שהוגשה. ישנן כמה הערות של האגף לדרכים בעירית ירושלים ובקשות של החברה להגנת הטבע. התנגדות "מפורמל" היתה בנושא הגבול בין מגרש 8 למגרש 4 שע"פ טענותיהם הגבול שנקבע אינו מאפשר התפתחות המפעל המתוכננת. ישנו הסכם פשרה של החלפת שטחים היוצרת גבול שונה בין המגרשים. הקטנת דרך מס' 23 לשם הגדלת מגרש מס' 4.

עו"ד נ. וייל ההתנגדות של מפורמל מנומקת מפני שהמפעל עובד בטכניקות של שינוע ויש קשר בין המבנים שלו. עפ"י התכנית נוגסים חלק מהמגרש ודוקא חלק זה מיועד לבניה להרחבת מתקן שיתחבר לאלו הקיימים. כיוון שכל הרעיון הוא לפתח את התעשיה באיזור. נוצר דו שיח בין מפורמל ליזמים והוסכם שמשנים את הגבול בין חלקות 8 ו-4 כפי שמצויין בתשריט הנמצא בפני הועדה. ישנה אמנם בעליה של בעלויות. מכיון שאנו מפרישים שטח פרטי ומקבלים שטח בבעלות המינהל. אם מקובל על הועדה אני מסירה את ההתנגדות.

מר מ. כהן אם את מסירה את ההתנגדות לא נוכל לעשות השינויים המבוקשים.

עו"ד נ. וייל אם כך אני מתקנת את ההתנגדות ומסכימה להפריש חלק A וקבל במקומו חלק B.

גב' א. בר בנוסף לבקשה של מפורמל קבלנו בקשה מאגף הדרכים לגבי סתירות הקיימות בין תשריט ונספחי הבינוי. בנוסף על כך יש להבהיר החלטת הועדה להפקדה סעיף ב' שבו נאמר כי גובל שטח קו הדיקור של דרך מס' 20 לא יחרוג מגבול היער. ע"פ אגף הדרכים - הקו לא סומן בתשריט ומכאן אין איזור פיתוח לכביש והוא יעשה על חשבון היער. ומכאן שגבול הדרך הוא היער ולא גבול הפיתוח. מבקשת החברה להגנת הטבע להפוך את המדרון לקיר תמך כדי שלא יכנסו ליער.

מר מ. נקמן לא מקבל הבקשה אני חושב שזה לא נכון. קירות תמך עולים מליונים של שקלים וזה יהפוך את הדרך לבלתי כדאית.

מר מ. כהן בדקנו ומדובר בסה"כ של 2 מקומות שבהם צריך מסלעות רציניות. למעט אותם המקומות שמתחייבת מסלעה ע"פ נספחי הפיתוח שהופקדו. אנו צריכים לקבוע שהסתירה תוסדר באופן שקו הדיקור יתקן באותם המקומות שעל פי נספחי הפיתוח יש מסלעות שחודרות את קו היער. ישנם כאן 4 מגרשי תעשיה חדשים על גבול יער ירושלים. אנו לא רצינו שהכביש המשרת אותם ינגוס נתח גדול מן היער ולכן הגבלנו אותו. אבל במקביל אפשרנו מסלעה שחודרת אל תחום היער. מי שעייין בתכנית בעיריה טוען כי יש כאן סתירה בין ההחלטות שקבעתם כי קו הדיקור היא הנקודה שמעברה אסור לעשות שום דבר. לבין הנספחים שמראים שהמסלעות חודרות אל תחום היער. אהוד ומיכאל אומרים - קיר תמך זה יקר ולכן הפתרון של מסלעה נכון יותר.

הוחלט:

- לקבל את התנגדות עו"ד נ. וייל בשם חברת מפורמל ולתקן את תשריט התכנית בהתאם להסכם הפשרה שהוצג בעת הדיון.
- לתקן את התכנית בהתאם להערות אגף הדרכים של עירית ירושלים לגבי אי ההתאמות והסתירות בין התשריט לנספחי התכנית לגבי הדרכים.
- בשינוי לסעיף ב' להחלטה מתאריך 25.4.91 בהקשר לכביש מס' 20 לקבוע שהכביש יבוצע בהתאם לנספחים שצורפו לתכנית.
- לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים ע"פ סעיפים א' עד ג' לעיל.

גב' בר מציגה את החלטת הועדה מתאריך 1.8.91 אחרי החלטת הועדה לדחות את ההתנגדות קיבלנו פניה לתיקון החלטה וגם הסברים מחברת רמט לגבי השינויים שנעשו. מסתבר מן ההסברים כי ההגדלה של השטחים שהם מבקשים אותם כאילו חזרה. היא כתוצאה מאי התאמה בין המסמכים שהופקדו - התשריטים והחתכים לעומת הוראות התכנית. מעבר למה שמתואר במסמכי התכנית אין כאן בקשה להגדלה.

בחלק המתחם של חברת רמט ישנם 3 מגרשים. במגרש 1 אין חדרים על הגג אך ישנה טעות של 1,000 מ"ר בחישוב. התכניות התואמות את הנספים מראות 6,700 מ"ר ולא 5,700 מ"ר כפי שכתוב בהוראות התכנית.

במגרש מס' 2, יש היתרים הכוללים את החדר על הגג, אך לא נכללו בחישוב השטחים.

העירה הוציאה היתר ע"פ תב"ע מאושרת והתכנית נמכרה עם אופציה של בניה על הגג. ברגע שהוסף סעיף 9 ג' - אנו מונעים מהם לבנות את החדר על הגג בעתיד אף על פי שנמכר להם. החדרים על הגג הם כ-700 מ"ר ומכאן במגרש 2 גדולות הזכויות מ-9,100 מ"ר ל-9,800 מ"ר.

בנוסף לכך ישנה טעות בספירה של מספר הדירות. במקום 78 דירות כפי שכתוב יש 80 דירות.

במגרש 3 - הכל בסדר אין שום טעויות.

מר א. כהן אחרי הישיבה הקודמת באו נציגי רמט גם אלי. וגם אלינווער והסבירו לנו את הטעויות. אני מאמין שמדובר בטעות גם בנושא 1000 מ"ר וגם בנושא 2 יחידות הדיור הנוספות.

בנושא החדרים על הגג - מבקשת החברה לגבי הדירות שכבר מוכרת - שיאפשרו לה לממש את הפוטנציאל. החברה מוכנה לצרף להוראות התכנית נספח מחייב לגבי הבניה של החדרים על הגג כדי שלא יהיה ויכוח כאשר הם יבואו לבקש ולבנות אותם.

מר א. סויסה האם אין כאן בעיה אחרת והיא שבתקנון התכנית אחת מן המטרות היתה הקטנת זכויות הבניה. כמו כן ישנן טבלאות מפורטות לכל מגרש האם הטעות לא גוררת הפקדה מחדש.

גב' א. ברזקי אנו עדיין מקטינים מהתכנית המאושרת הקודמת.

גב' ת. רווה אפילו אם אתה אומר שנפלה טעות דפוס טעות טכנית. ישנם שינויים בשטחי הבניה המירביים במגרשים.

מר מ. כהן זה אולי נכון, אך ישנן אי התאמות בין הוראות התכנית לבין הנספחים. ומה שאנו עושים זה מתקנים אחד מהם כדי שיתאים ולא משנים את התכנית.

גב' ת. רווה אם אתם משוכנעים שמדובר באי התאמות בתוך התכנית אז אין בעיה.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מתאריך 1.8.91 ולקבל בחלקה את התנגדות חברת רמט כמפורט להלן:

1. עקב אי התאמה בין הוראות התכנית לבין נספחיה יש לתקן את התכנית באופן שיפורש:

א. שטחי הבניה במגרש מס' 1: יהיו 6,700 מ"ר ובמגרש מס' 2 9,800 מ"ר.

ב. מספר יחידות הדיור במגרש מס' 2 יהיה 80 יח"ד.

2. סעיף 9 ג' בהוראות התכנית יתוקן באופן שלא יחול על התרי בניה שכבר הוצאו למגרש מס' 2 לעת הפקדתה של התכנית. לגבי היתרים אלה ינתנו הנחיות לבניית החדר במפלס העליון ע"י צירוף נספח בינוי שיראה את מתכונת הבניה ואשר יהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

3. לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים הנ"ל.

תאריך: כג' בחשוון 1991
4 נובמבר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לבניה ומגורים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הוועדה לבניה למגורים ותעשיה ישיבה מס' 19/91
מתאריך ג' בתשרי התשנ"ב 12.9.91
יו"ר א. סויסה

		<u>נכחו:</u>
- נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית	ע. דולב	
- יו"ר המועצה האזורית מטה יהודה	ד. דוד	
- מ"מ נציג ממ"י	ע. המרמן	
- נציג הועדה המקומית מטה יהודה	מ. ויזל	
- מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה	ר. ירדני-גולן	
- מ"מ שר הבינוי והשיכון	א. כהן	
- מתכנן המחוז	מ. כהן	

		<u>השתתפו:</u>
- יועצת משפטית לועדה	ת. רווה	
- מ"מ נציג ממ"י	א. פינצי	
- משקיף מטעם משרד המסחר והתעשיה	מ. שפיק	
- מחלקת מהנדס העיר ירושלים	א. ברזקי	
- מחלקת מהנדס העיר ירושלים	ד. ויסקינד	
- לשכת התכנון המחוזית	א. בר	
- לשכת התכנון המחוזית	ש. דוטן	

		<u>נעדרו:</u>
- נציג שר הבטחון	א. זכריה	
- משקיפה מטעם משרד החינוך והתרבות	ע. בן דור	
- משקיפה מטעם אגוד האדריכלים	פ. ברוייד	
- משקיף מטעם המשרד לאיכות הסביבה	ג. יניב	

1. תכנית מס' 685/א' קרית יערים - טעלז סטון

גב' בר מראה את מיקום התכנית על גבי התשריט. ועל גבי צילום אוויר של איזור טעלז סטון אבו גוש ונווה אילן. התכנית מדברת על שטח המוקף 3 כבישים ארציים השטח העליון של התכנית נמצא על גבעה מיועדת.

יעוד למגורים:

36 דונם לבניה ומדובר על 350 יחידות דיור בגודל של עד 130 מ"ר. מהמגרש האמור בשל קווי בנין מדרג ארצית מס' 1 כביש ירושלים תל-אביב ודרכים אזוריות לאבו-גוש נשאר נטו לבניה רק 20 דונם. בחישוב של גודל דירה של 350X130 מדובר על כ-45,000 מ"ר בניה וזוהי צפיפות של 227% נטו. לקביעה זו ישנה הסתייגות של היזמים הטוענים כי זוהי קביעה מקסימלית. לטענתם מדובר בכ-38,500 מ"ר בניה. גם בהנחה שהיזמים צודקים. מדובר על צפיפות של למעלה מ-200%.

אם לוקחים את המגרשים ברוטו - מדובר כמובן בכ-100% עד 110%. וזאת בתנאי הקלה מקו בנין מכביש אזורי. לאבו גוש. הקלה שניתנה לבניה בהמשך הצפיפות בטעלז של היום היא כ-40% עד 46% (עם הקלות).

במידה ומדובר על צפיפות ממוצעת כמו בטעלז. בהנחה שהגבעה ראויה להיבנות. נגיע למספר יחידת דיור קטן מ-200 יח"ד. ואז התכנית לא יכולה להידון בול"ל.

יעוד למסחר:

מדובר על 5.3 דונם, בפועל בשל קווי בנין המגרש לבניה הוא 2.5 דונם. מוצע לבנות 4,400 מ"ר צפיפות של כ-176%.

יעוד למרכז אזורי - בניני ציבור: מיעדים 1.9 דונם ושוב נשארים רק 1.5 דונם בשל קו בנין מדרג ארצית בדונם וחצי מנסים להכניס גני ילדים מעונות יום. משרדים, מקווה ובתי כנסת על פי בדיקה שנעשתה הפרגומה לאוכלוסיה של כ-2,200 נפשות היא: 2 כיתות גן, בי"ס יסודי לבנות בן 16 כיתות, ת"ת בן 11 כיתות, מעון יום 3 כיתות ו-9 בתי כנסת. ז.א. לפחות 18.2 דונם.

ע"פ טענת היזם ביה"ס בטעלז הקיימת לא מנוצל במלוא הקיבולת אנו לא בדקנו את הנושא.

יעוד לנופש וספורט: גודל האיזור המוצע 5.4 דונם. נמצא בתחום קווי הבנין של הדרכים הארציות ומדובר על בניה כ-3,000 מ"ר.

יעוד לאדרטה נמצא על הצומת של כביש ירושלים ת.א. וכביש אבו-גוש מבלי להכנס לצורך של טעלז להנציח ידידות ישראל ארה"ב לדעתנו אין מקום בתכנית ול"ל לאנדרטה מונונטלית מהסוג המוצע.

הערות נוספות למעט השטחים הפתוחים הנמצאים בתחום קוי הבנין של הכבישים הארציים וזאת בשולי התכנית אין שטח ציבורי פתוח בתחום השטח המיועד לבניה למגורים. ע"פ הפרוגרמה - להיקף יחידות הדיור המוצעת יש להקצות פארק בגודל של כ-6 דונם. זה המוצע נמצא בטופוגרפיה בלתי אפשרית לשימוש בו.

חניה לדעתנו אין מספיק חניה ע"פ העולה מתוך נספח הבינוי, או שתתהיה פגיעה בירוק, המסומן בין הבתים.

כבישים התכנית מציעה שתי כניסות, ריבוי כזה של כניסות מדרג אזורית לא

רצוי. כמו כן דוקא הכניסה המשרתת את המגורים היא למעשה כביש טבעתי אחד. כמו כן אין בתכנית חתכים של הדרכים על גבי קווי הקרקע הקיימים. אנו רק יכולים להניח כי באיזור יש בעיות של הפרשי גובה שאולי לא נתנו את הדעת עליהם. מבלי להיכנס לנושא עריכת התכנית. המלצתנו לא להפקיד את התכנית לאור הנימוקים הנ"ל.

מר מ. כהן ברצוני להוסיף כי התכנית מעמידה בפנינו שתי סוגיות עקרוניות שאנו מתמודדים בהן בפעם הראשונה בול"ל:
א. שינוי הגישה הגורסת שאת 20 הק"מ שבין שער הגיא לכניסה לעיר עומדים לבנות בצורה מסיבית ולא כמו עד היום.
ב. הצבת אנדרטה על הכביש שמוביל לבירת ישראל. עם כל הכבוד למה שמסמלת האנדרטה, לדעתנו הדרך המובילה לבירה אינו המקום.

מר ד. דוד אנו לא רוצים להיות שמורת הטבע של ירושלים תל-אביב. אנו גם רוצים מפעלים לבניה לספורט ומסחר באיזור אבל גם ארץ יפה. אני מבקש לא לדחות את התכנית. אלא - לאמר ליזמים איפה הקו האדום שלנו ומה מתוך זה נשאר להם.

מר א. סויסה מבקש בעקבות דבריו של מר דוד לדעת האם עקרונית יש לאשר בניה על הגבעה ורק לאחר מכן מה בדיוק.

גב' א. ברזקי ביקשתי רשות להשתתף בישיבה אין לי זכות בנושאים שמחוץ לירושלים. אך ישנם נכסים שיש לעם ישראל כולו זכות עליהם והם לא שייכים לגבולות שיפוט והנושא הוא - כביש הגישה לירושלים.
נושא האנדרטה - הוא נושא חשוב מדי להשאירו לגמחא של מתכנן זה או אחר. לדעתי צריך להכריז פעם אחת ולתמיד שהדרך המובילה לירושלים, והכוונה מרגע העליה בשער הגיא, תהיה מוגדרת ככביש נופי והדבר היחיד המותר עליה ובשוליה זהו הנוף. ושילוט לנקודות הנמצאות לצידו הדרך.
השטח המסחרי שמדובר בו מחולל תנועה וישרת תנועה עוברת ולוא דוקא את התושבים. נכון שיש לעודד מסחר. אך צריך לסייג היכן מערכת מסחרית מהסוג המוצע פוגעת בהגדרה של הכביש ככביש נופי, מבקשת לשקול לגבי ההתייחסות לכביש ומה נראה ממנו לגבי כל אחד מן האלמנטים בתכנית.

מר מ. נקמן צריך לזכור שאנו יושבים בוועדה מיוחדת לבניה למגורים. יש לשקול אם צריך לבנות על גבעה מיוערת. בכמה אחוז. צפיפות אם נלך ע"פ הקיים באיזור. התכנית לא תגיע לול"ל.
לנושא האנדרטה - זהו נושא לאומי ולא מקומי ולא רלוונטי לוועדה ולתפקידה.
יש בתכנית הרבה בעיות הקשורות לתחבורה.
לדעתי אין להכניס 200 יחידות דיור במקום ועל כן לא חשוב כל-כך דעתי בנושא התחבורה כי התכנית תיפול.

גב' ת. רווה צריך קודם לדון אם בכלל רוצים לבנות את הגבעה. אני זוכרת את הדיונים הראשונים על בית ההבראה ליולדות. וטראו כיצד הוא גדל והתפתח. הגיע הזמן לעצור את התהליך אני בכלל לא חושבת שזה המקום לבנות. והול"ל לא נוצרה לפרוץ את העקרונות שלנו. אני מקבלת את המלצת הלשכה.

מר מ. ויזל הדבר היחיד המשכנע אותי לדחות את התכנית זה - איך זה יראה מן הכביש. מבחינת הכבישים וקווי בנין - כבר היו דברים מעולם.
האנדרטה תפסה טרמפ וצריך להוריד אותה. מצידו אם יגיעו ל-200 יח"ד במלי שאנו נצפה מן הכביש בתוך החורשה. אז לי אין התנגדות.

מר א. כהן למדתי היום אנפורמציה על התכנית הרבה מעבר לזו שהיזמים נתנו לי כאשר הציגו בפני את התכנית. אך ברצוני לבקש את עזרתכם כדי

להחליט. בהנחה שיש ישוב והוא ישוב חי ורוצה לגדול איזו תשובה יש
ללשכת התכנון לישוב כשבא בבקשה כזאת.

מר מ. כהן ישנו הבדל מהותי בין מה שאתה רואה היום לאורך הכביש, ובין
מה שמוצע בתכנית. היום יש מרחב כפרי בתים מפוזרים חוץ מטעלז סטון -
אך גם בה עצמה הצפיפות אינה גבוהה.

בקשר לשאלה לנושא הגידול של ישוב. לדעתי ישוב הוא כמו בן-אדם. הוא לא
צומח עד אין קץ. אם רק רצונותיהם של יזמים ובעלי קרקע היו קובעים אז
לא היה צורך בחוק התכנון והבניה.

טעלז הקיימת היא בין 200 ל-300 משפחות. לגבי ישוב אולי אפשר לאמר שזה
לא מספיק כדי לקיומו. אז ראשית יש לנו כ-200 יחידות של טרגר חלקו
בהקמה וחלקן בתכנית העומדת להתאשר. ז.א שטעלז כרגע מכפילה את עצמה.

בנוסף על כך ישנם כ-20 דונם במרכז הישוב המיועדים לשטח פתוח, גם שם,
ניתן לבנות בהערכה זהירה כ-114,000 מ"ר וזה רק בהליך של המרת יעוד
קרקע אפשר להגיע לתוספת של 100 עד 140 יחידות דיור. ישנם עדיין

מגרשים בתוך טעלז שאינם בנויים או מנוצלים. מכוון שהישוב כפי שהוא
מבלי לפרוץ מגבולותיו יכול להגיע לכ-600 יח"ד שהוא בהחלט ישוב פרוורי
בגודל סביר. בנוסף לכל אלה. למועצה האזורית מטה יהודה יש ייחוד

מסויים. הייחוד מחייב טיפול בפינצטה בכל הקשור בשינוי יעוד קרקע. גם
אם מישהו יבוא ויאמר אנו נמצאים בתקופת עליה וחייבים, אז ברצוני לאמר
כי עשיתי בדיקה לצורך עבודה שנתבקשתי להגיש, עברתי על כל התכניות

שהולל"ים אשרו במדינת ישראל. גם אם הולל"ים מפסיקים לעבוד מחר, והחוק
מבטל את קיומן של הוועדות. מדינת ישראל מסוגלת לקלוט מליון וחצי
עולים מבלי לאשר תכנית מפורטת או מתאר אחת נוספת. וזאת על ידי מיצוי

התכניות שאושרו עד היום או תכניות הנמצאו בהלכיי אישור מתקדמים.
עדין לא הגיעו מליון וחצי עולים. יש לנו לפחות עוד שנתיים לחשוב.

טעלז עדין לא מיצתה את עצמה. אנו חייבים לשמור על העקרון של אי בניה
על הכביש הראשי. וההבדל בין טעלז ואבו גוש הוא שישנה אוכלוסיה קיימת
הזקוקה לדיור במקום מה שאינו דומה למצב בטעלז. בנוסף על כך יהודי

חרדי יכול לבוא ולהתישב בהרבה מקומות בארץ הוא יכול לבחור בין צפת
ועד שדרות.

דבר אחרון - בנושא הנחיות לניתוח קוסמטי לתכנית. אני לא מאמין שזה
אפשרי מהניתוח שהביאה בפיכם אנדה. מדובר על שינויים דרסטיים בתכנית.
זוהי תכנית שונה לחלוטין שגם היא לא תיתן לנו תוצאה סבירה על כן -
מציע לדחות את התכנית במישור העקרוני ולאמר - איננו רוצים בניה במקום
הזה.

גב' ירדני גולן עקרונית נראה שמיקום הפרייקט הוא בעייתי. הכוונה כאן
ליצור טעלז ב' ולא כל כך תוספת לטעלז. הפרוייקט הזה לא בא לפתור ואף
מוסיף לבעיות של שטחים ציבוריים בטעלז של היום.

מר ד. דוד מבקש לא לדחות את התכנית אלא לקבוע כי לא תופקד במתכונתה
הנוכחית. בכל מקרה כל תכנית תהיה קשורה לטעלז סטון של היום.

כמו כן - שטחי ציבור בחלק החדש חייבים לתת תשובה גם לבעיות בישוב
הקיים. מציע למנות 3 אדריכלים לשבת עם האדריכל והיזם כדי שלא תובא
שוב תכנית שאי אפשר לאשרה.

מר א. סויסה לפני שנסכם את הדיון ברצוני לאמר מספר דברים. ליזמים
היתה הרגשה לא טובה לגבי הטיפול שלנו בתכנית. הנתונים היו בפנינו.

בדקנו אותם, שאלנו את היזם והאדריכל והעלנו בפניהם את כל ההערות שאנו
מעלים לפניכם היום. על חלק קיבלנו תשובות ועל חלק לא קיבלנו תשובות.

והיום זה מגיע לדיון. נראה שהחברים כולם התעלמו מן הבעיה העקרונית
האם ניתן או לא ניתן לבנות על הגבעה. מה שמתגבש לפנינו הוא ההחלטה
שלא לקבל את התכנית הזאת, אבל מחר מחרתיים שוב יבואו אלינו ושוב
יתחילו הויכוחים.

לדעתי הצעת דוד להקמת ועדה מקצועית מסוכנת שכן אתה יודע כיצד זה מתחיל אך אינך יודע לאן זה יוליך. כמדיניות בועדה המחוזית אנו משתדלים לא לעשות זאת, ונראה שכך יהיה טוב יותר גם לול"ל. צריך לאמר דברים ברורים ולא להשאיר סמני שאלה העשויים להתפרש כרצון לפשרה. אנו לא מציעים למתכנן כיצד לתכנן. זה לא תפקיד הועדה אם ברצונו לדעת על מה הערנו שיקרא את הפרוטוקול. ואם זה נראה לחברים ברצוני להציע שאחרי שלמדנו את הדברים ביסודיות. החלטנו לא לאשר את התכנית להפקדה. אך אפשר גם להעלות את הצעת דוד דוד להצבעה - שאומרת שהתכנית הזאת נדחית.

הצבעה: 6 בעד החלטת לשכת התכנון לדחות את התכנית.
4 בעד הצעת מר דוד דוד.

הוחלט: לדחות את התכנית מאחר והועדה סבורה שהיא אינה עומדת בקריטריונים תכנוניים של בניה, צפיפות בניה הפרשות לבנייני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, ובמיוחד כאשר מדובר באתר הנמצא במרחב הכפרי שלאורך כביש מס' 1.

כן דוחה הועדה את התכנית לפיתוח טיילת אשר משולבים בה מונומנטים מאחר והמיקום המוצע אינו עומד בקריטריונים התכנוניים לפיהם אין לפגוע בנוף הטבעי שלאורך כביש מס' 1.

מרחב תכנון בית שמש

2. תכנית מס' בש/במ/90 א' - נחלת אבות - תכנית לאישור

מר סויסה התכנית הופקדה בתאריך 6.8.91.

בתקופת ההפקדה לא היו התנגדויות מציע לאשר התכנית למתן תוקף.

הוחלט: לאשר התכנית למתן תוקף.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פורטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 7/91 שהתקיימה ביום ג' כ"ד באלול תשנ"א (3.9.91)
א. סויסה - יו"ר

השתתפו:

א. איינשטיין	- נציג מע"ץ
פ. בן-ישי	- נציגת שר הבריאות
ש. דרעי	- נציג ציבור
ע. המרמן	- נציג מ.מ.י (מ"מ)
מ. ויזל	- נציג ציבור
א. כהן	- נציג שר השכון (מ"מ)
מ. כהן	- מתכנן המחוז
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
ד. קאסוטו	- נציג איגוד האדריכלים
ד. קפמן	- נציג ציבור
ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
ק. רוזנקוביץ	- נציג ציבור
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

י. בן פורת	- נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	- נציג ציבור (מ"מ)
י. הימן	- נציג ציבור (מ"מ)
ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור (מ"מ)
ש. לרמן	- נציג שר הבריאות (מ"מ)
ג. קרטס	- נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
פ. בלנק	- מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
א. ברזקי	- מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ד. ויסקינד	- מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ל. ידין	- מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
א. בר	- סגנית מתכנן המחוז
ש. דוטן	- לשכת התכנון המחוזית
ל. קנטסוביץ	- לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	- יועץ סביבתי
ע. עוז	- אגף הפיקוח
נ. פלט	- מזכירת הועדה המחוזית

נעדר:

ד. תומר	- נציג שר הבטחון
---------	------------------

מרחב תכנון מקומי ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3904-קביעת יעוד שטח לתעשייה וחלוקתו למגרשים -פסגת זאב הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3885 מיום 6.6.91.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 3065 ב' - גינה ציבורית ליד בתי הכנסת הגבעה הצרפתית הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3889 מיום 13.6.91.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 4186 - תוספת קומה וקביעת חזית מסחרית - רח' הפסגה - בית וגן

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3894 מיום 24.6.91.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ב. תכניות להפקדה

4. תכנית מס' 4143 - הרחבת שטח בית הקברות - הר המנוחות המשך דיון מיום 14.5.91

מר מ. כהן מזכיר במה מדובר. בדיון קודם ביקשה הועדה להגיש לה יותר מסמכים מפורטים ועתה הוגשה תכנית מדידה מדויקת. בתכנית שני אלמנטים:

א. יצוב ופתרון בעיות נופיות כתוצאה מגלישת בית הקברות.

ב. אתר קבורה חדש שיפתור מצוקת קבורה קיימת בין היתר גם כתוצאה מהבג"ץ שהוגש נגד בית הקברות המתוכנן במעלה אדומים.

קיימנו מספר ישיבות עם מועצת בתי העלמין ועם המתכנן והגענו לפתרון בעיות נופיות קיימות ואני מציע להפקיד את התכנית שתכלול את הנספחים המתוקנים שהגיעו עם רקע מעודכן ולקבוע שלבי ביצוע. נושא הרחבת בית הקברות עומד בפני עצמו ואנו מקיימים דיונים בנושא עם מועצת בתי העלמין, המתכנן והקרן הקיימת. מוצע להפקיד את התכנית ללא שטח ההרחבה.

הוחלט:

1. להפקיד תכנית שמטרתה תהיה קביעת הוראות בדבר פיתוח שטח וטיפול נופי ושתכלול נספח לטיפול נופי כפי שהוצג בפני הועדה.

2. התכנית לא תכלול את הרחבת בית הקברות השטח הדרום מזרחי (גוש 30254 חלקה 2 וחלקי חלקות 16, 34, 39)

5. תכנית מס' 2954 ב - שטח עבור שגרירות ארה"ב במחנה אלנבי מובא לדיון נוסף

מר מ. כהן מזכיר כי ב-24.7.90 החליטה הועדה להפקיד תכנית שתאפשר את הקמת שגרירות ארה"ב בישראל וההבטים האדריכליים והתכנוניים שלה גובשו במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה בעקבות ההחלטה התקבל

בלשכת התכנון מכתב מטעם עו"ד פרסקי המייצג את השגרירות ובו מבוקשים מספר תיקונים בתכנית.
א. שיקבע בתכנית שהשימוש הוא "מגורי נציג דפלומטי בכיר" ולא למגורי שגריר.

מר קפמן בזמנו היתה הועדה גמישה ביותר לגבי מספר אלמנטים כדי לקדם את הקמת השגרירות, ובמיוחד דובר על שגרירות ולא על מגורי נציג דפלומטי בדרג זה או אחר. אין לוותר על דרישה זו.

מר דרעי האם יש בידי הועדה חוות דעת או הסכמה לנושא מטעם משרד החוץ?

מר סויסה לא מדובר בבקשה עקרונית. יתכן שציון המילה "שגריר" תעכב את הקמת הפרויקט כולו.

מר מ. כהן שאר התיקונים המבוקשים הם תכנוניים. לאפשר הקמת מבנה בקרה והפעלה עיליים מחוץ לקווי הבנין - אין מניעה לקבל דרישה זו. נושא נוסף הוא כאשר לגובה הבניה. הועדה הגבילה את הבניה לגובה רק לפינה הצפון מזרחית של השטח ואילו עתה מבוקש לאפשר בניה עד לגובה של 26 מ' לכל השטח שמעבר ל-15 מ' מקו הבנין המערבי.

מר המרמן גם מכביש הרכס צריכה להיות נסיגה כלשהיא.

מר מ. כהן לדעתי הדבר לא משמעותי וניתן לקבלו. הבעיה הנוטרת היא כאשר למינוח "שגרירות" או נציג דיפלומט בכיר.

מר סויסה מציע לקבל חוות דעת משרד החוץ בנושא זה.

הוחלט:

1. בהמשך להחלטת הועדה בדבר הפקדת התכנית מחליטה הועדה לתקן את החלטתה מיום 23.10.90 באלמנטים הבאים:
א. סעיף א' בהחלטת הועדה יבוטל ובמקומו יכתב: גובה הבניה בתזית רח' דרך חברון לא יעלה על 21 מ' (מפני קרקע סופיים או טבעיים הכל לפי הנמוך יותר) ומעבר ל-15 מ' מקו הבנין המערבי תתאפשר בניה עד גובה של 26 מ'.
ב. תאפשר הקמת מבנה בקרה והפעלה לחניון מעל מפלס הקרקע ומחוץ לקווי הבנין.
2. תתקבל חוות דעת מטעם משרד החוץ בנוגע לבקשת נציגות ממשלת ארה"ב שבמטרת התכנית יצויין שהשימוש הוא "למגורי נציג דיפלומטי בכיר".

תכנית מס' 1910 א - תוספת שימוש למרכז חינוך ודת לקהילת סקווירא - שכונת מקור ברוך
מובא לתיקון החלטה

מר מ. כהן בישיבתה מיום 14.5.91 החליטה הועדה להפקיד את התכנית ואחד התנאים היה שהחניה לא תהא בשטח המיועד לשפ"ץ. עלתה הצעה שהחניה תהא לאורך הרחובות והיא נפלה וגם ההצעה שהחניה תהא תת-קרקעית לא התקבלה ע"י היוזמים בגלל עלותה הגבוהה. מר נקמן הציע חניה ניצבת בשטח המיועד לשפ"ץ מבלי לפגוע בעצים (לכד מ-2-3). ניתן לקבל את הצעת מר נקמן או לקבוע שתהא חניה תת-קרקעית אם כי יש לזכור שישנם מעט תקדימים לחניון תת-קרקעי לבנין ציבורי.

מר זוננפלד אם מדובר בבנין ציבורי יש לנהוג לקולא.

מר סויסה מציע לקבל את הצעת מר נקמן כי מדובר בסך הכל ב-13 מקומות חניה וזה לא יתפוס את כל השטח הציבורי.

מר נקמן על פי התכנית החלה על השטח היום יש דרך. התכנית הנדונה עתה משפרת את המצב, הופכת את הרחוב לרחוב משולב ומוסיפה שטח ירוק.

מר המרמן מדובר במוסד לילדים בגיל הרך שזקוקים לשטח הירוק. יש לפתור את בעית החניה בתחום הבנין שלהם.

מר קפמן החניה בשטח הצבורי הפתוח סבירה אך עלולה להיות תקדים.

מר קרטס בשטח ישנה מצוקת חניה. במקום חניה תת-קרקעית - מציע לעשות חלופין בין השטח הירוק לכביש.

מר נקמן לא ניתן לוותר על הכביש.

מר היימן השאלה העיקרית היא מהו הצורך בכביש האמור. למיטב ידיעתו הוא מחבר בין המבנה הציבורי לגן הצבורי. יש להחליט אחת מהשתיים או שהוא כביש או שהוא שטח ירוק.

גב' ברזקי בתחילה חשבנו שניתן להגיע למוסדות האחרים שבסביבה בדרכים אחרות וכי יש צורך לבטל את הדרך ליד המוסד הנדון כדי לספק לו שטח פתוח אך המלצתנו לא התקבלה ע"י מחלקת התחבורה בעיריה ולכן יש צורך להשאיר את השטח הזה צבוע באדום כדרך.

מר נקמן לא הצבע חשוב אלא התוצאה הסופית - צריך שיהיה אפשר לנסוע בכביש זה.

גב' ברזקי לטובת הפרויקט הנדון חשוב שזו לא תהיה דרך עוברת.

מר בן-פורת אסור לקחת סיכון כי מדובר בילדים קטנים שצריכים להגיע לגן המשחקים ולכן יש לבטל את הכביש.

מר נקמן ההחלטה על הפקדת התכנית כבר התקבלה, עתה אנו דנים רק בשאלת החניה.

מר היימן בדיון קודם לא נאמר לנו שהכביש מהווה עורק תחבורה חשוב. הפתרון של כביש משולב הוא מס שפתיים לרצות את כולם והוא מסוכן יותר מכביש רגיל כי אין בו מדרכות והחניה בו צפופה. צריך שהמצב יהיה ברור או כביש או שפ"ץ.

גב' ברזקי הכביש צבוע באדום, הוא מרוצף בחלקו ויש לו מדרכות. יש גם מדרגות מהמוסד לכביש ניתן לקבוע שלט אזהרה לנהגים בסמוך למוסד.

מר סויסה מציע להשאיר את הכביש צבוע כחום ככביש מאושר ולאפשר חניה לאורכו.

בעד ההצעה הצביעו 8 חברי ועדה.

נגד ההצעה הצביעו 2 חברי ועדה.

נמנע - חבר אחד

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 14.5.91 בדבר הפקדת התכנית מחליטה הועדה כי יעוד שטח מגרש מס' 134 לא ישתנה - יעודו ישאר דרך קיימת או מאושרת ותתאפשר חניה לאורכו בהתאם לתכנית שהוכנה על דעתו של מר נקמן והוצגה בעת הישיבה.

7. תכנית מס' 2814 ב - שינוי יעוד וקביעת בינוי לפיתוח מתחם מלון הנשיא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.2.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תכלול בגבולה את רח' אחד העם עם החניה הצבורית כפי שאושרה על ידי האגף להסדרי תנועה והתכנית תתוקן בהתאם.
2. אחוזי הבניה יוגדרו משטח המגרשים נטו במגרשים בהם מבוצעת חלוקה חדשה.
3. המרפסות בקומת הגג הבולטות מקו הבנין בחזית הקדמית תבוטלנה.
4. חזיתות הבנין לא יראו פרטים של פתחים וחמרי בניה אלא יקבעו את המסות בלבד.
5. פתרון החניה כפי שהוצג בנספח איננו מקובל.
יתווסף סעיף בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר להתחלת בניה בכל שטח התכנית הוא הגשת תכנון של כל החניה בתחום התכנית באופן שהחניה בכל חלקה תהיה חניה תת קרקעית בתחום החלקה ובאופן שיאפשר את הבניה לכל חלקה בנפרד כמו כן תנתן התחייבות משפטית וערבות מתאימה לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה על ביצוע הגישה המשותפת לחניון על ידי מגיש הבקשה להיתר הראשון בתחום התכנית כתנאי למתן היתר הבניה.
6. יצורף לתכנית נספח פתוח לחלק המרכזי של הפרוייקט שיאפשר בצו בשלבים לכל אחד מבעלי החלקות. פיתוח השטח שהוצג בנספח איננו מאפשר בצו בשלבים.
7. לעת הפקדת התכנית תשלחנה הודעות אישיות לכל בעלי המקרקעין שבתחום התכנית בהתאם להליכים הקבועים בסעיף 149 לחוק.
8. התכנית והוראותיה יערכו בתאום עם המחלקה.
9. מגיש התכנית יתן התחייבות לשפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים כנגד הועדה, לשביעות רצונו של היועץ"מ לעיריה, לפני הפקדת התכנית.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה חסול בפועל של מגרש לקניה ומכירת מכוניות הפועל בשטח.

מר מ. כהן מתחם מלון הנשיא הוא אחד מהמתחמים המרכזיים בעיר ומהווה את אחד מרזרבות הקרקע האחרונות במרכז העיר.
על פי התכניות החלות על השטח - לאורך רח' קרן היסוד מיועד השטח לאזור מגורים 2 והשטח הסמוך לו, לאורך רח' אחד העם מיועד לשטח לבית מלון וקיימים בו מלון הנשיא והבנין של החברה למדליות.
כשהגיעה התכנית נשאלה השאלה באיזה מידה נכון יהיה לשנות את יעוד השטח למגורים ואם מגורים - באיזה מתכונת.
בישיבת הצוות המקצועי בשיתוף עם אנשי העירה סוכם ששינוי יעוד השטח נכון כי בכך ישמר אופי המקום ורקמת הבינוי הקיימת בו.
לענין מתכונת הבניה הגענו למספר המלצות:
א. לענין זכויות הבניה התכנית החלה על השטח מתירה בניה עד 120% ב-4 קומות. בזמנו, כשדנה הועדה בבנין האקדמיה למוסיקה אושרה בניה עד 150% וכתנאי שזכויות הבניה יכללו את כל האלמנטים הבנויים. מוצע להחיל אותו עקרון גם בתכנית הנדונה כלומר לאשר בניה עד 150% משטח המגרש נטו שתכלול הכל למעט מרתפי חניה, מחסנים תת-קרקעיים ומקלט.

- ב. במתחם האמור ישנו בעל קרקע נוסף שסירב במשך שנים למכור את שטחו או לשנות את מיקומו. יש להחיל על שני בעלי הקרקע את אותן זכויות הבניה.
- ג. נושא הבינוי - כדי לא לשנות את הרקמה הבנויה ברחוב לא תותר בניה מעל 5 קומות. הבינוי המוצע לאורך רח' קרן היסוד עונה על דרישה זו. באשר לרחוב אחד העם, מכיון שהפרש הגבהים בינו לבין רח' סוקולוב מגיע ל-6 מ' וחשוב שהולך רגל יראה את הגינה הפנימית יש ליצור פיתחה של 20 מ' מבנין המלון הקיים.
בתכנית שהוגשה מבוקשת קומה נוספת על בנין מלון הנשיא מכיון שהועדה המקומית המליצה להגיע ל-169% בניה. אולם מאחר ולדעתנו אין לאשר למעלה מ-150% לא תתאפשר תוספת הקומה כמבוקש.
- ד. מגרש מס' 34 מוצע לחניה. מכיון שלדעתנו אין לוותר על חניה ציבורית ברחוב סוקולוב מוצע שהחניה במגרש זה תהיה ציבורית ושער הכניסה לחניה הפרטית ימוקס פנימה יותר במגרש. הדבר מאפשר ליזם לנצל זכויות בניה גם משטח מגרש שלא היה בבעלותו קודם אלא היה מיועד לכביש. במקום אפשר להכשיר 25 מקומות

חניה.

ה. אחת הבעיות שעלתה בדיונים הפנימיים היתה בעית השימושים בקומת הקרקע לאורך רח' קרן היסוד. התכנית מציעה מגורים. אין פעילות מסחרית לאורך הרחוב ולדעתי ערוב שימושים במתחם יוקרתי כזה אינו בריא, מאידך יש למצא פתרון לדירות המגורים בקומת הקרקע לאורך הרחוב על מנת שלא יסבלו ממטרדי הרחוב. תכנון הקומה הראשונה חייב לתת מענה לבעיות הרעש מהרחוב.

מר קאסוטו מציע שתהיה אפשרות למגורים ומסחר.

מר ברגמן לאורך הרחוב ישנם משרדים רבים בקומה ראשונה.

גב' ברזקי אין ברחוב הזה פעילות מסחרית ואין להרשות זאת בגלל בעית החניה הקשה. אולי ניתן לאפשר כניסת מוסדות שאינם עתורי חניה ושתהיה להם כניסה נפרדת. במקרה הזה פתרון החניה יהיה לשיקול היזם.

מר בן-פורת הרבה משרדים פולשים לבתי מגורים ללא היתר. אם לא נאפשר להם להתמקם בקומה הראשונה הם יפלו לקומות העליונות.

מר סויסה מסכם את דעת חברי הועדה לנושא השימוש בקומת הקרקע לפיה תינתן אופציה לשימוש מסחרי סולידי שלא יצריך מקומות חניה.

מר המרמן הבעיה האקוסטית קשה יותר בקומות העליונות מאשר בקומות התחתונות.

מר מ. כהן תכנית הפיתוח של הטשח המרכזי מאד סכמתית ולדעתנו היא צריכה להיות חלק מהיתר הבניה וביצוע הפיתוח יהיה תנאי למתן טופס 4.

בתשובה לשאלה ציין כי מדובר בגינה פרטית. בנושא תכנית הבינוי - השאלה היא אם יש צורך בתכנית בינוי יותר מפורטת. בחומר שהוגש ישנם רק עקרונות בנוי וגושי בניה. לדעתי יש צורך בחזיתות מנחות לאורך הרחובות הראשיים. נושא נוסף יש חוסר בהירות באשר לקו הבנין לאורך רח' קרן היסוד. על פי התשריט קו הבנין אפס ועל פי נספח הבינוי שניה נסיגה מסוימת. צריכה להיות התאמה בין התשריט לנספח. השטח שעליו קיים בנין החברה הממשלתית למדליות אומנם מחוץ לשטח התכנית אך הוא לא משנה את יעודו וזו בעיה.

גב' ברזקי מציעה לא להכנס לבעיה זו. יתכן שתוגש תכנית לשינוי היעוד.

מר סויסה את בעית קו הבנין יש לתאם בין העיריה ולשכת התכנון.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית - למעט סעיף 4 בהמלצתה ובתוספת התנאים הבאים:

- א. זכויות הבניה יהיו 150% משטח המגרשים נטו והן יכללו את כל שטח הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט מרתפי חניה, מחסנים תת-קרקעיים ומקלט.
- ב. זכויות הבניה במגרשים שבבעלויות השונות תהיינה שוות וכך גם הפרשות לצרכי ציבור.
- ג. לא תותר בניה מעל 5 קומות.
- ד. הבינוי לאורך רח' אחד העם יתחיל במרחק של כ-20 מ' מבנין מלון הנשיא על מנת לאפשר מבט אל הגינה הפנימית של המתחם מכיוון רחוב זה.
- ה. במגרש מס' 34 (על פי התכניות הקיימות) יוכשרו מקומות לחניה ציבורית ומעליה גינה פרטית, שער הכניסה לחניון הפרטי יוצב בגבול הצפוני של החלקה.
- ו. בקומת הקרקע שלאורך רח' קרן היסוד תינתן אופציה לשימוש מסחרי ובתנאי שימוש מסחרי זה לא יצריך הכשרת מקומות חניה

נוספים.

- ז. נספח הפיתוח של הגינה הפנימית יהווה אחד ממסמכי היתר הבניה וביצועו יהא תנאי לקבלת טופס 4.
- ח. התכנית תכלול תכנית בינוי מפורטת שתכלול חזיתות מנחות לאורך הרחובות הראשיים.
- ט. קו הבנין לאורך רח' קרן היסוד יתואם בין לשכת התכנון מח' מהנדס העיר והמתכנן.

8. תכנית מס' 4190 - הרחבת רח' דוד המלך
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הגן הציבורי הסמוך למלון שרתון יוכנס לקו הכחול של התכנית, ויצורף נספח פיתוח של הגן, במטרה לפתוח אותו אל הרחוב.
2. ההערות מתיק המתכנן ישולבו בהוראות התכנית.
3. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
4. נושא החנייה בקטע מלון קינג דיוויד - ימקא יבדק ובמידת האפשר תבוטל החנייה ותצומצם ההרחבה.
5. לעת הדיון בישיבת מועצת העיר יוצג סרט וידאו או מודל אשר יראה את הרחוב ואת ההרחבה המתבקשת.
6. לבטל בהוראות התכנית את הסעיף הסטנדרטי על בצוע תשתיות ע"ח בעלי החלקות הגובלות בדרך.

התכנית ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

9 תכנית מס' 4043 - תחנת מעבר לאיסוף ו/או מיון אשפה - מנחת

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. תנאי להעברת התכנית לדיון בועדה המחוזית לקראת הפקדה הוא חוות דעת סביבתית על פי הנחיות האגף לאיכות הסביבה ובדיקתה על ידי האגף.
- ב. תנאי להעברת התכנית לדיון בועדה המחוזית לקראת הפקדה יהיה תאום עריכתה עם האגף לתכנון העיר כולל הוספת טבלת איחוד וחלוקה לתשריט ותיקונים טכניים.
- ג. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית מפורטת של כביש הגישה מכביש הרכבת לתחנת המעבר כולל כבישים פנימיים ותיאום ביצוען עם אגף הדרכים.
- ד. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית גינון ופיתוח מתואמת עם אגף הגננות והתחייבות על ביצועה.
- ה. יוכנס סעיף בתקנון הדורש תאום עם אגף החשמל.

התכנית ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

10. תכנית מס' 4036 - הרחבות דיון - רח' אדלזון - שכונת רמות
המשך דיון מיום 9.4.91

התכנית ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

11. תכנית מס' 1697 א - תוספות בניה במתחם בתי-ורשא

ועדת המשנה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.3.91

- א. תבדק אפשרות הרחבת הכניסה לרחוב הפנימי מרחוב שטראוס ע"י קטום בנין ח', יש לכלול את המעברים בשטחי הבניה של האזור המסחרי.
- ב. יבדק שילוב ושמור בית הכנסת "תורת חסד" בחלקה 103 בגוש 30064 המיועד לשמור לפי תכנית 2097 מאושרת, (אולי לצורך מגורים).
- ג. כל יתר הבניה יחייב פתוח במקביל של קטע הרחוב הפנימי שבאותו מגרש הפתוח יהיה ע"י היזמים ועל חשבונם ובמקביל לבניה.
- ד. התכנית תפרט חזית אחידה לסגירת מרפסות, ותחייב ניקוי חזיתות.
- ה. יסומנו עצים לעקירה תבדק אפשרות שמור פתחי בורות מים.

- ו. מגיש התכנית יתן כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי בדבר שיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים כנגד הועדה.
- ז. שטח התכנית יתועד כנדרש עפ"י דרישת החברה להגנת הטבע.
- ח. תקונים טכניים ושלוש הערות מתיק למתכנן.

החלטת הועדה המקומית מיום 29.4.91

בעקבות המלצת ועדת המשנה לבדוק את האפשרות לשמר את בית הכנסת, נמצא פתרון שעל פיו בית הכנסת ישאר על כנו, בית הכנסת השני יעבר למקום סמוך לבית הכנסת לשמור, ויעשו חלופי שטחים בין שטח ירוק ושטח למגורים. לפיכך יש לאשר יתרת המלצת ועדת המשנה בשינויים המתבקשים בתשריט, ובנספח הבינוי בתאום עם המחלקה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

מר מ. כהן מדובר בתכנית למתחם בתי ורשא שבו קיימת היום שורת מבנים בני 2 קומות לאורך רחוב מאה שערים ובעורפם תוספות בניה לא מבוקרות ולא סבירות שנבנו במהלך השנים. התכנית הנדונה מציעה להרוס את התוספות שנבנו בהמלך השנים וכן מספר מבנים ישנים שאינם בעלי ערך הסטורי או ארכיטקטוני ובמקומם תוסף קומה לאורך רחוב מאה שערים ע"י ניצול חלל גג הרעפים כתוצאה מהגבהה של מטר בקומת הגג. אנו רואים בחיוב את התכנית מכיון שהיא מטפלת במתחם תכנוני שלם ולא בבנין בודד. היא פותרת את בעית החזות הכללית של המתחם ע"י הענקת זכויות בניה שיהיו כסיס כלכלי יאפשר את ביצוע התכנית. השאלה שעלתה אגב בדיקת התכנית היתה האם נכון יהיה לאפשר תוספת קומה לאורך מאה שערים מבחינת אופי הבניה הקיימת במקום. יש לזכור כי הבניה הקיימת אופיינית לבניה של המאה ה-19 בירושלים. בישיבה שהתקיימה במשרדי היום הוכנסו מספר שינויים חיוביים לתכנית בנין ה' יונמד כמעט בקומה שלמה מהמוצע בתכנית והחניה תתפרס באופן כזה שיסאר יותר שטח פנוי בחצר הפנימית. התכנית כוללת שלבי ביצוע וכמו כן מראה תוספת בניה במנות סבירות ולא קטנות מידי. המתכננים התבקשו לאפשר גמישות בקו הבנין בקומת המחסנים ובקומה הראשונה והדבר צריך לבוא לידי ביטוי בתכנית. על פי התכנית החניה תהא תת-קרקעית ולכן היזמים בקשו לאפשר קומת מחסנים בהיקף גדול יותר לבנין ה' כדי ששם ימוקמו המחסנים של שאר הבנינים ובכך תאושר הקמת החניה התת-קרקעית מתחתם.

מר קאסוטו מיצר על כך שהמודל לא מוצג בפני הועדה למרות שהוא מראה את הגרסה הישנה. התכנית יוצרת חלל מעניין במרכז השטח ונותנת מוטיבציה לציבור המתגורר שם לשפץ את אזור המגורים אולם יש היבט נוסף שראוי לבחון והוא השפה השניה של רחוב מאה שערים ושל רחוב עבודת ישראל. אין ספק שתוספת הקומה המוצעת לאורך רחוב מאה שערים תגרור אחריה העלאת קומות בצידי השני של הרחוב.

גב' ברזקי כאשר לטענת מר קאסוטו - אכן השפה האדריכלית במאה שערים שונה והבנינים לכיוון הרחוב שומרו. מדובר בתוספת שמעלה במעט את הגג, קו הרקיע עולה רק במטר וחצי - כך שלאורך הרחוב ישומר הסגנון הקיים בשינויים מינמליים. לאורך רח' עבודת ישראל השפה שונה, הבנינים בודדים ולא חשבונו שיש צורך לשמר את הבניה הקיימת ולכן אפשרנו בניה חדשה.

מר קפמן יש לברך על התכנית אך את התוספת לכיוון רח' מאה שערים יש לבחון היטב, הבניה הקיימת מהווה סמל לירושלים, לבניה עתיקה והיא אפילו מהווה אתר תיירותי אין לאפשר שום שינוי בחזית הרחוב.

מר קרטס תומך בדעת מר קפמן.

גב' ברזקי לשמר בניה כשאי אפשר לתת לה את המסר הארכיטקטוני הנכון והבנינים הולכים ומתדרדרים זה מס שפתיים. אם לא נאפשר תוספת בניה במקום תונצח העליבות שלו ולא ההדר. אם לעירה היה ההון הדרוש לשמר את המקום זה היה נעשה אך אין כיום שום מנגנון שיכול לקחת על עצמו פרויקט כזה. יש שם דיריים ורק התוספת המוצעת בתכנית תוכל לאפשר להם גם להמשיך להתגורר במקום וגם לשפר את תנאי החיים. ללא התוספת

המצב ילך ויתדרדר. העיריה גם מנסה להגיע לפתרונות תחבורתיים כדי שירד העומס הקיים ברחוב.

מר קפמן זהו רחוב עם סמל הסטורי ועליו להשאר כך.

מר קאסוטו במתחם ישנה בניה אנגלית מודרנית והנקודה הרגישה היא רק בכניסה למאה שערים המסורתית.

מר לרמן בנוגע לסעיף ה' בהמלצת הועדה המקומית מבקש שלא יהוי במתחם בורות מים עם מים.

מר בן-פורת מברך על התכנית ומבקש לדעת אם תהיינה יחידות דיור חדשות לדבריו תוספת יחידות דיור תגרום להגדלת הצפיפות במקום.

מר מ. כהן בבנינים החדשים תהיינה יחידות דיור חדשות ובקיימים יתכן שיעשה איחוד דירות.

מר בן-פורת האם אפשר, במסגרת התכנית, לקבוע את המספר הסופי של יחידות הדיור.

גב' ברזקי בבנינים הקיימים מרוחים את הדירות. ישנם בשטח בנינים קטנים שאיש לא גר בהם, הם יהרסו ובמקומם יבנו בתים חדשים. ללא תוספת יחידות דיור חדשות לא יהיה מנוף כלכלי להריסת את הפרוייקט.

מר בן-פורת האם אין דיירים מוגנים בבנינים שעתידיים לההרס. אם לא יצליחו לפנותם לא יוכלו לבצע את התכנית.

גב' ברזקי בודאי ינתנו פיצויים למפונים. אפשר לחייב שביצוע התכנית יהא בו זמנית - הפינוי והבניה.

מר בן-פורת בתגובה לדברי מר מ. כהן שהמקלטים מחויבים על פי חוק ביקש שהם יהיו דו-תכליתיים.

מר קרטס נאמר בדיון שמדובר על שיקום שכונות וזה אכן כך ולא שימור מדובר באזור שמהווה את אחד הנכסים האורבניים בעיר ואי אפשר להפריד את השטח לשתי רצועות שהאחת משמשת מנוף לשניה. לדעתי ניתן להוסיף בניה לאורך רחוב עבודת ישראל. העליה בגובה לאורך רחוב מאה שערים איננה שימור. הגובה הסופי יהווה פיתוי לדיירים לשנות את הגבהים הפנימיים וליצור 4 קומות ולא 3.

לדעתי יש לתת את מלוא זכויות הבניה בעורף השטח - קרי לאורך רח' ישראל ואת הבנין לאורך רחוב מאה שערים לקבוע לשימור ולא לשיקום.

מר זוננפלד לא מודאג באשר לשינוי אופי המקום. הקומה הראשונה נבנתה 40 שנה לפני הקומה השניה ובסופו של דבר הטור הארוך ישמר. במסגרת התכנית ישנו בית כנסת להריסה ולבניה מחודשת. למרות שהדבר מותר על פי ההלכה לא נהרס בעבר אף בית כנסת בירושלים ואני מתאר לעצמי שגם זה לא יהרס. בנושא הביצוע - יש להבטיח את הריסת התוספות המאוחרות שנבנו כי ללא ההריסה לא תהיה תועלת בתכנית.

מר רוזנקוביץ ישנה אי בהירות האם מדובר בשיקום או שימור. אין ספק שהתכנית אינה תכנית שימור. אם מדובר בשיקום כי אז זו דוגמא טובה של פשרה בין השיקום לשימור. ברור שצריך מנוף כלכלי לשיקום ויש לקבוע שהוא אחוז תוספת זכויות הבניה הניתנות בשטח.

מר נקמן האם בתי ורשא כלולים בתכנית לשימור מבנים?

מר מ. כהן הם מופיעים בכרסטת השימור אך לא בתכנית השימור.

מר נקמן לדעתי, בתי ורשא אינם "פאר היצירה" ולא חייבים לשמרם. הדבר החשוב ביותר הוא שיהיה מנגנון ברור לשלבי ביצוע, במנות סבירות כולל חניה. מציע לבנות קודם חלקים שאין בהם חניה ובסוף את אותו חלק המצריך חניה. יש לדאוג שהפרויקט יהיה כלכלי.

מר קאסוטו הקטע של רחוב מאה שערים ראוי לשימור ויש לבחון את שני צידי הרחוב - כך תהיה לוועדה אפשרות להגיע להחלטה נכונה יותר. באופן כללי התכנית חיובית.

מר מ. כהן החברה להגנת הטבע מתנגדת לתוספת הקומה המוצעת בתכנית. השאלה היא אם תוספת קומה במתכונת הקיימת עדיפה על התוספת המוצעת בתכנית - שהיא כפי שצוין - מוצעת בחלל גג הרעפים. לדעתי זוהי תכנית חשובה שיכולה להיות תקדים לשכונות נוספות בעיר.

מר קפמן ליזם יש מספיק מנוף כלכלי בעורף השטח ואין לשנות את חזית רח' מאה שערים.

גב' ברזקי בבנין לאורך רחוב מאה שערים מטיבים את תנאי הדיור של הדיירים. מקבלת את ההצעה לקשור את שלבי הביצוע.

מר סויסה זוהי תכנית ראשונה בסדרת תכניות מסוג זה. לדעתי יש להחליט על הפקדתה באופן עקרוני ושהועדה תחזור ותדון בה לאחר שהצוות המקצועי יבחן את הטענות שהועלו בעת הדיון.

מר נקמן מתנגד להחזיר את התכנית לדיון נוסף.

מר זוננפלד תומך בהצעת מר סויסה.

מר סויסה מעלה הצעה נוספת - לפיה - לא תהיה תוספת לאורך רח' מאה שערים.

מר מ. כהן מציע לאפשר תוספת קומה שלמה במתוכנת הבניה הקיימת ולא כפי שמוצע בתכנית.

גב' ברזיק ההצעה הזאת נדונה ונחדתה מכיון שמדובר ברחוב שאין בו הרבה תאורה טבעית ולכן ההגבהה צריכה להיות מינמלית.

מר סויסה העלה להצבעה את ההצעה להפקיד את התכנית בכפוף להמלצות שהעלה מר מ. כהן בדיון ובכפוף לכך שיקבעו בה שלבי ביצוע.

בעד ההצעה הצביעו 10 חברי ועדה.
נגד ההצעה הצביע חבר ועדה אחד.

הוחלט: א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לנספח הבינוי והפתוח שהוצג בעת הדיון ובתנאי שיקבעו שלבי ביצוע להנחת דעת מתכנן המחוזי.
ב. עריכת התכנית תעשה בתאום עם מתכנן המחוז.

12. תכנית מס' 4255 - תוספות בניה במתחם בתי ויטנברג
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.4.91

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. קטעי רחוב במגרש 21 ירוצפו באבן משולבת ויפורט בהם גיזון. הביצוע יהיה על ידי היזמים ועל חשבונם במקביל לבנייה בכל מגרש.
- ב. יבוטלו הגבהות האיוורור בגגות.
- ג. יצומצם מבנה בית הכנסת במרכז כדי לפתוח את הככר.
- ד. התכנית תקבע חזית אחידה לסגירת מרפסות, ותחייב ניקוי חזיתות לשמור.
- ה. יבדק צורך בגני ילדים ובמעון יום עם לאה גונן, גם עבור בתי ורשא, אשר ישולבו במבני המגורים.

- ו. התכנית תקבע שלבים להרחיב במגרשים 23 ו-24.
- ז. הגבול בין מגרשים 25 ו-28 יותאם לבינוי.
- ח. יסומנו עצים לעקירה.
- ט. פתוח החצר הפנימית יהיה חלק מכל היתר בניה במגרש המתאים ותנאי לקבל תעודת גמר.
- י. מגיש התכנית יתן כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי, בדבר שפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים כנגד הועדה.
- יא. המקום יתועד עפ"י בקשת החברה להגנת הטבע.
- יב. תקונים טכניים כולל שלוב הערות מתיק למתכנן וצרוף נספח חניה.

מר מ. כהן מדובר בתכנית הדומה במתכונתה לתכנית לבתי ורשא בשכונת בתי ויטנברג היקף ההריסה גדול יותר, הבניינים הקיימים בשלבי התפורות מתקדמים והערכים ההסטוריים והארכיטקטוניים שצריכים להשמר קטנים יותר. מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לכך שיקבעו שלבי ביצוע שיובטח גדול סביר של יחידות דיור ואיחוד דירות.

מר זוננפלד בשכונה אין צפיפות דיור, השטח גדול והבניינים בני קומה אחת בלבד.

- הוחלט: א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית בתנאי שיקבעו שלבי ביצוע להנחת דעת מתכנן המחוז.
- ב. עריכת התכנית תעשה בתאום עם מתכנן המחוז.

13. תכנית מס' 3770 - תכנית מתאר לשכונת בקעה
מובא לדיון עקב תיקון מס' 31 לחוק התכנון והבניה.

מר מ. כהן מדובר בתכנית לשכונת בקעה שהוחלט להפקידה כבר ביולי 89 אולם מסיבות שונות היא לא הופקדה עדין. עתה התקבל תיקון מס' 31 לחוק התכנון והבניה ובסעיף 5 לתיקון זה נקבע כי: "החליטה ועדה מחוזית להפקיד תכנית לשימור, תמסור על כך הודעה לבעלים ולמחזיקים בנכס הנמצא בתחום התכנית: הודעה כאמור תימסר או תשלח בדואר רשום לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים". השאלה הנשאלת היא האם לאור העובדה שהחלטה להפקדה התקבלה כבר לפני זמן רב חלה על הועדה החובה המוזכרת בתיקון לחוק.

גב' רווה כן. מכיון שהתכנית תוקפד רק עכשיו והתיקון לחוק כבר בתוקף.

מר מ. כהן מבקש להעלות בעיה נוספת. חלקות מספר 37 ו-40 בגוש 30015 מיועדת על פי התכנית הקודמת למגורים. המינהל שבטעות חשב שהשטח בבעלותו הבטיח אותו כשפ"ץ לתושבי השכונה, אולם לימים הסתבר שהשטח הוקצה בעבר לשיכון ופיתוח. הפיצויים הנדרשים גבוהים ביותר והעיריה לא יכולה לעמוד בהם. קיימנו מספר ישיבות כדי למצא פתרון לבעיה ועל פי מה שהוצע האזור החזק יותר יקבל שטח לגינה ציבורית ודוקא באזור השכונים לא יהיה שפ"ץ.

לדעתי אין לקבל פתרון זה ואני מציע לראות בחלקות 37 ו-40 (ששטחן יחד מגיע ל-5 דונם) חטיבה אחת, להפקיע מהן 40% (שהם כ-2 דונם) ולצרפן לגינה הציבורית.

גב' ברזקי שטחה של הגינה הציבורית הקיימת מגיע ל-6 דונם. לדעתנו יש למקם את השטח שיופקע לאורך דרך בית לחם ויהיה ציר שיקשר את השטח הירוק הקיים והשטח הירוק העתידי.

מר המרמן הנושא מתואם עם אדריכל השכונה. לאורך דרך בית לחם יש צורך באתנחנא ירוקה.

מר מ. כהן השאלה היא מה עדיף, גינה ציבורית גדולה ויפה או שטחים קטנים עם מעברים ביניהם?

גב' ברזקי גינה בגודל 6 דונם היא מספיק יפה. לאורך רח' דרך בית לחם יש צורך בשטח ירוק.

מר מ. כהן יש ליעד את החלקות הנ"ל למגורים, ולקבוע שהיקף ההפרשות מהן יגיע ל-40% ושהיתר הבניה בהן יהיה כפוף להפקדה ואישור תכנית מפורטת.

הוחלט:

- א. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לפעול על פי סעיף 5 בתיקון מס' 31 לחוק התכנון והבניה בכל הנוגע למבנים המיועדים לשימור במסגרת תכנית 3770 זו.
- ב. חלקות מס' 37 ו-40 בגוש 300015 ייועדו לאזור מגורים 1 מיוחד ומשטחן הכולל יופרשו עד 40% לשפ"ץ.
- ג. מיקום השפ"ץ והיקפו יקבעו לעת הכנת התכנית המפורטת. תנאי למתן היתר בניה בהקלות 37 ו-40 בגוש 30015 יהיה כפוף להפקדה ואישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי.
- ד. סעיפים א-ג לעיל מהווים המשך להחלטת הועדה מיום 2.10.90 בדבר הפקדת התכנית.

14. תכנית מס' 4233 - סגירת מרפסת - רח' דוד מרץ - רמת שרת מובא להחלטה אם לקיים דיון חוזר עפ"י בקשת שני חברי ועדה.

מר קפמן מר דרעי ואני הגשנו בקשה לדיון חוזר בתכנית הנדונה. מדובר בבקשה לסגירת מרפסת ועל פי התמונות שהוצגו בפני נראה לי שאין סיבה שלא לאשר את הבקשה. בתמונה מופיעה מרפסת נוספת שסגורה בחלקה באלמנט שלא שייך לבנין המקורי ויתכן שחברי הועדה חשבו בטעות שמדובר במרפסת זו ולכן לא אשרו את הבקשה.

מר דרעי מצטרף לדברי קודמו.

מר קאסוטו אם שני חברי ועדה מבקשים לקיים דיון חוזר - יש לקיימו.

גב' רווה סעיף 11 (3) בחוק התכנון והבניה קובע כי "שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בענין, בנימוק שההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פירטי הנימוקים". יש תנאים לבקשת דיון חוזר. ההחלטה צריכה להיות פגומה משפטית או תכנונית וטענת החברים צריכה להיות מבוססת. אם אין נימוק תכנוני או משפטי סביר ומתקבל על הדעת אין סיבה לקיים דיון חוזר. הועדה תחליט אם נפל פגם משפטי או תכנוני בהחלטה.

מר דרעי עמדת מתכנן המחוז בנושא תוספת בניה אינה סוד אך מעיון פשוט בתמונה ניתן לראות שהתוספת משתלבת בבנין עד כדי כך שלא ניתן להבחין שהיתה במקום מרפסת. אומנם ברור שההליך לא נכון כי קודם היתה בניה לא חוקית ואח"כ הוגשה הבקשה אך המבקשים עברו את כל ההליך המשפטי, נשפטו ונקנסו. מדובר במקרה יוצא דופן.

מר מ. כהן נושא תוספות הבניה הוא רעיון תכנוני פגום שנולד כדי לתת מענה למצוקת דיור באזורים מסוימים בעיר. הנושא עלה לדיון אין ספור פעמים והתחיל באזורי מצוקה בעיר כאשר היתה לכך הצדקה סוציאלית, במקרים אלה הלכה הועדה לקראת התושבים הן מכיוון שאיכות הבניה המקום היתה ירודה והן בגלל תנאי המגורים הקשים במקום.

מאוחר יותר ניסו להחיל עקרון זה גם לגבי שכונות אחרות בעיר. בדיונים במסגרת מקצועית אצל יו"ר הועדה המקומית. עלתה המסקנה שישנן שכונות שאין שום הצדקה, לא סוציאלית ולא תכנונית לאפשר בהן תוספות בניה. למשל, בשכונת רחביה סוכם שאין לאפשר תוספת בניה, לעומת זאת בשכונות הצפוניות בעיר

תאפשר תוספת בניה אולם רק במתחמים שלמים.
רמת שרת הינה אחת מהשכונות בהן אין לאפשר תוספת בניה. לדברי
מר כחילה הוגשו לעיריה עשרות בקשות לתוספת בניה בשכונה והן
נדחו.

במקרה הנדון מדובר בדירת קוטג' גדולה עם מרפסת פתוחה.
היזמים בנו קודם ללא היתר ואח"כ בקשו היתר בניה.
בהחלטה לא נפל פגם משפטי ואף לא תכנוני ונקבע בה במפורש
שלמרות שהתוספת לא מהווה פגם אסטטי אין לאשרה.

מר קאסוטו לו ניתן היה להזמין את האדריכל המקורי של הבנין
הוא היה טוען שהבניה הנוספת המבוקשת נכונה מבחינה פיסית.
במקרה - אני עצמי תכננתי את הבנין ואני מחזק את ידי האנשים
שעשו זאת.

מר מ. כהן אם כך, מה תאמר הועדה למבקשים הנוספים שעומדים
בפתח.

מר קאסוטו אם המבקשים היו פועלים בהליך תכנוני נכון וחוקי
הייתי תומך בבקשתם. הצרה היא שבמקרה זה הבניה כבר בוצעה.

מר בן-פורת ערעור על החלטת הועדה יכול להיות כשיש פגם
תכנוני או משפטי בהחלטה. במקרה הנדון אין בה פגם משפטי
ומבחינה תכנונית יתכן פגם רק אם יטען הטוען שהבנין טוב
יותר עם התוספת מאשר בלעדיה. כאן לא נטענה טענה כזאת.

גב' רווה במקרה ספציפי זה לא היה מקום לסגירת המרפסת.
באשר לקביעת קריטריונים מחייבים בנושא תוספת הבניה - יש
לפעול בהליך מסודר. קריטריונים שנקבעו במסגרת דיונים אצל
יו"ר הועדה המקומית אינם מחייבים את הועדה המחוזית. הנושא
צריך להידון במסגרת הועדה המחוזית.

מר סויסה הנושא יובא לדיון בפני הועדה בקרוב.

מר מ. כהן מדובר בנושא עקרוני. מר קאסוטו מתיחס רק למקרה
הספציפי הנדון אך אין ספק שהוא עצמו יתנגד למילוי כל
הנסיגות המתוכננות בבנין. אם נאשר בקשה זו לא נוכל לדחות
בקשות דומות בעתיד.

מר המרמן כשהמתכננים שכונת מגורים מדברים על נפחי בניה
מסוימים ושקונים דירה מתכוונים לגור בשכונה מסוימת שבה נפח
מסוים של מגורים ומספר מסוים של דיירים. אי אפשר לדון
במרפסת אחת - כשהועדה עומדת בפני עובדה מוגמרת ולכל שאר
המבקשים לסרב.

מר קאסוטו היקף הבניה שנוצלה בשכונה מגיע לכ-50% מהמתוכנן
ולדיירים ישנן זכויות נוספות רבות.

מר מ. כהן זאת טענה לא נכונה וגם לא רלוונטית.

בעד ההצעה לקיים דיון חוזר הצביעו 4 חברי ועדה.
נגד ההצעה לקיים דיון חוזר הצביעו 5 חברי ועדה.

הוחלט: לא לקיים דיון חוזר.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ג. תכנית לאישור

15. תכנית מס' מי/320 ח' - שכונה חדשה "בנית" מבשרת ירושלים שכונה ט'
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3889 מיום

(פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה 3.9.1991)

23.5.91.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

מרחב תכנון מקומי בית שמש

ד. תכנית לאישור
16. תכנית מס' בש/48 א' - יעוד שטח לתעשייה - בית שמש
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3889 מיום 23.5.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית

ה. תכנית להפקדה

17. תכנית מס' בש/78 ד - ששינוי במערך יעודי הקרקע בתכנית בש/78 א'

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.7.88
לאשר שינוי התב"ע ולהעביר לדיון בועדה המחוזית.

התכנית הורדה מסדר היום מכיון שהיא לא נחתמה ע"י משרד השיכון
היזם.

תאריך: ג' חשוון תשנ"ב
11 אוקטובר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה לבניה למגורים
ולתעשייה מס' 17/91 מיום כ"א באב תשנ"א (1.8.91)
יו"ר הועדה : מר א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	- נציג ממ"י
ע. דולב	- נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית
א. כהן	- נציג שר הבינוי ושיכון
מ. כהן	- מתכנן המחוז
נ. פלג	- נציג שר התחבורה

י"כחו:

ג. יניב	- נציג המשרד לאיכות הסביבה
א. ברזקי	- לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	- מח' מהנדס העיר ירושלים
ש. דוטן	- לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

ע. הרמן	- נציג שר הבטחון
מ. שפיק	- נציג משרד המסחר והתעשייה
ע. בן-דור	- משקיפה מטעם משרד החינוך והתרבות
א. תייר	- מהנדס הועדה המקומית ירושלים
ט. קולק	- ראש עיריית ירושלים
מ. מרגלית	- משקיף מטעם איגוד האדריכלים
פ. בורייד	- משקיף מטעם איגוד האדריכלים

מרחב תכנון ירושלים

1. תכנית מס' 3138 א' גילה דיון בהתנגדויות.

הוחלט: לדחות את התנגדות חברת רמט להיקף שטחי הבניה היות והקטנתם נעשתה על פי בקשת היזם והמתכנן והוותה את אחד הנימוקים להחלטת הול"ל להפקיד את התכנית. לדחות את התנגדות חברת רמט לגבי הגמשת סעיף 9 ג' בהוראות התכנית היות והועדה השתכנעה שאין לאפשר תוספות פרטניות בעתיד היות ותוספות אלה תפגענה באופי הבינוי המיוחד של הפרוייקט.

2. תכנית מס' 3398 ב' - פסגת זאב - תכניות בינוי

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי של מבננים 2,1 ו-3 בתנאים הבאים:

- א. יש להוסיף חתכי רוחב לכל מבנן.
- ב. יש להוסיף טבלת פילוג שטחי בניה ומספר יחידות דיור לכל מבנן.
- ג. יש לתקן את חזית הארקדה המסחרית בהתאם לסיכומים עם משרד השיכון.
- ד. יש לערוך את תכניות הבינוי בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מי/במ/135 א' - קרית יערים

תיקון החלטה:

- א. להעביר את התכנית לוועדה המקומית עקב חוות הדעת של מנהל מינהל התכנון והיועץ המשפטי של משרד הפנים לפיו יש לדון בוועדה לבניה למגורים רק בתכניות שכוללות הקמה של 200 יחידות דיור ומעלה.
- ב. הועדה מסבה את תשומת ליבה של הועדה המקומית לנושא צפיפות המגורים הגבוהה בתכנית.

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה לבניה למגורים
לתעשייה מס' 15/91 מיום יד' באב תשנ"א (25.7.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

נציגת שר הבינוי והשכון	-	ר. זמיר
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג הו. המקומית מטה יהודה	-	מ. ויזל
נציג שר התחבורה	-	א. נקמן
נציג הועדה לשמירה על קרקע ת.	-	א. שליון

נכחו:

יועצת משפטית	-	ת. רווה
משקיפה מטעם משרד החינוך והתר.	-	ע. בן דור
מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון	-	א. כהן
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	פ. ברויד
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	מ. מרגלית
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסיקנד
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן

נעדרו:

נציג ממ"י	-	א. אדרי
נציג שר הבטחון	-	ע. הרמן
ראש המועצה האזורית מטה יהודה	-	ד. דוד
מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה	-	ר. ירדני-גולן
ראש עיריית בית שמש	-	ש. פדידה
מהנדס עיריית בית שמש	-	ס. לרמן

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

1. תכנית מס' מי/710 - בית זית: תיקון החלטה
הוחלט: בשינוי להחלטה בסעיף ח' מתאריך 18.7.91 לקבל את התנגדות משק 40 ולצרף לנחלה את השטח לבניני ציבור הסמוך על פי התשריט כפי שהוצג בעת הדיון.
שטח הנחלה יהיה בהתאם לשטחה המקורי למעט השטח להרחבת דרך שעל פי התשריט.
2. תכנית מס' מי/במ/135 א' - קרית יערים: תיקון החלטה
הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. שטחי הבניה יצומצמו כך שאחוזי הבניה בבינוי החדש לא יעלו על כ-68%.
ב. יפורש בהוראות התכנית כי שטחי הבניה כוללים את כל שטח הבניה במעטפת הבנין למעט מחסנים ומקלט תקני.
שטחי המחסנים יהיו עד 10% משטח המגרש נטו, ומיקומם יהיה בחלק העליון של המגרש במסגרת קונטור הבנין.
ג. רוחב הדרכים הציבוריות לא יפחת מ-11 מ' ורוחב דרך משולבת לא יפחת מ-9 מ'.
ד. קו בנין קדמי לא יפחת מ-2 מ' והמרחק הצדדי בין שני בנינים לא יפחת מ-6 מ' וקו הבנין לכיוון אבו גוש לא יפחת מ-6 מ'.
ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הפיתוח בשוליים המזרחיים של השכונה הגובלים באבו-גוש על פי תכנית הפיתוח שהוצגה בעת הדיון (נספח מס' 3).
ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הדרך המובילה לקרקע החקלאית בהתאם לסיכומים עם המועצה האזורית מטה יהודה.
ז. עריכת התכנית תעשה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
ח. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (הוראת שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: "כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך יחידות הדיור החדשות שע"פ התכנית.

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה לבניה למגורים
ולתעשייה מס' 16/91 מיום כ"א באב תשנ"א (1.8.91)
יו"ר הועדה : מר א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג ממ"י
ע. דולב	-	נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית
א. כהן	-	נציג שר הבינוי ושיכון
נ. פלג	-	נציג שר התחבורה
ד. דוד	-	ראש מועצה אזורית מטה יהודה
מ. ויזל	-	נציג הו. המקומית מטה יהודה
ר. ירדני-גולן	-	מהנדסת הו. המקומית מטה יהודה

נכחו:

ג. יניב	-	נציג המשרד לאיכות הסביבה
א. בר	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון
ע. בן-דור	-	משקיפה מטעם משרד החינוך והתרבות
מ. מרגלית	-	משקיף מטעם איגוד האדריכלים
פ. ברוייד	-	משקיף מטעם איגוד האדריכלים

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים
ולתעשייה מס' 16/91 מיום כ"א באב תשנ"א (1.8.91)
יו"ר הועדה : מר א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג ממ"י
ע. דולב	-	נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית
א. כהן	-	נציג שר הבינוי ושיכון
נ. פלג	-	נציג שר התחבורה
ד. דוד	-	ראש מועצה אזורית מטה יהודה
מ. ויזל	-	נציג הו. המקומית מטה יהודה
ר. ירדני-גולן	-	מהנדסת הו. המקומית מטה יהודה

נכחו:

ג. יניב	-	נציג המשרד לאיכות הסביבה
א. בר	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון
ע. בן-דור	-	משקיפה מטעם משרד החינוך והתרבות
מ. מרגלית	-	משקיף מטעם איגוד האדריכלים
פ. ברוייד	-	משקיף מטעם איגוד האדריכלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

1. תכנית מס' מי/710 - בית זית: תיקון החלטה

מר מ. כהן בענין משק 40 של משפחת שם-טוב שיוצג ע"י עו"ד תוסיה כהן נקבע בהחלטה הקודמת מתאריך 18.7.91 כי יקבל חזרה את שטחו, אך ללא הפינה שתשאר בבניני ציבור. ונשאלת השאלה האם שטח ב' הוא פועל יוצא של מחשבה תכנונית או נובע מטענות חזקה שבין המחזיק לבעל הקרקע.

גב' ת. רווה זוהי שאלה שאנו צריכים לשאול גם את הוועד. מזכיר הישוב היה אצלי בצהרים ולטענתו - תכנית הרהפרצלציה משנת 1973 כבר מורידה ממשק 40 את השטח הזה. זה לא בא לו בהפתעה. בנוסף על כך - אמנם רשום שמדובר על שטח לבניני ציבור. אך למעשה הכוונה להביא כאן להרחבת הכביש ולהפיכת המקום לכיכר המרכזית של הישוב. ולכן הם מאוד מתנגדים לפיתוח של השטח הנוסף. אם נותנים לו הכל חזרה הוא מגיע לנחלה בשטח של 2,400 מ"ר.

מר א. פינצי הנחלה היא מבחינתנו כמו מגרש לכל ענין ודבר לזכויות מוקנות. אני מבקש לא לגעת בנחלה. אינני רואה מה זה מוסיף או גורע. יש בנושא ויכוחים שאינם שייכים לוועדה ולהחלטותיה.

הוחלט: בשינוי להחלטה בסעיף ח' מתאריך 18.7.91 לקבל את התנגדות משק 40 ולצרף לנחלה את השטח לבניני ציבור הסמוך על פי התשריט כפי שהוצג בעת הדיון. שטח הנחלה יהיה בהתאם לשטחה המקורי למעט השטח להרחבת דרך שעל פי התשריט.

2. תכנית מס' מי/במ/135 א'- קרית יערים: תיקון החלטה

מר מ. כהן זוהי הפעם השלישית או הרביעית שאנו דנים בתכנית זו. הדיון האחרון התקיים לאחר קבלת חוות דעת היועץ המשפטי של משרד הפנים ושל ראש מינהל התכנון לענין האפשרות להרצת תכנית בועדה לבניה למגורים. לנו נראה היה אותו זמן כי התכנית לא עומדת בקריטריונים שנקבעו בחוות דעת זו. כתוצאה מההחלטה להחזיר את התכנית לוועדה המקומית נעצר תהליך התכנון. בעקבות אותה החלטה היו אלינו פניות רבות ובעקבותיהן שוחחתי שוב עם היועץ המשפטי של משרד הפנים. בפנינו היו שתי בעיות: א. העמסה הגדולה על השטח. ב. מספר יחידות הדיור והאפשרות החוקית להריץ את התכנית עפ"י הוראות השעה.

עפ"י התיעצות חוזרת עם היועץ המשפטי של המשרד נראה כי פתרנו את בעית הוראת השעה מאחר ואנו כוללים בתכנית השלמת הפיתוח והוראות הבניה גם לאיזור שכבר בבניה. ופתרנו למטב הבנתנו המקצועית גם את בעיית ההעמסה באופן שהורדנו עוד כ-2,500 מ"ר בשיתוף עם המתכנן. אם לוקחים את המגרשים נטו ומוסיפים להם את החניה שהיתה קודם דרך צבורית או חצי צבורית. ובאופן כזה מגדירים מתחמים קצת יותר גדולים אנו מגיעים לצפיפות של כ-70% בחלק החדש שהם בערך פי 2 מהצפיפות שהותרה בתכנית המאושרת. מגיעים לכ-202-201 יחידות דיור כולל אלו הנמצאות בבניה, כאשר לאיזור הנבנה - הגדה המזרחית שפונה לכביש ירושלים ת"א ישנה מחויבות לפיתוח השטח כמו כן ישנו חיוב בתכנית בטיפול בשטח הפונה אל אבו-גוש. ישנו רק אלמנט אחד שאנו מבקשים את אישור הוועדה אליו, והוא עיגון גודל המחסנים ביחידות הדיור עד ל-מכסימום 10%. ואז יוצא בערך 20 מ"ר לכל

אחד.

גב' ירדני-גולן מה שחשוב לדעתי אינו הגודל אלא - היכן ממוקמים המחסנים. הבהרנו שהמחסן יהיה בחלק העליון של המגרש.

מר מ. כהן מערכת הדרכים תואמה עם מ. נקמן.
מציע שרוחב הדרכים לא יקטן מ-9 מ' יהיה בין 9 מ' ל-11 מ' בתנאי שמדובר על משולבות.
בנושא הצפיפות אנו רואים בורסיה זו שיפור משמעותי לעומת הקודמות ולכן ממליצים על הפקדת התכנית בתנאי שיקיימו את כל הסיכומים התכנוניים שהיו בעבר.
כהתחלת ביצוע - 20% מן היחידות שעדיין לא קיימות.
סעיף אחרון לעיגון בתכנית הוא נספח מס' 3 תכנית פיתוח למבנן א' ששם אנו מבקשים כי תנאי למתן היתרי בניה יתחיל בביצוע השוליים המזרחיים של השכונה הגובלת באבו-גוש. וכן את השטח הגובל עם אבו-גוש במבנן ב'.
כ"כ הדרך החקלאית שהבטיח היזם לסלול עבור אבו-גוש.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. שטחי הבניה יצומצמו כך שאחוזי הבניה בבינוי החדש לא יעלו על כ-68%.
ב. יפורש בהוראות התכנית כי שטחי הבניה כוללים את כל שטח הבניה במעטפת הבנין למעט מחסנים ומקלט תקני.
שטחי המחסנים יהיו עד 10% משטח המגרש נטו, ומיקומם יהיה בחלק העליון של המגרש במסגרת קונטור הבנין.
ג. רוחב הדרכים הציבוריות לא יפחת מ-11 מ' ורוחב דרך משולבת לא יפחת מ-9 מ'.
ד. קו בנין קדמי לא יפחת מ-2 מ' והמרחק הצדדי בין שני בנינים לא יפחת מ-6 מ' וקו הבנין לכיוון אבו גוש לא יפחת מ-6 מ'.
ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הפיתוח בשוליים המזרחיים של השכונה הגובלים באבו-גוש על פי תכנית הפיתוח שהוצגה בעת הדיון (נספח מס' 3).
ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הדרך המובילה לקרקע החקלאית בהתאם לסיכומים עם המועצה האזורית מטה יהודה.
ז. עריכת התכנית תעשה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
ח. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (הוראת שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: "כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך יחידות הדיור החדשות שע"פ התכנית.

תאריך: יב' כסלו תשנ"ב
18 נובמבר 1991

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים
ולתעשייה מס' 17/91 מיום כ"א באב תשנ"א (1.8.91)
יו"ר הועדה : מר א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג ממ"י
ע. דולב	-	נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית
א. כהן	-	נציג שר הבינוי ושיכון
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
נ. פלג	-	נציג שר התחבורה

נכחו:

ג. יניב	-	נציג המשרד לאיכות הסביבה
א. ברזקי	-	לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר ירושלים
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון
מ. שפיק	-	נציג משרד המסחר והתעשייה
ע. בן-דור	-	משקיפה מטעם משרד החינוך והתרבות
א. תייר	-	מהנדס הועדה המקומית ירושלים
ט. קולק	-	ראש עיריית ירושלים
מ. מרגלית	-	משקיף מטעם איגוד האדריכלים
פ. בורייד	-	משקיף מטעם איגוד האדריכלים

1. תכנית מס' 3138 א' גילה דיון בהתנגדויות.

מר א. כהן מציג את התכנית. התכנית הופקדה עם נספח בינוי מפורט שקובע את מתכונת וצורת הבניה. לתכנית הוגשו 2 התנגדויות.
א. של חברת רמ"ט.
ב. של מר איסע ג'נף מבית צפפה.

אדר' כרמי התכנית היתה תמיד מחולקת לשני אגפים. האחד של חברת רמט והשני של חברת חפציבה. בתכנית זו כמות הקומות, גובה הבנינים ושטחי הבנינים ואחוזי הבניה קטנים מבתכנית קודמת. כאשר הוגשה התכנית להפקדה היינו בשלב של סקיצות ראשוניות כאשר עברה את כל ההליך עד להפקדתה - הגענו לתכנית עבודה שבה נתקלו בבעיות קונסטרוקציה ופרטים אחרים קטנים. ישנם שינויים ואנו מבקשים לתקן את התכנית בהתאם לשינויים אלה.

מר א. סויסה במה מתבטאים השינויים ביותר או פחות-מטרים?

אדר' כרמי השינויים הם ליותר מטרים, אך עדין אלו פחות מהמאשרים בתכנית הקודמת. הגידול נבע מן הפירוט בבנינים, החומרים, העמודים וכד'. לפעמים מחלקת המכירות בקשה להזיז מטבח או מרפסת. הכל נעשה להטיב את איכות החיים בבנין. מדובר על כ-1400 מ"ר רק אצל רמט. מה קורה בחפציבה אינני יודע.
הכל נכנס לדירות. אין תוספות של תכנון אין שינוי במספר הדירות. הדירות יהיו מקסימום גדולות יותר. גילה שנבנתה ברובה ע"י משרד השיכון עם סטנדרטים של משרד השיכון - לא מזיק לה גם חלק דירות יותר מרווחות. לשכונה הזו יש נוף לירושלים. אז יש כמה דירות שהתרחבו מבחינה תכנונית לא עברנו את הכוונת המקוריות.

מר זלמן חברת רמט היא חברה מסחרית. כבר במעבר מן התכנית הקודמת לתכנית הזו הורדנו 16 יח"ד. אנו מנסים לאמץ את ההחלטות התכנוניות שנעשו כדי להוסיף רווחה למבנים ולהתאימם לתכנית.

גב' א. ברזקי תשובתנו לבעיה היא ביחודיות התכנית. התכניות שתיהן גם הקודמת וגם זו היו תכניות בנין ערים שהכל נגזר מן הבינוי והליווי של הפרוייקט נסב על הבינוי. בתב"ע הראשונה הנספח היה כמעט ברמה של היתר בניה, וכאשר רצו לעשות שינויים שוליים בבינוי היו צריכים להגיש תכנית חדשה. היזמים אז באו מרצונם להוריד את מספר יחידות הדיוור. אנו חוששים עתה שאם נשאיר התכנית עם מטרים עודפים הניתנים לדיירים נמצא את עצמנו בתהליך של תוספות בניה שהן רעה חולה בשכונות החדשות.

מר מ. כהן בנוסף לדבריה של אלינוער. התכנית הגיעה אלינו לדיון על סמך בקשה שהוגשה לנו בתאריך 17.7.90. כאשר התברר כי לא ניתן לגזור מתכנית הבינוי את היקף שטח הבניה והתכנית מאפשרת גמישות מצב שבו התוצאות יהיו שונות לחלוטין ממה שהתכוונה הועדה לאשר. מאחר שמדובר כאן על בינוי יחודי אמרנו שהתקנון והנספח חייבים לדבר באותה השפה. התקימה בנושא ישיבה עם אלינוער. רם כרמי וזקי רוזנס מנהל הפרויקט. אחת הקביעות היתה ששטחי הבניה המפורטים בהוראות התכנית הם שטחי בניה מירביים מחייבים והתווסף סעיף בהוראות התכנית של שטחים על פי היתר הבניה הממציא את מלוא זכויות הבניה. היה מדובר כי הנספחים יעשו מחדש ויהיו מחייבים.

בנתיים חלפה תקופה ארוכה. בוזבז זמן עד שהנושא הגיע לדיון ולאחר מכן - לעריכה כשהיה ברור לכולם שמדובר על הקטנת זכויות הבניה הללו.

הן החברות והן היזמים, באו והצהירו שלא מסוגלים למצות את זכויות הבניה ולכן בקשו הקטנה ולכן הופקדה תכנית חדשה. מכתב ההתנגדות של חברת חפציבה וההתנגדות של חברת רמט מראות כי בתכנית הבינוי כפי שהגשו היזמים. לא התכוונו לבנות את מה שבקשו אלא בתוספת של 1,700 מ"ר לרמט ו-3,500 מ"ר לחברת חפציבה. ואז בהכרח תכנית הבינוי כפי שהיא מצויינת כאן ספק אם כך תראה בשטח.

אדר' כרמי לא ישתנה עוד כלום בתכניות הבינוי מאלו שאנו מבקשים לאשרן היום.

מר מ. כהן אבל כבר בונים בשטח. אני שואל אם הקבלנים רמט וחפציבה האם בונים בהתאם לתכנית המופקדת, או שצריך להוציא מפקח לשטח ולהפסיק את העבודה כי לא בונים עפ"י היתר.

אדר' כרמי לא, את אלו שבונים, בונים בדיוק, חפציבה לא התחילו עוד לבנות.

גב' ברזקי אז מהיכן מגיעים לתוספת של 3,000 מ"ר איפה החתך?

מר מ. כהן החדר על הגג לא נמצא בתכנית המקורית.

אדר' כרמי רמט החליטה באיזשהו שלב כאילו אפשר לעשות חדר על הגג. וקבלו על כך גם תיקים צהובים. ז.א. יש היתרים למבנים עם חדר על הגג שעדין לא מומש.

מר מ. כהן ההתנגדות השניה היא של מר עיסא ג' נף מבית צפפה ת.ד. 8075 שכותב: "אני החתום מטה בשמי ובשם תושבי שכונת אל חלקא, בצד הדרומי של בית צפפה, ליד שכונת גילה מתנגדים לתכנית מאחר והפרוייקט הבניה של חברת חפציבה עלול להיות צמוד לבתינו וזה מכער לנו את הנוף ומונע חדירת שמש ואויר.

מר ברזקי כמו שנאמר קודם יש כאן הורדה מזכויות שהיו בתכנית מאושרת קודמת.

מר א. סויסה ישנו מכתב הסרת התנגדות. תודה רבה למתנגדים ועתה לדיון פנימי. האם מוכן משהו להסביר למה באה התכנית הזו לול"ל. למה היה צורך לשנות את הבינוי, ומה כל הסיפור של הפקדה ולאחר מכן הגשת התנגדות לתכנית של עצמם?

מר מ. כהן הם ביקשו לעשות שינויים בבנינים. עכשיו חברת רמט הסכימה להקטנה. ולאחר מכן אי אפשר היה להריץ את זה. כ"כ קשה להבין איך אפשר לפרש חתכים כל כך ברורים ולהוסיף חדר על הגג. החתכים הם חד משמעיים.

מר א. סויסה אז איך קבלו היתרים?

גב' א. ברזקי הם עוד לא היגעו לגג.

מר מ. כהן זה לא הוגן לעשות תכנית מהר. כדי להוציא התרי בניה שאינם תואמים או תואמים את הוראות התכנית. ולאחר מכן - מגישים התנגדות עצמית.

לדעתי צריך לדחות את ההתנגדות מאחר והקטנת שטחי הבניה היה אחד הנימוקים להגשת התכנית החדשה והדברים היו ברורים הן ליזמים והן למתכנן והן למגישי התכנית.

הוחלט: לדחות את התנגדות חברת רמט להיקף שטחי הבניה היות והקטנתם

נעשתה על פי בקשת היזם והמתכנן והוותה את אחד הנימוקים להחלטת הול"ל להפקיד את התכנית.
לדחות את התנגדות חברת רמט לגבי הגמשת סעיף 9 ג' בהוראות התכנית היות והועדה השתכנעה שאין לאפשר תוספות פרטניות בעתיד היות ותוספות אלה תפגענה באופי הבינוי המיוחד של הפרוייקט.

2. תכנית מס' 3398 ב' - פסגת זאב - תכניות בינוי

גב' א. בר עפ"י תכנית 3378 ב' יש להגיש תכניות בינוי ופיתוח לאישור הועדה. יש כאן 3 תכניות בינוי ופיתוח שמתייחסות לאיזור זה של המבנים. תכנית אחת הכוללת את מגרשים מס' 512 ו-521. והתכנית השניה כוללת את המגרשים 513/2 ו-513/4. התכנית השלישית במגרשים מס' 514/5 עד 514/7. חלק מהמגרשים הם עם המרכז המסחרי ורואים זאת בחזיתות. לתכנית יש חתכים ע"פ המתחייב בתב"ע.
אנו ממליצים לאשר התכניות כפוף לכך שיתווספו חתכי רוחב ועריכת התכנית עם לשכת התכנון.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי של מבנים 2,1 ו-3 בתנאים הבאים:
א. יש להוסיף חתכי רוחב לכל מבנן.
ב. יש להוסיף טבלת פילוג שטחי בניה ומספר יחידות דיור לכל מבנן.
ג. יש לתקן את חזית הארקדה המסחרית בהתאם לסיכומים עם משרד השיכון.
ד. יש לערוך את תכניות הבינוי בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

תאריך: יב' כסלו תשנ"ב
18 נובמבר 1991

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה הנקודתית מס' 8/91
שהתקיימה ביום ג' יט' באב תשנ"א 30.7.91
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן - מתכנן המחוז
י. שרון - נציג ציבור

נכחו:

י. בן-פורת - נציג ציבור
ק. רוזנקוביץ - נציג ציבור
ג. ברנדס - מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים
א. בר - סגנית מתכנן המחוז
י. בן יעקב - לשכת התכנון המחוזית
א. מועלם - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו:

ר. זמיר - נציגת שר השכון
א. לבנטל - נציג שר הבריאות

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 4169 - בית כנסת מעל מקלט - קרית יובל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3879 מיום 16.5.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
 2. תכנית מס' 4101 - שני בתי כנסת - שמואל הנביא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3879 מיום 16.5.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
 3. תכנית מס' 4134 - בית אבות - בית וגן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3880 מיום 23.5.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
 4. תכנית מס' 2716 א' - חלוקת מגרשים וקביעת בינוי - מרכז מסחרי - רמות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3880 מיום 23.5.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
 5. תכנית מס' 4046 - קביעת קווי בינוי והפרשות לדרך - רשב"ג - שכונת גונן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3880 מיום 23.5.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
 6. תכנית מס' 4195 - הרחבת דירה בקומת גג - רח' צפניה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3880 מיום 23.5.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
 7. תכנית מס' 4151 - שינוי יעוד ממגורים למוסד וקביעת בינוי - ישיבת כף החיים שכ' מחניים
המשך דיון מיום 16.7.91
- מר סויסה בבדיקה ההתנגדות שהוגשה לעירייה הסתבר שהועלו טענות בדבר בניה בלתי חוקית שבוצעה בשטח. מכתב ההתנגדות - הועבר ליטפולה של הממונה על הפיקוח בעירייה ולמתנגד נשלח מכתב תשובה. יש לבטל את ההחלטה מיום 16.7.91 בדבר התליית התכנית.
- הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 16.7.91 ולאשר את התכנית.

8. תכנית מס' 4243 - הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות - גבעת קמונה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.6.91 להפקיד את התכנית בתנאי שהתשריט יחתם ע"י מודד מסומך והתכנית תערך מחדש מבחינה טכנית.

גב' בר מדובר בבנין קיים בן 4 קומות ברח' שמגר ועתה מבוקשת תוספת של 4 דירות לבנין. התוספת תהיה בדירה אחת בקומה התת-קרקעית מתחת לחניה ו-3 דירות בקומה נוספת. אחוזי הבניה יעלו ל-143%. הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית בנימוק שהתוספת המבוקשת נובעת משינוי שיטת חישוב אחוזי הבניה בנושא חדרי מדרגות. יתכן מצב שבאותו רחוב נבנה בנין אחר ואחוזי הבניה בו חושבו על פי הנוהל הקודם ולכן היו לו יותר שטחי מגורים מאשר לבנין זה שלגביו שיטת החישוב שונה. לגבי הבנין האמור - חדרי המדרגות לא מתוכננים נכון .

מר ברנדס הבנין תוכנן מלכתחילה עם חדר מדרגות זה.

גב' בר חדרי המדרגות כאן לא הגיוניים הם גדולים מידי ולא מוצדק לבקש את מלוא התמורה בעבורם. כמו כן יתכן שסך כל שטחי חדרי המדרגות לא משקף בהכרח את השטחים הנוספים המבוקשים. מבחינה תכנונית ניתן לאשר רק את התוספת של הדירות העליונות. לדירה המבוקשת בקומה התת-קרקעית אין כל הגיוון.

מומלץ לבקר בשטח ולבדוק מה גובה הבנינים הסמוכים.

מר שרון מסכים לטענה בדבר הדירה התחתונה. אין צורך לערב את התכנית ולצאת לשטח. ממליץ להפקידה כבר עתה וללא הדירה התחתונה.

מר רוזנקוביץ אס מבחינה תכנונית הדירה התחתונה אפשרית, מומלץ לבנות למעלה רק 2 דירות.

גב' בר מבחינה תכנונית עדיף שהבניה למעלה תהיה בקונטור שלם של הבנין.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהתכנית לא תכלול את תוספת הדירה בפניה הדרומית במפלס 3.06-.

9. תכנית מס' 3136 ג' - שינוי יעוד למגורים 1 - רמות 04 מובא לתיקון החלטה

גב' בר מזכירה כמה מדובר. סעיף ב' בהחלטת הועדה המחוזית מיום 20.11.90 קבע כי "הבנין המוצע בחלקו הדרומי של מגרש חדש מס' 1 יבוטל". הכוונה היא לבנין הסמוך לכביש. תוך כדי עריכת התכנית הציע המתכנן להעביר למקום את גן הילדים שהוא מבנה נמוך ולא מפריע. אין מניעה לקבל את ההצעה.

הוחלט: א. לבטל את סעיף ב' בהחלטת הועדה מיום 20.11.90 ולקבוע כי בחלקו הדרומי של מגרש מס' 1 יבנה גן ילדים. ב. הועדה חוזרת על סעיף ב' בהחלטה מיום 15.1.91 - כלשונה.

10. תכנית מס' 2343 ב' שינוי נספח בינוי והגדלת מס' יחידות דיור רחוב רמב"ן מובא לדיון נוסף

גב' בר מזכירה כמה מדובר ואת החלטת הועדה שקבעה שהפרגולה על הגג תהא מעץ. לדברי המתכננים יש סיבה תכנונית לפרגולה. הבנין מתוכנן עם קיר אבן ושקע בין שני גושי האבן והפרגולה שתוכננה נותנת ביטוי לקונסטרוקציה הזאת. לדעתם זהו בנין מיוחד שאף עשוי להתפרסם בעתיד.

לדעתי יש לקבל את טענתם באשר לחלק ההקפי של הפרגולה אך לא גבי החלק הפנימי שלה. לאור זאת הוסכם ע"י המתכננים להשאיר רק 3 עמודים בחזית הבנין וקורת ביטון שתחבר ביניהם.

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 4.6.91
ב. להפקיד את התכנית המתוקנת שהוצגה בפני הועדה המחוזית ובהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. תכנית מס' 4240 - איחוד חלקות וקביעת בינוי - רחוב אגרון
המשך דיון מיום 21.5.91

גב' בר מזכירה במה מדובר בישיבת הועדה מיום 21.5.91 הוחלט: "לדחות את ההכרעה עד לאחר שתוגש תכנית מתוקנת שתראה בינוי בשני בנינים נפרדים ושתעמוד במגבלות של אחוזי בניה שלא יעלו על 150% ובקוי בנין כמותר על פי תכנית המתאר".

עתה הוגשה תכנית מתוקנת העומדת בקוי הבנין כמותר על פי תכנית המתאר. החלוקה לשני בנינים נפרדים לא נעשתה כי אי אפשר היה לנצל את מלוא זכויות הבניה אלא אם כן היתה הגבהה משמעותית של הבנין וזה לא רצוי כי הדבר פוגע ברקמה העירונית. לכן הוסכם כי הבניה תחולק לשני גושים כשבניהם ישנה קומת עמודים ומעליה קומה אחת בלבד. סמוך לחלקה ישנה גדר של המנזר והרבה עצים כך שממילא ההפרדה לשני גושים רלוונטית מהקומה השניה ומעלה.

באשר לאחוזי הבניה - בתכנית הראשונה שהוגשה נכללו מועדון הספורט וחדר הכושר במסגרת ה-220% בניה. בתכנית שהוגשה עתה נראה שמעדון הספורט בחלקו מתחת למפלס הקרקע ואינו נכלל באחוזי הבניה שמגיעים ל-150%. לדעתי יש לכלול את שטח מועדון הספורט במנין אחוזי בניה שמגיעים כן ל-166%. מומלץ להפקיד את התכנית המתוקנת שהוגשה.

הוחלט: להפקיד את התכנית המתוקנת שהוצגה בפני הועדה בהתאם לסעיפים ב' ו-ג' בהמלצת הועדה המקומית ובתנאי שירשם בהוראות התכנית כי שטח מועדון הספורט יכלל במנין אחוזי הבניה שיגיעו ל-166%.

12. תכנית מס' 4156 - תכנון מתחם הוראות עיצוב ובינוי - בית ישראל מתחם רח' רוקח.

13. תכנית מס' 4124 - תכנון מתחם הוראות עיצוב ובינוי בית ישראל מתחם לובלין מערב.

14. תכנית מס' 4053 - שינוי יעוד מאזור יתר אוכלוסין וציפות לאזור מגורים מיוחד - בית ישראל.

15. תכנית מס' 4142 - קביעת קוי בנין חדשים לחצר פנימית וחזית - בית ישראל

התכניות הנ"ל נדונו ביחד.
בהמשך להחלטת הועדה בדבר הפקדת התכנית מחליטה הועדה שגובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.40 עד תחילת שיפוע הגג בבניינים בני 2 קומות ולא יעלה על 2.20 מ' עד תחילת שיפוע הגג בבניינים בני 3 קומות

ג. תשריט פיצול

16. תשריט פיצול על פי תכנית 2045 - רח' כפר עציון - שכ' ארנונה
המשך דיון מתאריך 16.7.91

מר מ. כהן מזכיר במה מדובר ואת החלטת הועדה מדיונה הקודם. המתכנן נפגש עם גב' בר וקיבל הנחיות לתיקון התכנית ועתה הוגשה בקשה חדשה. מפלס ה-00 ירד בחצי מטר בלבד וחדבר לא פותר את בעית הבדלי הגובה בינו לבין הבנין השכן. בעיה נוספת היא הצפת לבני זכוכית בקומה השניה שנכללת במנין אחוזי הבניה וזאת כדי לקבוע לבני זכוכית בקומה השלישית ולהגיע לחור תאורה בגג. כמו כן ישנן מרפסות לכל אורך החזית - כדי לא להכלילן במנין אחוזי הבניה. ישנה בקשה להיתר בניה - זהה לבקשה זו שהועדה דחתה ואין כל סיבה לאשר את תשריט הפיצול שהוגש.

גב' בר מותר לבנות חניה בקומת מרתף. המתכנן ירד לנקודה הכי נמוכה קמגרש והשיפוע מגיע ל-13%, החניה לא יכולה להיות במפלס נמוך יותר. זה גורם לכך שמפלס החניה הוא מפלס המגרש התחתון. אם הוא יצטרך לרדת יותר הוא יגיע למפלס של המקלט של השכן הסמוך.

לגבי קומת הקרקע אין עכשיו בעיה כי החללים שתוכננו קודם נסגרו במבני זכוכית ונלקחו במנין אחוזי הבניה. כאשר למרפסות, אומנם הן לכל אורך החזית אך לא עולות על רוחב של 1.5 מ'. מדרגות העליה למפלס הנוסף - בוטלו והעליה לגג תהיה אולי בעזרת סולם דרך החור שיש בגג. לגג ישנם ארבעה שיפועים וגובהו בנקודה הגבוהה ביותר מגיע ל-2.20 מ'.

מר מ. כהן הבקשה לא עונה על קריטריונים תכנוניים הגוינויים. מציע שהמתכנן יפנה לאגף הרישוי בעיריית ירושלים לקבל הנחיות להכנת בקשה להיתר בניה.

מר קאסוטו התכנית נראית לי בכל הנוגע למפלס הכניסה והחניה אך תכנית הגג אינה הגיונית.

הוחלט: לדחות את הבקשה מכיון שלדעת חברי הועדה אין היא עומדת בקריטריונים תכנוניים מקובלים.

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכניות לאישור

17. תכנית מס' מי/717 - פיצול חלקה ושינוי קוי בניה - מעוז ציון הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3879 מיום 16.5.91. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

18. תכנית מס' מי/232 ה' - תוספת שימוש לבית כנסת במגרש מיועד למרפאה טלזסטון הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3879 מיום 16.5.91. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

תכניות להפקדה

19. תכנית מס' מי/733 - מחלף שער הגיא

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 2.7.91 מחליטה הועדה כי תנאי להפקדת התכנית הוא אישורה בועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

20. תכנית מס' מי/506 ב' - איחוד וחלוקה מחדש - מבשרת ציון מובא לאישור עבודות חפירה בתקופת ההפקדה.

מר סויסה מדובר בתכנית שהחלה כבר את תהליך ההפקדה ועתה מבוקש אישור לחפירה. המבקש התבקש להגיש בקשה רשמית לחפירה ולא הגיש. לעומת זאת הועדה המקומית המליצה בפנינו לאשר את הבקשה ללא כל מסמך נלווה. לא ניתן לאשר בקשה לחפירה ללא מסמכים מתאימים.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה לעבודות חפירה בתקופת ההפקדה.

תאריך: יז' אלול תשנ"א
27 אוגוסט 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות
שהתקיימה ביום יז' אב תשנ"א (28.7.91)
יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:

מתכנן המחוז	-	מ. כהן
מ"מ נציג שר התחבורה	-	נ. פלג
נציג ציבור	-	ד. קפמן
נציגת שר המשפטים	-	ת. רווה

יכחו:

מ"מ מתכנן המחוז	-	א. בר
סגן מהנדס עיריית י-ם	-	א. ברזקי
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסקנד
מחלקת מהנדס העיר	-	ו. קויקה
איגוד האדריכלים	-	ד. קאסוטו
מזכירת הועדה	-	א. אלון
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן
לשכת התכנון המחוזית	-	י. צרפתי

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' 708/מי - שינוי קווי בנין והתרת מרפסות זיז - מבשרת ציון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3857 בתאריך 14.3.91.
במהלך תקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות אחת.

ש.דוטן הציגה את התכנית. מדובר בבנין קיים כשיש התנגדות של מר דוד אוחנה, הטוען שהבנין מתקרב אליו ופותרים אליו פתחים, וכן ישנה מרפסת שגם אליה הוא מתנגד.

לדיון הגיעו: המתנגד מר דוד אוחנה, מגיש התכנית מר מרדכי סויסה.

מר אוחנה טען שמר סויסה בנה שלא כחוק, שכן הקירבה של הקיר לגדר צריכה להיות 4 מ' בעוד שיש שם רק 2.7 מ' כשישנה שם חלונות שפונים אל החלונות שלו ופוגעים בפרטיות שלו.

מר כהן שאל באיזה מרחק נמצא הבנין שלו מגבול המגרש?

מר אוחנה השיב שבערך 8 מ'.

מר מ. סויסה הסביר שבנה בשנת 75 עם רשיון והמרחק מגבול חלקת המתנגד היא 5.3 מ' הפרצלציה שונתה בשנת 80 והיום המרחק הוא 2.7 מ'.

מר אוחנה הוסיף שהגדר של מר סויסה נמצאת בשטח שלו.

מר סויסה טען שהציע למר אוחנה להביא מודד ובהתאם למדידות להזיז את הגדר אם היה צורך. ישנה סטיה חלקית של הגדר והמתנגד קיבל פיצוי על כך בשטח הגינה.

בשלב זה עזבו הצדדים את אולם הישיבות.

מר כהן (בדיון הפנימי) הציע לבדוק את תכנית מס' מי/274 ג' הקודמת. לדבריו הבעיה נוצרת כתוצאה מרוחבו הצר של המגרש וחסור דיוק ברפרצלציה.

מר סויסה הציע לבדוק בתיק ההיתר האם הבית נבנה בהתאם להיתר בניה.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר בדיקת תיק ההיתר של מגיש התכנית.

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2029 ב' - הרחבות דיור - שכונת בקעה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3844 בתאריך 14.2.91. בהמלך תקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות אחת.

גב' בר הצגה את התכנית. לתכנית הוגשה התנגדות של הדיירים שגרים בבנין בחלקה 22, המתנגדים לכך שהתוספת מול הבית שלהם מגיעה עד למרחק 2.50 מ' מגבול המגרש. המרחק בין שני הבתים כיום הוא 8 מ'. הועדה המקומית המליצה לצמצם את עומק התוספת בצד הבנין של המתנגד במטר אחד, כך שבמקום תוספת של 4 מ' יהיו 3 מ'.

לדיון הגיע מר אלי אילן - המתנגד.

מר אילן הסביר שהוא גר בחלקה מס' 22 בקומת קרקע כשהבנין המוצע בתכנית הוא בן 4 קומות. מציע לוותר על התוספת ולמנוע פתיחת פתחים בצד שמול החזית הקדמית. מרחק הבנין שלו מגבול המגרש הוא 5 מ', כשהתוספת מתקרבת עד כ-2.5 מ' מגבול המגרש.

גב' ברזקי חזרה על המלצת בוועדה המקומית.

בשלב זה עזב המתנגד את אולם הישיבות.

מר כהן (בדיון הפנימי) ציין שבנין במרחק 2.5 מ' מגבול מגרש זה קצת מוגזם.

מר קפמן הציע לבטל את המרפסת ולהשאיר את החצר.

מר סויסה ציין שמדובר בדירות מאוד קטנות.

מר כהן טען שנכון שמשפרים את איכות תנאי המגורים של האחד, אם פוגעים באיכות החיים של שניהם. כדאי לבטל את המרפסת ולהשאיר חלון במקום דלת.

גב' בר הציעה לבטל את המרפסת הבולטת ולהאריך את המרפסת השקועה.

הוחלט:

א. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתכנן את התוספות מול הבנין שעל חלקה מס' 22 כך שיבוטלו המרפסות בקו חזית התוספת ויוגדלו מרפסות הסלון ב-1.5 מטר, כך שאורכן יהיה 3.80 מטר.

ב. לאשר את התכנית בכפוף לסעיף א' לעיל.

3.

תכנית מס' 3893 - תוספת בניה - רח' המליץ מושבה יונית
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3857
בתאריך 14.3.91. במהלך תקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות אחת.

גב' צרפתי הציגה את התכנית. מדובר בתוספת בניה שנעשתה לפני שנים בקומת קרקע, שמגיעה עד קו אפס בצד הדרום-מערבי.
השכנים שגרים מעל מתנגדים כשלמעשה בקשתה שבעתיד לא יתאפשר כל שינוי או תוספת על התוספת הקיימת.

מר סויסה ציין שהתכנית נכנסה לדיון מספר פעמים עד שהוחלט להפקידה, וזאת לאחר שהיזמים הוכיחו שקנו את המבנה מעמידר.

לדיון הגיעו:

עו"ד אלישבע שקד - בשם המתנגד מר טימסיט
מר יואב כהן - מגיש התכנית

עו"ד שקד ציינה שקיבלה ביום הדיון את המלצת ועדת המשנה לתכנון ובניה של העיריה, שבה ממליצה הועדה לאשר את התכנית בצירוף הסייגים שביקש המתנגד.

גב' ברזקי הסבירה בשם הועדה המקומית שההמלצה היא לקבל בחלקה את התנגדות ולהוסיף בהוראות התכנית שהיתר בניה ינתן אך בתנאים הבאים: יוסרו הגרוטאות מעל הגג, לא יבנה מעקה על הגג, לא יותר על הגג שימוש כלשהו, לרבות מחסן ותליית כביסה, לא יוצבו קולטים נוספים בדודי השמש שעל הגג, הזזת הקולטים הקיימים תחייב הסכמת השכנים, ולבהטחת כל הנ"ל יוגש כתב התחיבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי.

עו"ד שקד ביקשה להוסיף להמלצה גם את הסעיף שהגג לא ישמש כמרפסת.

מר י. כהן טען שהוא גר בבית משנת 75. המתנגד גר בבנין שנתיים הגג העליון הוא גג רעפים פרטי של הדייר שגר למעלה, ואין כל גישה אליו כשמשפחתו תגדל יהיה צורך בהוספת קולטי שמש על גג התוספת שלו. כמו כן הוא מתכוון בעתיד לבקש מהעיריה לבנות גג רעפים לתוספת באופן שלא יפריע לשכן מלמעלה, כדי למנוע חדירת מים מתנגד לכך שהשכנים שגרים בבנין רק שנתיים יכתיבו לו תנאים. ציין שיש לו אישור של הדיירים.

עו"ד שקד ציינה שהגג נבנה בלי רישיון. יחד עם זאת ההתנגדות שלה הוא לא לעצם המבנה אלא באה למנוע עובדות שתיווצרנה בעתיד.

בשלב זה עזבו הצדדים את אולם הישיבות.

מר סויסה (בדיון הפנימי) המליץ לקבל את ההתנגדות ולקבוע שלא יהיה שימוש בגג. אם יהיה צורך בקולטים הם ימוקמו בצד השני. הציע לא לאסור התקנת מעקה כלשהו.

זוהלת:

- א. לקבל את ההתנגדות ולקבוע שלא יהיה כל שימוש בגג. תוספת קולטי שמש, אם תתבקש תעשה בצידו השני של הגג המרוחק מחלונות המתנגד.
ב. לאשר את התכנית בכפוף לסעיף א' לעיל.

תכנית מס' 3567 ב' - בית מדרש לחסידי בעלז - גבעת קומונה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3857.
בתאריך 14.3.91 במהלך תקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 15 התנגדויות.

גב' צרפתי הציגה את התכנית. מדובר בבנין חדש באיזור מגורים 2. 15 דיריים מהבנינים הסמוכים מתנגדים לבנין. זהו בנין בן 7 קומות כשכל הבנינים באיזור הם בני 3-4 קומות.
לדיון הגיעו:

המתנגדים - ישכרוב בנימין, צ'רנט משה, גולומב פנחס, פרדימן יהודה.
עו"ד יורם בר-סלע - בשם בעלז

מר פרידמן הסביר שמדובר באיזור של גבעת קומונה, שבו שני רחובות ללא מוצא - בינת יששכר וקדושת אהרון.

שם הרחוב בו דנים הוא קדושת אהרון ולא אוהלי יהושע כפי שמופיע בטעות בתשריט. במקום יש 3 מגרשים שמוצע לאחדם ולבנות עליהם בנין אחד בן 6 קומות על עמודים, זאת בזמן שהשטח בתכנית המקורית צבוע בכחול ופירוש הדבר הוא שיותר לבנות 3-4 קומות בלבד הם מתנגדים לבנין מכמה סיבות:

1. הדיירים רכשו את הדירות במטרה שלא יתאפשר להשקיף על הנעשה בתוכן וכן שלא יסתירו להן את הנוף. מפלס רח' בינת, יששכר גבוה מהמפלס של רח' קדושת אהרון בכ-2 קומות. אם יבנה מגרש בנין בן 6 קומות הוא יסתיר לחלוטין את הבנין בן 4 קומות שברח' בית יששכר 6.
 2. ברגע שמוסיפים 2 קומות אזי הקומות התחתונות בפרט אותן הוא מייצג יהיו לגמרי במעון מרתף מחינת אור ואויר.
- הבנין המיועד, יחד עם בית המדרש לחסידי בעלז יחנקו את בית המגורים של המתנגדים מצד צפון ומצד מערב.

מר גולמוב טען שביאזור יש כבר צפיפות גבוהה והתכנית באה להוסיף חנק על חנק, לאחר שכבר נלקח מהם שטח ירוק.

מר יששכרוב טען שהולכים להפוך את קרית בעלז בדומה לקרית צאנז לאיזור חנוך וחטר יופי.

גב' ברזקי ביקשה מגישי התכנית יסבירו את התכנית לפני שתשיב למתנגדים בשם הועדה המקומית.

עו"ד בר-סלע הציג תמונה של האיזור והסביר שמחוץ למגרש הבניה ישנו שטח ירוק המיועד לגינון, שטח ירוק נוסף נמצא מעבר לכביש וישנה כבר רחבת ידיים בחזית השטח שבו עתיד להיבנות ההיכל זה לגבי הטענה שחונקים את הבנין. עו"ד בר-סלע את חתכי התכנית והסביר שהקומה העליונה נסוגה בשנפי צידי הבנין וכך שאינה בנויה כולה. הקומה הראשונה אינו כפי שהציגו אותו המתנגדים במחינת הגובה. בשתי הקומות העליונות בבנין המתנגדים לא תיגרם שם הסתרת אור שכן מלול השמש לא מופשע מהבנין העתידי.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים כי הועדה המקומית החליטה לדחות את ההתנגדויות מאחר והבנין לא יגרם להסתרת שמש, אור ואויר, ולהמליץ על כך בפני בועדה המחוזית. הועדה המקומית הוסיפה לכך תנאים השייכים למחלקת הנכנסים של העיריה, ואין להם קשר לדיון.

עו"ד בר-סלע ציין שהביא את התמונה כדי להראות את המכלול הכללי של האיזור ומעבר לענין הספציפי שהציגו המתנגדים.

כשהם באו לגור במקום הם לא באו לגור בשכונה של 2 קומות.
מדובר בשכונה של משפחות מרובות ילדים עם בתים גבוהים עם 7 קומות ובכלול הזה יש לראות גם את הבנין נשוא ההתנגדות. ציין שהתכנית מפרישה הרבה שטחים פתוחים יחסית.

לענין הטענה של הזק ראייה - טען עו"ד בר סלע שמי שגר בעיר - לא יכול

העלות טענה כזו. לכן מבקש לא לראות את הזק הראיה כטענה. הטענה המרכזית להתנגדות הוא הסתר שמש ואויר, וזוהי טענה מפורכת, שכן הבנין המוצע בתכנית לא יסתיר שמש ואויר לבנין המתנגדים. גובה הבנין המוצע עולה בקנה אחד עם הבנינים באיזור, במקום 2 מגרשים התכנית מציעה מגרש אחד ומפרישה שטח פתוח.

מר פרידמן טען שבניגוד לדברי עו"ד בר-סלע שהפך עצמו לבוחן כליות ולב, הרי שלפחות לגבי אלה שגרים בקומות העליונות הטענה העיקרית בהתנגדות היא הזק ראיה. ביקש לדחות את הטענה כי מי שגר בעיר אין לו זכות לטעון להזק ראיה, שכן אדם שהולך וקונה דירה בקומה ששית בראש גבעה עושה זאת מכיוון שאינו רוצה שישתירו לו. ואין שום סיבה לזול ממנו את הדבר הזה. טען שצילום הואיר שהובא בפני הועדה מטעה ואינו מראה בצורה נכונה את הפרשי הגובה בין הבנינים, כמו כן גם החתך של יחסיות גובה הקרקע, שהציג עו"ד בר-סלע, אינו מבין, שכן מראה מצב שונה מהמציאות.

מר יששכרוב ציין שהשטחים הירוקים שהזיר עו"ד בר סלע היום מרוחקים מרח' ביתנ יששכר.

מר גולומב הדגיש שקנו את דירתם על סמך העובדה שבכל הסביבה יש בנינים בני 3-4 קומות. החתך שהציג עו"ד בר סלע מטעה.

בשלב זה עזבו הצדדים את אולם הישיבות.

מר כהן (בדיוק הפנימי) ציין שיש כאן הגבהה של 2 קומות מעבר למותר. כל האיזור מסביב היה מיועד לאזור מגורים 2. העיריה הקצתה את השטח המרכזי לחסידי בעלז לצורך בניית בית מדרש, והם רכשו בתהליך פרטי חלקים נוספים. בתכנית הנוכחית הם מבקשים למצות זכויות בניה של חלקה וחצי/שתי חלקות במגרש. במעמד הדיון להפקדה הועדה המחוזית הקטינה את היקף זכויות הבניה. התכנית המופקדת מגדילה את הקומות המותרות לפי תכנית המתאר מ-4 ל-6 קומות. לגבי ההתנגדות, הרי שתוספת 2 הקומות הנוספות יכול להיות מצב של גרימת הזק ראיה לקומות העליונות בבנין המתנגדים. לגבי הקומות התחתונות - גם אם היו בונים רק 4 קומות הרי שהן היו מוסתרות בכל מקרה.

מר קאסוטו טען שנגרם כאן אי-צדק בסיסי בתכנון, שכן קבוצה מסוימת לוקחת כמה מגרשים והופכת אותם לרווחת בית המדרש שלה וקבוצה אחרת אמורה לשלם בעד זה. שנגרמת גם בעיה של צפיפות בנוסף לבעיה של הזק ראיה.

מר כהן ציין שסה"כ צפיפות המגורים במתחם קטנה. יש לבדוק מס' הצפיפות המוצעת כיום למגרש חדש מס' 2.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון בתכנית עד לאחר בירור היקף זכויות הבניה שעפ"י התכנית המאושרת לעומת התכנית המופקדת.

תכנית מס' 2092 א' - מלון טירת בת טבע - תוספת בניה וקביעת בינוי הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3843 בתאריך 7.2.91 במהלך תקופת ההפקדה הוגשה לתכנית 22 התנגדויות.

מר סויסה הציג בפני חברי הועדה מכתב התנגדות שהגיע באותו יום, 3.5 חודשים לאחר תום מועד ההפקדה. ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד איתן גבע בשם ברית הרפובליקות הסוביטיות הסוציאליסטיות. טענו שההתנגדות הוגשה באיחור מיכוון שלא ראה את פירסום ההפקדה. מר סויסה הציע לבדוק את האלמנטים בהתנגדות חוזרים גם בהתנגדויות האחרות שהוגשו בזמן ויקבלו פיתרון. לדיון הגיעו:

עו"ד אריה נת - בא כח מתנגדים מרח' שמואל הנגיד, וכן הדיירים מר בליזובסקי, ד"ר רפפורט.

עמוסיס ודנה ברנדייס; יורם שני; המתכנתת עדה כרמי, עו"ד אברמן וגדיון יושפה - בשם מגישי התכנית. עו"ד איתן גבע ועו"ד מריון.

ד"ר סויסה הודיע לעו"ד גבע ולעו"ד מירון שהועדה החליטה לא לקבל ההתנגדות, לאחר והיא הוגשה שלושה וחצי חודשים לאחר תום תקופת ההפקדה. יחד עם זאת, כפי שהועדה נוהגת לפני משורת הדין עם התנגדויות אחרות שמוגשות באיחור, יבדקו האלמנטים ויתכן ותהיה אליהם התייחסות.

עו"ד נח העלה טענה מקדמות, שלדיון אין תוקף משפטי מכיון שלא היה פרסום כדין לתכנית. הפרסום לפי הדין הוא פרסום בעיתון וברשומות אבל גם פרסום ברחוב, במטרה להביא לדיעת התושבים מה הולך להתרחש מתחת לאפס. במקרה זה, כל הדיירים המיוצגים על ידו והצהירו בתצהירים שלא ידעו ולא ראו ברחוב שום מודעה בענין הזה.

הידיעה על התכנית הזו התגלתה להם בטעות

גם הדו"ח של יוסי סוקר, העוסק במפגעים שיוצרת התכנית, הוגש באיחור, מפני שעצם הפקדת התכנית נודע להם באיחור לגופו של ענין טען עו"ד נוח כי העיריה מתוממדת עם כיעורו של בנין בית המלון ומנסה להפוך את שיפוצו ע"י הבעלים לרנטבלי, וזאת על חשבון דיירי הרחוב. לא יעלה על הדעת שהדיירים ישלמו בירידת ערך הדירות שלהם כדי שלבעל בית מלון טירת בת-שבע יהיה משתלם לשפץ את בית המלון שלו. מה גם שאין בכך כל צורך תיירותי הנובע ממחסור בתדרי בתי מלון בירושלים.

כבר בסעיף 11 בתכנית הקודמת נאמר שניתנו למלון כל ההקלות האמורות בסעיף 47 לחוק בכל הנוגע לתוספת בניה. כלומר, כבר אז ניתן לו כל מה שאפשר וגם יותר ממה שאפשר, והיום רוצים לתת לו את מה שאי אפשר.

ציין שאפשר כילה הודיע בוועדה המקומית שיתן למלון גם אלף אחוזי בניה ועם תפיסה כזו מראש כל הדיון פסול.

אחוזי הבניה המותרים הם 120% היום כבר בנויים 268% ומבקשים להגיע ל-580%. אם הועדה המקומית החליטה אחרי 5-6 שנים של דיון בתכנית שיש לקבל אותה בכפוף למס' רב של שינויים, הרי שיש להביא את הדברים בפני הדיירים, כולל תסקיר השפעה על הסביבה. מכיון שלא נעשה רב, הרי שהתכנית כלל אינה בשלה לדיון.

עו"ד נח טען שההשפעה של בית המלון לא תהיה רק על תושבי רחוב שמואל הנגיד אלא בכלל על כל תושבי ירושלים מבחינת פקקי התנועה שיוורו.

טען גם שמן הראוי שהתכנית תוגש בתוך מיקשה שלמה של פיתרון לכל רח' המלך ג'ורג'.

כל תפיסה תכנונית נסתרת ע"י התכנית הזאת, כשהסיבה לכך היא אחת ויחדה - שלא משתלם לבעל המלון לתקן את הבנין שלו בשום דרך אחרים.

הראה תמונות של ביתו של אריאל צ'ופק, אותו הוא מייצג שגר ברח' שמואל הנגיד, כשהיום יש לו את הנוף של העיר העתיקה, רוח ושמש אם יוקם המלון מכל זה יהיה לו רק חלון מול הפנים.

גובה הפיצויים שהעיריה עלולה להיתבע אליהם הוא אדיר, שכן תהיה ירידת ערך דירות בכל הדירות מסביב. תיווצר גם סחרחורת ווחות רצינית ברח' המלך גורג' פינת שמואל הנגיד. מדובר במסה גדולה, כשגודל הבנין הוא מונומנאלי. ממשלת רוסיה יכולה לבוא מחר ולבקש להקים במגרש של עו"ד בנין לפחות בגודל כזה, כי גם להם מגיע מה שמגיע לאלה.

ביקש שהביאו להם תסקיר רציני, ויסבירו להם איך מתכוונים לפתור את בעיית הרוחות שתיווצר.

אם אכן מדובר בבית מלון רגיל תיווצר בעיה של עשרות אוטובוסים שיגיעו אליו בבוקר, שיחנו על המדרכות בשל המחסור במקום חניה, וכבר היום גורמים למטרדי רעש, סרחון ובעיות תחבורה קשות. אם מדובר במלון דירות - מתעוררת השאלה איזה אינטרס ציבורי יש פה ליזם פרטי להקים דירות כאלה. בענין שאלת הפיצויים לדיירים מסביב הועדה המקומית ביקשה כתב שיפוי מבעל בית המלון. אם כתב השיפוי הזה לא יעמוד בבימ"ש - מי ישא בזה יהיה קופת הציבור.

מר בליזובסקי טען שבדיון בתכנית בית מלון בשנת 1991 יש לתת את הדעת על שיקולים תכנוניים הקשורים לרווחת הפרט, ולא כפי שהיה בשנת 67, כשירושלים היתה צמאה לחדרי בתי מלון ומאות דיירים התדפקותו על דלתות העיר, ואז שיקולים כלכליים גברו לפעמים על רווחת הפרט.

ניתוח מצב התפוסה של בתי המלון בעיר מראה שב-6,000 החדרים הקיימים היום ניתן להכפיל את תפיסת התיירות בעיר. בין השנים 1985-1990 אחוז התפוסה לא עלה על 54% כשישנה הקורלציה בין שיעור התפיסה הכללי בעיר לבין שיעור התפיסה של מלונאות 4-5 חדרים בעיר. משמעות הדבר היא שלא קיים בעיר מחסור בחדרים, ואם אין מחסור בחדרים אין צורך היום לקבל החלטות כאלה שיהוו בכיה לדורות. אין כל סיבה היום לאשר בתי מלון כשהשיקולים התכנוניים מנוגדים

יכולת של העיר.
גבי מלון דירות מבחינת הקריטריונים של משרד התיירות הרי שזהו מלון לכל דבר.

מר קאסוטו שאל איך מצב התפיסה בתקופה קריטית?

מר בליזובסקי השיב שהנתונים שנתן הם ממוצעים עפ"י השנה, כשאין ספק שיש חודשים שהם מעל/מתחת לממוצע. מבחינה כלכלית זה יהיה אבסורד לבנות תעשיה על חודשי שיא, מה גם שהיום ב-50 דקות אפשר להגיע מירושלים לת"א, וכשיש ביקוש עודף ב-ה העומס מגיע לת"א.

מר ברנדיי הסביר שהוא סטודנט לארכיטקטורה בטכניון ולומד במקביל לתואר שני תבכנון ערים ואיזורים.

מייצג 3 משפחות של מתנגדים שגרות בבית סמוך לתכנית.
זהו בית בן למעלה מ-100 שנה, והמתנגדים הם דיירים מוגנים שגרים בבית בין 30 ל-60 שנה, ומתכווננים להמשיך לגור בו עוד שנים רבות.

הציג בפני הועדה מודל המתאר את המצב הקיים ואת המצב המוצע.
התכנית המוצעת מציעה מהסה בניית שתעמוד במרחק של 3 מ' מחלונות הבניין שלהם, מציעה לבנות קיר בגובה 24 מ' ממש צמוד ובגובה 31 מ' בנסיגה קלה. המתכנת, גב' עדה כרמי, מוצעת למפגעים ואת זה רואים בדיון הקודם בוועדת המשנה של הועדה המקומית.

בצילומים ממודל העיר שהוצגו בפני הועדה המחוזית - הבנין שלהם לא מופיע - הבנין פשוט הוצא מהמודל.

לענין המפגעים עצמם - הבנין יחסום להר אור בידרה, כשרוב החלונות של 3 דירות פונים אל הקיר. הבנין יהיה בצל רוב שעות היום.

יווצר מטרד של רעש מהמלון, ואין בתכנית הוכחה לכך שהמערות לא ירעידו להם את הבנין; הכניסה לחניון המלון נמצאת 3 מ' מהבנין שלהם, כשלחניון הזה אמורות להיכנס 57 מוניות ומשאיות אשפה ופריקה במשך 24 שעות ביממה. זה יצור רעש לא נורמאלי וזיהום אויר לא נורמאלי. חדר פריקת האשפה נמצא לפי התכנית במפלס הכניסה בצמוד לבנין שלהם.

זיהום אויר ורוחות ייווצרו מהמבניות וממערות המלון, וכשלא ידוע להם באיזה סוג מערכת מיזוג מדובר והיכן תמוקם. גם לגבי אויר חם - אין להם הוכחה שזה לא יהיה בדיוק בחלון שלהם. הם יהיו חנוקים מבחינת זכויות אויר. ישנה גם פגיעה פיסית - כשבונים חניון תת קרקעי של 3 קומות מתחם לקו בנין 0 ולבנין בן 100 שנה דבר שיכול למוטט את הבנין. מה גם שבתקופת הבניה של מס' שנים הם לא יוכלו לחיות שם.

בעית החניה של הטוטובוסים לא באה על פתרונה. כמו כן, יועצים עשו בדיקה ומצאו שהמלון לא עומד בתקן החניה, ואף אם היה עומד - הרי שבמלון בסדר גודל כזה מכוניות האורחים והעובדים יחנו ברחוב, על חשבון מקומות החניה של התושבים, במקום בחניון התת-קרקעי.

כמובן אין מה לדבר על הפגיעה בערך הדירות לאור כל המפגעים שצויינו. המתנגדים אינם יואצים מתוך גישה שהם באים לעצור את הבניה בעיר אלא מוכנים לשינויים שיוכלו לחיות אתם.

ועדת המשנה החליטה אמנם על שינויים, אולם אלה שינויים קטנים שלא ישנו שום דבר בעובדה שהם לא יוכלו להמשיך לחיות שם. לכן יש להם כמה הצעות פרודוקטיביות:

הרחקת קו הבנין לאורך הבנין שלהם; חלוקת המסה הבנינית לשנים - ע"י חיתוך הבנין; ציין שיש פתרונות ואפשר להגיע למצב שגם יהיה מלון וגם שהדיירים יוכלו לחיות. הצעתנו נוספות העתקת הכניסה למלון מרח' שמואל הנגיד; חזיתות עקומות מכיוון הדיירים; לגבי החייץ שבין שני הבנינים - מבקשים שהוא יוכרז ש.פ.צ, באופן שהמלון לא יוכל לעשות בו שימוש לצרכיו. כמון כן מבקשים סקרים של מומחים בנושאי רעש וזעזועים עקב הבניה וכן בנושאים של מנהרת רוח, תאורה הצללה, זיהום אויר, איכות סביבה וכו'.

גב' ע. כרמי הסבירה שבמחלקת מהנדס העיר ירושלים דובר על כך שיש בית מלון שהחזית שלו מאוד מכוערת, ושאם ישפרו את חזותו ניכר ואם יורידו חניה שנמצאת בירכתי המגרש, ינתנו למלון הזה אחוזי בניה נוספים. הדבר נעשה מתוך הבנה מסוימת של רח' קינג ג'ורג' וגם מתוך כוונה לנסות לחבר את מגרש שנמצא בנעלות רוסית עם כל הפיתוח הזה. את כל הסיפר הזה הכניסו לתכנית שבה פתרו דרך גישה, דרך יציאה וכו', מתוך ניסיון ליצור פרצוף חדש לרח' קינג ג'ורג' בקטע שבין רח' שמואל הנגיד לרח' המעלות.

בנין המוצע אינו הבנין הגבוה היחיד שנמצא ברח' קינג ג'ורג'. יש ברחוב זה עשות בנינים גבוהים, כשליד הבנין הזה יושב "כפר" אפשר לאמר שחשוב שישארו בתוך י-ם כפרים, אולם עיריית י-ם לא הכריזה על בנינים אלה כעל בנינים לשימור, אין להם שום איכות ארכיטקטונית מיוחדת.

במצב הקיים יש להחליט אחת מהשתיים: או שמאשרים לבנות משהו שהמסה שלו יותר גדולה, במטרה לטפח את החזית הזו, או שאמורים לא.

אי אפשר לקחת את הבנין ולחתוך אותו מכל הצדדים ולקוות שזה יהיה בנין. בנוסף, למרות שנעשתה בנושא עבודה יפה של תניד טכניון, הרי שישנם הרבה אי דיוקים הקשורים לנושא, מה גם שהבית גם היום לא מקבל במיוחד הרבי שמש, ממזרח בשל העצים.

דבר נוסף, בעיבוד והחזיתות והפתחים של הבנין המוצע ישנה התיחסות לגיאומטריה של קינג ג'ורג'. מאחור יש רווח בין קו המגרש לקו מגרש קיים שמתחיל ב-4 מ' והופך ל-3 מט' בשל הגיאומטריה שנוצרת אם היו משאירים קו בנין של 4 מ' היתה מתקבלת רצועה צרה מאוד שאי אפשר להכניס בה חדרים, ולכן קיוו שיתורו להם על ה-80 ס"מ הבנין המוצע נסוג מקו רחוב כך שכל הבנינים שיש להם גגות רעפים יעמדו בשורה אחת. ציינה שניסו לעשות מה שביכולתם למען הבנינים הקטנים אם לא ניסו ליצור בנין נמוך. מדובר בבנין גבוה ומסיבי, ויש לו חסרון אך יש לו גם תקדימים לכל אורך הרחוב.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים בשם הועדה המקומית. לגבי התפיסה הכוללנית של מרכז העיר יש מסמך עיצוב לגבי מרכז העיר וכן יש גם מסמך עיצוב המגדיר מה הפרופיל בקינג ג'ורג', והמלון אכן עונה עליו. המסמך הזה כיום פתוח לידיעת הציבור. זה אינו מסמך סטטוטרי אלא מסמך מדיניות של העירייה, כשהפרויקט של טירת בת-שבע התחיל הרבה לפני הפצת המסמך הזה. לפי תפיסת העירייה, מה שיאשר את קיומו של מרכז העיר ירושלים הוא מימון נכון של פעילות נגישה מחד, ומאידך לאפשר איכות חיים. מלונאות ותיירות במרכז העיר מהווים אחד מהתמריצים החשובים ביותר למרכז עיר חיה.

לגבי סקר התיירות שהוצג בדיון ציינה גב' ברזקי כי משרד התיירות מעולם לא ביקש מהעירייה באופן חד משמעותי להפסיק לבנות מלונות. מדובר בעיר שמקווה לגדול ולהרחיב את גבולות השיפוט שלה. ע"י יצירת מיגוון של בתי מלון ניתן לעודד התיירות ואת כלכלת העיר.

המיקום יועד למלונאות מלכתחילה ואין שום סיבה לשנות את היעוד שלו ממלונאות, כשגם מלון דיור הוא מלון.

יחד עם זאת, מובנת מצוקת הדיירים שגרים בסמיכות למלון והסיבה שהעירייה השתדלה שהמלון יהיה קיים קשורה לכך שמדובר בעיר שיש לה בעיה בעידוד השקעות והועירה מעודדת גם עיר שמתפתחת זה איכות חיים של התשובים, ואין כאן כוונה שזה צריך לבוא על חשבון האזרח הקטן.

לענין הטענה המקדמית שהועלתה לגבי הפרסום, בתיק יש עותק שכתוב עליו התאריך בו פורסם החומר על לוחות המודעות. גב' ברזקי ציינה שהיא מסתמכת על דיווח מגזברות העירייה, שההודעה נתלתה על לוח המודעות. הזכירו לה גם שההודעה פורסמה פעמים משום שבפעם הראשונה האותיות היו קטנות מדי. הועדה המוקדמת החליטה לקבל בחלק האת התנגדות עו"ד בן זאב ועו"ד רינה מזרחי המייצגים את בעלי הדירות ברח' שמאול הנגיד ולתן את התשריט ואת נספח הבינוי באופן שבאגף המערבי של המלון, הגובל בחלקה מס' 4 תהא נסיגה החל מהקומה הרביעית מעל מפלס הקרקע של 4 מ' נוספים מעבר לקו הבנין המסומן. כלומר 4 קומות נשארות בעינן ומעליהן נסיגה של 4.

לקבל בחלקה את התנגדות עו"ד בן זאב ולתקן את התשריט באופן שימחק הסימון של זיקת הנאה לציבור. לקבל חלקית את התנגדות עו"ד בן זאב ועו"ד רינה מזרחי ועו"ד נתן צבי, ולחייב את מגישי התכנית לצרף להיתר הבניה פתרונות הנדסים שיוכיחו נקיטת צעדים למניעת נזקים לבנינים הסמוכים בעת הבניה, וכן לחייבם במתן ערבות לפיצוי על כל נזק שיגרם לבנינים הסמוכים בעת הבניה, להנחת דעתו של היועץ המשפטי של עיריית ירושלים. לקבל חלקית את התנגדות עו"ד יונתן צבי, ולקבוע כי קו הבנין המערבי הגובל בבנין בחר' שמואל הנגיד 19, 21 יסוג ויהיה במחקק של 4 מ' מגבול החלקה בנוסף לסימטה הקיימת. לקבל חלקית את התנגדות עו"ד יונתן צבי ולקבוע בהוראות התכנית כי חל איסור על הפעלת אולם שמחות בבית המלון.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תקוף לתכנית מתוקנת בהתאם להמלצות הנ"ל מגיש התכנית יתן כתב התחיבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים בדבר שיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים שתוגש כנגד העירייה.

יו"ד אברמן מציין שהקטסטרופה שמציגים המתנגדים בענין התכנון היא מנקודת מבט של פקקים קטנים ברח' שמואל הנגיד, ולא של רח' קינג ג'ורג' שלאורכו מלון א"י, מלון פלאזה, מגדל העיר - שהמבנה המוצע אינו חורג מהם.

לענין הרוח - הבנין הגבוה קיים כבר עכשיו, כשהתוספת הוא נמוכה יותר. התכנית רצה במערכת כבר 6 שנים, ואין בה משהו חדש, שלא ידועים איך להמודד איתו. בדיוק על כל הבעיות שהוזכרו עמדו ועדות המשנה, והחליטו על איזושהי תכנית, תוך דרישת שינויים בתכנית. בדיון לא הוצג איזושהו שיקול שאף אחד לא העלה אותו קודם ושלא נדון קודם ע"י הועדה.

לגבי הטענה בענין מלון דירות - ציין שהזכיר מלון סוויטות בדיון בוועדה המקומית. מדובר בקונספציה של סוויטות עם ציבור מסויים מאוד אותו זה אמור לשרת.

כל הנתונים שהועלו ע"י מר בליזובסקי, עם כל הכבוד, הם לא רלוונטים, שכן הם היו מ-86 פחות או יותר, כשבשנה זט החל המשבר בענף התיירות. משקיעים שעומדים להיכנס לבניה בתחם התיירות מתפקדים על הדלת ורוצים להיכנס לפרויקט הזה, וזו העדות הטובה ביותר לחשיבותו ולאפשרות שלו להצליח.

עו"ד נח ציין שהמשפטים האחרונים של עו"ד אברמן מעוררים בו חשש שמדובר בבית דירות ולא במלון דירות. הסוויטות יהפכו לדירות וימכרו על חשבון כספי הציבור. כמו שקורה במלונות לאורך החוף בת"א, אנשים שלא היו זוכים לקבל פיסת אדמה מהמדינה מול הים זוכים לקבל דירה מול הים בהרבה מאוד כסף וזה מה שהולכים לעשות גם פה, עם הנוף הכי יפה בארץ.

העיריה מגבשת לעצמה נייר בלי תקוף משפטי, מבלי לאשר לאזרחי העיר להתנגד לו או להמשיע את דעתו, ואז על סמך אותו דף הולכת ומשנה תכניות בצורה סיטונאית, הופכת תכנית מ-120% בניה מוקרים לכ-580% בנה לא ברור מאיזה חוק נעשה הדבר הזה.

לגבי החשואה בין המלון למלון א"י שבו נתנו 800% בניה טען עו"ד נח שההבדל בין שני המקרים הוא שליד מלון א"י אין דיירים שיכולים להיפגע.

לגבי הדברים שאמרה גב' כרמי - ציין מדובר כאן בכפר אלא בבני אדם שגרים בעיר ורוצים להמשיך לגור בה.

לגבי הדברים שאמרה גב' כרמי - ציין שלא מדובר כאן בכפר אלא בבני אדם שגרים בעיר ורוצים להמשיך לגור בה.

תכנית הצל שהציגה גב' כרמי שונה לחלוטין מזו שמר סוקר הכין. התכנית המופקדת אינה בלש, שכן יש בה בעיות מקצועיות שמתחייבות חוות דעת של מומחים אוביקטיביים, שבידקו את הדברים שאומר המומחה מעטס המתנגדים ואת הדברים שאומרת גב' כרמי. מבקש לדעת לפני שמאשרים את התכנית איפה יהיה הצל ביחס לבנין.

טען שאינו מסכים לטענה של גב' ברזקי כי ציעירים עוזבים את העיר מפני שאין בה בתי מלון.

אם האינטרס הציבורי הוא לשפר את המראה של בית המלון, אזי שימצא תקציב ציבורי לכך.

במקש שאם בכל אופן הועדה תאשר את זה וזה יעמוד במבחן המשפטי, שירשמו תנאים בהיתר, כשאחד מהתנאים הוא שאם ישונה יעוד בית המלון למלון דירות משהו ישלם לדיירים על הפסד ערך הדירות שלהם. סביר שימנעו את השינוי הזה בעתיד.

ציין שבתכנית שזזה 5 שנים בעיריה - מן הראוי היה לזמן את דיירי הרחוב לפני 5 שנים ולשמוע את דבריהם, ושהתכנית תתפר ביחד אתם.

מר ברנדיס ציין שערך מחקר קטן על אחוזי בניה בעיר, וברור שאחוזי הבניה בתכנית הזו הם הגבוהים ביותר שניתנו אי פעם בירושלים בסמוך לבנין מגורים. ציין שישנם אי דיוקים בתכנית שהביאה גב' כרמי, כשהבנין בו הוא גר לא נמצא בתמונת המודל שהוא בפני הועדה ועל סמך זה היתה הועדה אמורה להחליט. ביקש לדעת מה מדיניות העיריה לגבי המתחם בו הוא גר, ומה מתוכנן לגביו.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר קיום דיון פנימי.

אליהו סויסה

תאריך: יח' חשון תשנ"ב
20 אוקטובר 1991

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה לבניה למגורים
לתעשייה מס' 16/91 מיום יד' באב תשנ"א (25.7.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

נציגת שר הבינוי והשכון	-	ר. זמיר
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
יו"ר הועדה המקומית ירושלים	-	א. כחילה
מהנדס הועדה המקומית ירושלים	-	א. תייר
נציג שר התחבורה	-	א. נקמן
נציג הועדה לשמירה על קרקע ח.	-	א. שליון

זו:

יועצת משפטית	-	ת. רווה
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	מ. מרגלית
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	פ. ברוייד
מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון	-	א. כהן
משקיפה מטעם משרד החינוך והתר.	-	ע. בן דור
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
מחלקת מהנדס העיר	-	א. ברזקי
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסיקנד
מחלקת מהנדס העיר	-	ו. קוקיה
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן

נעדרו:

נציג ממ"י	-	א. אדרי
נציג שר הבטחון	-	ע. הרמן
נציג משרד המסחר והתעשייה	-	מ. שפיק
ראש עיריית ירושלים	-	ט. קולק

תכנית לאישור

בש/95 א' תכנית שלא הוגשו לה התנגדויות.

הוחלט: לאשר

תיקון החלטה להפקדה:
מי/135 א' - קרית יערים

משה כהן תכנית מי/135 א' היא אחת התכניות הראשונות שנדונו בול"ל בדצמבר 1990. על התכנית ישבנו מספר רב של ישיבות עבודה עם גורמים מקצועיים בינתיים קרו 2 דברים:

א. קבלנו הנחיה מהיועץ המשפטי של משרד הפנים ושל הסמנכ"ל לתכנון לגבי תכניות שאנו יכולים לדון בהן בול"ל. ועל פי ההנחיה, בסעיף 1 למכתב הוא אומר: כי בועדה למגורים ידונו בתכניות הכוללות הקמה הוא מדגיש של 200 יח"ד ומעלה. גם אנו טענו בזמנו שיש מספר יחידות שנמצאות בבניה והבניינים קיימים במלוא הדרם בשטח ואני חושש שאם התכנית תגיע למשרד הפנים הם יחזירו לנו את התכנית כלאחר כבוד.

הבעיה השניה שמתעוררת היא שהתרשמנו מנספחי הבינוי, וניסינו לדלל את התכנית כמה שניתן. כשאנחנו יושבים היום ומנתחים את התוצאה מבחינה מספרית אנו מגיעים לצפיפות די מטרידה מבחינת הצפיפות שאנו נוהגים לאשר במטה יהודה. מסתבר שמדובר על צפיפות בניה מוצעת של 100% נטו כאשר באבו-גוש השכנה ובאזורים אחרים לא הגענו לצפיפויות כאלה מעולם. במגרשים מסויימים אף מגיעים לצפיפות של 120, 160, ו-150 אחוזים ואני חרד לצעד התקדימי שאנו יוצרים בתכנית. היינו יכולים אולי להמשיך ולהתמודד עם בעיית הצפיפות ע"י שמורים למתכנן להוריד את הצפיפות. אך כתוצאה מהנחיית המשרד, אני חושב שלא נותר אלא להחליט שהנושא צריך לצאת ממסגרת הדיונים של הול"ל ולעבור למסגרת הרגילה של הועדה המקומית והמחוזית.

מר ויזל כמה יחידות חדשות יש.

מר כהן 168.

מר ויזל נעשה 2 קומות והיתר נוריד.

מר כהן אבל יש בעיה של צפיפות.

מר סויסה המשמעות של מה שמשה אומר זה להחזיר את התכנית לוועדה המקומית שתדון בה בהליך הרגיל. אני גם מציעה לוועדה המקומית להתיחס להערות מתכנן המחוז בנושא הצפיפות כי מגיעים כאן לאבסורדים של פי 3 מהצפיפות באבו גוש.

מר כהן אני מצטער, אני פשוט מבקש להבהיר שנוון הוא שישבנו עם המתכנן במשך תקופה ארוכה, המפתח היחיד לצערי הרב שאנו יכולים לשקול צפיפות הוא באחוזי הבניה. כי בהצגה גראפית זו או אחרת תמיד ניתן לשכנע שהמצב לא כל כך נורא. אבל מה שקורה בפועל הוא שיש מגרשי בניה קיימים בחלק מהאיזור. ישנם מגרשים עם קו בנין משני הצדדים. של 2 מ'

וזה נראה צפוף. נכון שישבנו עם נקמן ועם הצוות המקצועי של הועדה ועם המתכנן במשך 1/2 שנה אך התוצאה פשוט לא משביעה רצון ועם כל עוגמת הנפש, צריך להגיד לא.

מר ויזל אתה דן בתכנית כאן. ב-200 יחידות דיור אומר שזה צפוף ומבקש להוריד למה לא יעבור.

מר כהן מצטער, לא יעבור.

הוחלט: א. להעביר את התכנית לוועדה המקומית עקב חוות הדעת של מנהל מינהל התכנון והיועץ המשפטי של משרד הפנים לפיו יש לדון בועדה לבניה למגורים רק בתכניות שכוללות הקמה של 200 יח"ד ומעלה.

ב. הועדה מסבה את תשומת ליבה של הועדה המקומית לנושא צפיפות המגורים הגבוהה בתכנית.

אליהו סויסה

תאריך: ד' תשרי תשנ"א
12 ספטמבר 1991

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה לבניה למגורים
לתעשייה מס' 15/91 מיום יד' באב תשנ"א (25.7.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

נציגת שר הבינוי והשכון	-	ר. זמיר
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג הו. המקומית מטה יהודה	-	מ. ויזל
נציג שר התחבורה	-	א. נקמן
נציג הועדה לשמירה על קרקע ח.	-	א. שליון

יו:

יועצת משפטית	-	ת. רווה
משקיפה מטעם משרד החינוך והתר.	-	ע. בן דור
מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון	-	א. כהן
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	פ. ברויד
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	מ. מרגלית
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסיקנד
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן

נעדרו:

נציג ממ"י	-	א. אדרי
נציג שר הבטחון	-	ע. הרמן
ראש המועצה האזורית מטה יהודה	-	ד. דוד
מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה	-	ר. ירדני-גולן
ראש עיריית בית שמש	-	ש. פדידה
מהנדס עיריית בית שמש	-	ס. לרמן

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מי/במ/135 א' - קרית יערים

תיקון החלטה:

- א. להעביר את התכנית לוועדה המקומית עקב חוות הדעת של מנהל מינהל התכנון והיועץ המשפטי של משרד הפנים לפיו יש לדון בועדה לבניה למגורים רק בתכניות שכוללות הקמה של 200 יחידות דיור ומעלה.
- ב. הועדה מסבה את תשומת ליבה של הועדה המקומית לנושא צפיפות המגורים הגבוהה בתכנית.

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה לבניה למגורים
לתעשייה מס' 15/91 מיום יד' באב תשנ"א (25.7.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

נציגת שר הבינוי והשכון	-	ר. זמיר
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג הו. המקומית מטה יהודה	-	מ. ויזל
נציג שר התחבורה	-	א. נקמן
נציג הועדה לשמירה על קרקע ח.	-	א. שליין

נכחו:

יועצת משפטית	-	ת. רווח
משקיפה מטעם משרד החינוך והתר.	-	ע. בן דור
מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון	-	א. כהן
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	פ. ברוייד
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	מ. מרגלית
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסיקנד
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן

נעדרו:

נציג ממ"י	-	א. אדרי
נציג שר הבטחון	-	ע. הרמן
ראש המועצה האזורית מטה יהודה	-	ד. דוד
מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה	-	ר. ירדני-גולן
ראש עיריית בית שמש	-	ש. פדידה
מהנדס עיריית בית שמש	-	ס. לרמן

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכניות לאישור

בש' במ/95 א'

הוחלט: לאשר את התכנית

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול
לתיעשה מס' 16/91 מיום יד' באב תשנ"א (25.7.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

נציגת שר הבינוי והשכון	-	ר. זמיר
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
יו"ר הועדה המקומית ירושלים	-	א. כחילה
מהנדס הועדה המקומית ירושלים	-	א. תייר
נציג שר התחבורה	-	א. נקמן
נציג הועדה לשמירה על קרקע ח.	-	א. שליון

נכחו:

יועצת משפטית	-	ת. רווה
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	מ. מרגלית
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	פ. ברוייד
מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון	-	א. כהן
משקיפה מטעם משרד החינוך והתר.	-	ע. בן דור
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
מחלקת מהנדס העיר	-	א. ברזקי
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסקינד
מחלקת מהנדס העיר	-	ו. קוקיה
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן

נעדרו:

נציג ממ"י	-	א. אדרי
נציג שר הבטחון	-	ע. הרמן
נציג משרד המסחר והתעשיה	-	מ. שפיק
ראש עיריית ירושלים	-	ט. קולק

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. תכנית מס' במ/3592 א'

מר א. סויסה תכנית מס' במ/3592 א' הורדה מסדר היום עקב בקשת המתכנן.

2. במ/4312 - רמות

מר א. סויסה הועדה המחוזית החליטה בתאריך 2.7.91 לחבר ולצרף את התכנית 3053 א' ו-3136 ד' ברמות לתכנית אחת. ולהעבירם לול"ל להמשך ההליך. מציע לקבל החלטה פורמלית שהתכניות שהועדה המחוזית החליטה להפקיד וכבר מוכנות להפקדה ילכו להפקדה במסגרת הול"ל.

הוחלט: להפקיד את התכניות בתנאים המפורטים להלן:

- א. עריכת תתואם עם לשכת התכנון ומחלקת מהנדס העיר.
- ב. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (הוראת שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: "כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות העפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית".

2. תכנית מס' במ/1423 ה' מתחם דפלומט - תלפיות

מר מ. כהן הנושא נמצא על סדר יומה של הועדה המחוזית כבר מספר שנים. לאחרונה אישרנו בול"ל תכנית ליעוד בנין בית המלון לדיור ארעי לעולים ולשמחתנו בית המלון משמש למטרה זו.

לענין יתרת השטח של מלון דיפלומט. התכנית הגיעה לדיון במסגרת הועדה המחוזית בפעם הראשונה באוקטובר 1989 ואז הוחלט להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכמה תנאים נוספים כשהמרכזי בהם היה לא לשנות את היעוד של מתחם בריכת השחיה למגורים וליעד את מחצית השטח לבניני ציבור ומחצית לצרף לשטח המלון.

סעיף נוסף בהחלטה התייחס לנושא תכנית הבינוי ובסופו של דבר הוחלט ע"י הועדה המחוזית בדיון נוסף. כי לתכניות לא יצורפו נספחי בינוי מאחר ומדובר במתחם מרכז בתלפיות התבקש דיון נוסף ובתאריך 19.3.91 החליטה הועדה המחוזית כי לא תופקד התכנית ללא נספחי בינוי שיבחנו ע"י הצוות המקצועי. לכאורה התכנית היתה צריכה להיות מוגשת בהליך הרגיל של הועדה המחוזית. בפועל היא מגיעה לדיון בול"ל. משום שהוגשה לנו תכנית חדשה הכוללת מעבר ל-200 יחידות דיור דהיינו 234 יחידות דיור וברצוני לציין שינויים מהותיים נוספים מן התכנית הקודמת.

א. מספר יחידות הדיור - בעבר דובר על יחידות דיור גדולות וע"כ מספר יחידות הדיור היה קטן יותר. היום המציאות בשוק הדיור אחרת. הבעלים החדשים או הכונס, הגיעו למסקנה שהם מבקשים לבנות יותר דירות קטנות וע"כ עלה מספרן.

ב. שטח הבריכה שוב הופך למגורים מתוקף הטענה שצרוף השטח למלון לא ישאיר להם מספיק אחוזי בניה בשל ההכתבה של מרווח בין בנינים של 6-8 מ'. תכנית הבינוי שהגובשה בעצה אחת עם עיריית ירושלים ואיתנו מדברת על בניה שמספר הקומות המכסימלי יהיה 4. בשטח הטופוגרפי הקשה מדובר בבניה מדורגת בעיקר במדרון המזרחי בו הכוונה להביא, במידת האפשר את הבינוי להתאמה מירבית לטופוגרפיה. אנו רואים את תכנית הבינוי בנספח הפיתוח כחלק חשוב של התכנית. הועדה המחוזית בזמנו כשדנה בתכנית, החליטה שהדרכים הפנימיות שמשרתות את המתחם תהיינה דרכים פרטיות וביצוען והחזקתן תהיה ע"י היזם. מכך - מסופחים שטחי הדרכים למגרשי הבניה שבבעלות פרטית. ובכך גדל בסיס החישוב של אחוזי הבניה וזאת

התוצאה שאתם רואים כאן. פתרון זה הוא לאחר מאמץ די ניכר עם המתכנן להגיע לבנינים העומדים במתכונת שאנו מכירים באזור מגורים מס' 1. פתרון החניה הוא על הדרכים הפרטיות חניה עילית ובמקרים שהשטח מאפשר מוצעת חניה מקורה.

מר מ. נקמן אני רואה שיש כאן בערך 80-90 מקומות חניה. ומדובר על 224 דירות.

מ. כהן החניה תיבדק והיא תהיה עפ"י התקן. במעבר מן התכנית הקודמת לזו המוגשת אנו רוצים לשמור על כמה אלמנטים מן התכנית המקורית. אחד מהם הוא שימור רכוז העצים הגדול הקיים בשטח שיועד למבני ציבור. כל העצים נקבעו כעצים שאסור לעקורם ונקבעו קווי בנין המחייבים בניה בשטח שאין בו רכוז עצים. אני מבקש שאותם עקרונות יהיו גם בתכנית החדשה לגבי העצים וקו הבנין. דבר נוסף: לגבי השטח לבניני ציבור. עתה יש חלקת אדמה גדולה במיוחד כ-7 דונם. אני מבקש שיעודו יקבע בתכנית זו לבית ספר ושלא תותר בו חלוקת משנה.

גב' ע. בן-דור כן צריך בי"ס שם.

מר מ. כהן לגבי החניה - אולי כפוף לבדיקת נקמן או אהוד. ואם יש צורך כי אז לעבור את ההליכים במסגרת תיק למתכנן.

גב' ר. זמיר זוהי תכנית אחרת. צריך לבדוק את החתכים. לא רואה 4 קומות רואה לפחות 8 אם מתחילים מלמטה למעלה.

מר מ. כהן סופרים את הקומות החופפות. החפיפה המקסימלית לא עולה על 4 קומות.

מר א. תייר מבקש להחזיר את התיק לעיריה לקבלת אישורים במסגרת תיק למתכנן.

מר מ. כהן אתה רוצה להפסיק את הדיון ולהעביר תיק למתכנן? אז אני רוצה שתבינו שמשמעות הענין שגמרנו את הישיבה בנושא.

מר א. סויסה יש לנו הנחיה של מנכ"ל משרד הפנים שכל תיק שמגיע אלינו תוך 10 ימים חייב להכנס לדיון. אני רוצה לדעת מתי אתה מחזיר לדיון, תוך שבוע 10 ימים? זכותו של אדריכל או יזם פרטי להגיש תכנית ישירות לול"ל. אבל אני תומך בבקשה של אהוד לבדוק את התיק טוב יותר, אך אני מבקש לדעת כמה זמן זה יקח. בנתיים שיעירו את הערותיהם.

גב' ר. זמיר זה לא רגיל הליך מזורז עם בדיקה ממושכת אך לא בא בחזבון שלוחים מאסה כזו של בנינים במורדות רגילים של ירושלים ומעבירים בצ'יק משום שזה 220 יח"ד.

מר א. סויסה מבקש להעיר הערות לתכנית. אם רוצים תצביעו נגד התכנית ונחזיר אותה לוועדה המקומית.

גב' רווה אהוד חבר הועדה. הוא ביקש להחזיר למחלקה שלו לבדיקה לתיק מתכנן ולא לדחות את התכנית.

מר א. סויסה כמה זמן אתם צריכים במהנדס העיר שבוע, שבועיים?

מר מ. נקמן נראה לי שנקלענו למצב אבסורדי. יש כאן תכנית שמובאת לדיון.

(פרוטוקול הועדה לבניה למגורים 25.7.1991)

באם אנשי העיריה ואמורים שזה אמנם עבר בדיקה שיגרתית מסוג שבדקים כל תכנית לפני העברת הלשכת התכנון. מצד שני בלשכת התכנון בעיריה אומרים שלא נבדק.

מר א. תייר אני רוצה לאמר שזה ענין של נוהלי עבודה. למרות מה שמותר עפ"י חוק. ישנם נוהלי עבודה והוראות פנימיות של המנכ"ל, כך יכולה להיות הוראה פנימית בלשכת התכנון. שלא מגישים תכנית לדיון מבלי שעברה את מחלקת מהנדס העיר.

מר א. סויסה החלטה כזו מנוגדת לחוק, כי החוק מאפשר ליזם פרטי להגיש תכנית ישירות לול"ל.

מר א. תייר אבל אתה יכול להחליט שאתה לא מכניס לדיון.

גב' ד. ויסקינד כל התכניות שמגיעות הנה מגיעות בצורה מסודרת אחרי שעושים בדיקה.

מר א. תייר זה משום שיש נוהל של הועדה המחוזית הזאת עם עירית ירושלים.

מר א. סויסה מאחר ואנחנו הבוקר בדקנו את התכנית ובדקו אותה לפני, אני מציע שתעירו את הערותיכם. ההערות יבדקו ותוך שבועיים היא תובא לדיון חוזר. על בעיות החניה כבר דיברנו.

מר מ. נקמן אני לא רוצה להיות הבדוק של החניה בכל התכניות שמגיעות הנה. אני מבקש שמחלקת מהנדס העיר תבדוק את זה תוך כדי הבדיקות האחרות שהיא מקיימת.

מר א. סויסה דורית, האם זאת הפעם הראשונה שאתם רואים את התכנית.

מר ד. ויסקינד ראינו את התכנית במתכונת הקודמות שלה. במתכונת הזו אני רואה אותה בפעם הראשונה היום ועכשיו.

מר סויסה ואף אחד מעיריה לא ראה אותה. והיא לא תואמה עם אף אחד מהעיריה?

מר א. תייר אנחנו לא יודעים להגיד. אולי הם הלכו למחלקת המים?

גב' ת. רווה אני רוצה להסביר משהו. הועדה הזו הוקמה כדי לפעול מהר והיא מחייבת על לוח זמנים מאוד צפוף. לגבי מתי היא צריכה לקיים דיון אחרי שמגושת אליה התכנית. מתי היא צריכה לסיים לדון. הכל מאחד לחוץ ותכנית שלא עומדת בקריטריונים יש לה אפשרות לדחות אותן.

גב' ר. זמיר אבל אפשר לבקש נתונים נוספים.

מר א. תייר לשכת התכנון הסכימה להפקיד תכנית ללא נספחי בינוי סתם מריחה של צבע עם זכויות בניה מופלגות עשיתם את כל הטעיות האפשרויות. עכשיו מנסים לתקן את העיוותים. אני מקבל את העמדה שאף תכנית אסור לה לעבור ללא תיק למתכנן באופן פורמלי. ומכאן אינני משתף עוד בדיון שכן - אם אין אסמכתא שיש תיק למתכנן אז לא נדון וזהו.

גב' ת. רווה הרעיון היה לכל האורך שלא יתכן שלא יעבור בדיקות מוקדמות ע"י אנשי המקצוע ברשות המקומית ואמרו שמשד הפנים הוצא הנחיה בפנימית כזו שתכניות שתוגשנה לול"ל אחרי שהן תעבורנה איזה שהוא צוות מקצועי שיורכב מהגורמים המוסמכים ברשות המקומית ובמחוז. אני מבינה שזה כך וזה באמת נעשה לגבי רוב התכניות.

מר א. סויסה זה נעשה בכל התכניות וגם לגבי תכנית זו כך אני מבין. רבותי, כדי שהתכנית לא תחזור לבדיקת העיריה ואחר כך תחזור הנה שוב. אנו נעיר את ההערות שמצאנו ימצא חן בעיניכם טוב, לא ימצא חן בעיניכם אז לא. התאום עם הועדה המקומית יצטרך להתיחס להערות אלה וזהו. וכשאני אומר הועדה המקומית אני מתכוון לגורמים המקצועיים על הצוות המקצועי במחלקת מהנדס העיר.

מר מ. כהן החלטה להפקיד ולאחר מכן לעשות בדיקות אין לה שום ערך. כי בדיקות תמיד יבואו ויכו אותך בעובדה שהועדה כבר החליטה להפקיד ולכן אין שום ערך לבדיקות יסודיות שרוצים לעשות אם קודמת להן החלטת הפקדה.

גב' ר. זמיר אבל אני מתנגדת להפקיד.

גב' א. בר יש סימון של עצים לא ברור - שיסמנו את כל העצים. צ"ל לפחות קו בנין של צמ' ולא 1 עד 3. בתקנון יש סעיף המאפשר העברת זכויות ממגרש למגרש במקרה שאי אפשר למצות את סך כל הזכויות. אנו מציעים לקבל את הסעיף. מבקשים לבטל סעיף הנותן אפשרות בנית גגות רעפים על בתים בני 3-4 קומות. מבקשים לקבוע שלבי ביצוע לדרך הפרטית ולהריסת הבניינים והגדרות שנמצאים בתחום הדרך. בנספח שהועבר אלינו. לאחר המלצה לפתוח את הבניינים אל הנוף. יורד בנין אחד. מה שאנחנו רוצים לבטל הוא את סעיף הכבישים.

מר מ. נקמן מה גודל המגרש של כל בנין ובנין.

גב' א. בר כדונם וחצי ויש בו 12 יח"ד.

גב' ר. זמיר מה שחשבו הוא מה שרואים מהנוף רואים 9 קומות.

מר מ. כהן אני מבקש להעיר. הכתנית כפי שהוחלט להפיקדה על די יהועדה המחוזית קבעה כי זכויות בניה חישבו משטח המגרש הכולל את שטח הדרך הפנימית ולא רק זאת, אלא - כולן. המשמעות היא שהבסיס לחישוב אחוזי הבניה היה באופן יחסי גדול יותר. אם הייתי מחשב את אחוזי הבניה ממגרש נטו. זה היה משפיע ומכתיב את הבינוי והיה יוצא פתרון בינוי אחר לגמרי.

גב' ר. זמיר האם ההחלטה של הועדה המחוזית הפכה ל"חוק"? האם זה הופקד?

מר מ. כהן לא הופקד.

גב' ר. זמיר אז אני מחליטה שאינני רוצה. לדעתי עיריית ירושלים צריכה לבצע את הכבישים האלה ולא לתת לו זכויות בניה. משמעות התכנית היא שנותנים לו זכויות תמורת זה שהעיריה תחסוך בסלילת הכבישים.

גב' ת. רווה זוהי תכנית חדשה. התכנית ההיא לא הופקדה. נכון שקיים שיקול קודם של הועדה לגבי זכויות בניה, אם כי הועדה הזו לא מחויבת ולא כבולה להם.

מר מ. כהן בתכנית המקורית לא דברו על זכויות בניה, זוהי תכנית שליווה עוד אמנון ניב דובר על היקף בניה בהתאם לבינוי מוצע.

מר א. סויסה התכנית של לייבסון לא הופקדה. החלטת ההפקדה הראשונה היתה בלא נספחים. לאחר מכן דנו שוב והכניסו נספח בינוי.

מר מ. כהן אבל, בסופו של דבר החליטה הועדה המחוזית לבטל את הנספח

מכיוון שזה היה ציור גרפי שלא התבסס על לימוד מדויק של השטח. ולכן במקום לחייב אותו להכין נספח בינוי אמיתי החליטה הועדה לבטל הנספח ולהפקיד התכנית ללא נספח בינוי.

גב' ר. זמיר אני דורשת מהעיריה לעשות את הכבישים שיהיו אדומים ויורדו מהמגרשים לבניה. לא שטח פרטי. האיש זוכה שלוש פעמים. פעם זכה באחוז בניה. פעם בכך שהכביש הוא מגרש החניה ופעם שלישית בזה שאין לו מספיק חניה.

מר מ. כהן לא יוצא היתר בניה בעיר מבלי שיהיה לו חניה בהתאם לתקן.

גב ר. זמיר אז אני חוזרת מנושא החניה החסרה.

מר מ. כהן המשמעות של הורדת הכבישים היא הורדה של כ-5 דונם. ומכאן הורדה של כ-50 יח"ד אם מורידים אז יש פחות מ-200 יח"ד.

גב' ר. זמיר אז שיעשה דירות קטנות יותר.

גב' ת. רווה יצאו הנחיות אחרי כמה בגצ"ם שמתחו ביקורת לגבי חישובי אחוזי בניה ברוטו.

מר מ. כהן זה היה בזמנו של קוברסקי כשהיה מנכ"ל משרד הפנים, כשהוציא הנחיות לחישוב אחוזי בניה משטח מגרש נטו.

גב' ר. זמיר האם זה מקרה יוצא דופן?

מר מ. כהן העיריה היא שהעבירה את התכנית הכוללת חישוב של זכויות הבניה משטח המגרש כולל הדרכים.

גב' א. ברזקי אתה צודק. העיריה לא היתה בסדר והיא לוקחת על עצמה את האחריות.

מר א. סויסה אני מבין שהחלטה היא שאחוזי הבניה יהיו מהמגרשים נטו. לא כולל הדרכים ואני מציע שיבדקו את המשמעות הזאת האם זה נופל מ-200 יח"ד. אלא אם כן הוא יקטין אותן האם עד 84% יפתור את הבעיה?

מר מ. כהן המשמעות של ההחלטה שמתקבלת היא שאהוד ואלינוער יכתבו מכתב גם לוועדה המחוזית ובו יבקשו לבטל את החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית 1423 ג' כדי שלא יוכל להפקיד את הורסיה הקודמת במקום.

גב' ת. רווה צריך נימוקים כבדים לבטל את ההחלטה. צריך להסביר כי התכנית לול"ל היא של היזם. התכנית בוועדה המחוזית היא של הועדה המקומית ולכן אתם צריכים לבקש לבטלה כדי שלא תרוץ במקום זו.

מר א. תייר החליטה הועדה המקומית להפקיד את התכנית טובה, או לא טובה - לא חשוב. הועדה המחוזית גם היא החליטה להפקיד את התכנית. כן טוב, לא טוב, בכל זאת החליטה להפקיד. פתאום צץ יצור חדש במסלול אחר ומופיע לול"ל בתכנית אחרת.

גב' ת. רווה אני עדין לא מבחינה מדוע לא הופקדה התכנית?

מר כהן היא לא הופקדה משתי סיבות. כשבאו לערוך את התכנית להפקדה טענתי שתכנית ללא נספח בינוי לא מקובלת עלי. אמרו לי, אולי אתה צודק, אך הועדה בשתי ישיבות החליטה להפקיד את התכנית ללא נספח בינוי. היזם לא היה מרוצה מההחלטות הועדה לגבי ביטול חלק מהשטח שיועד למגורים בתחום

השטח לבריכה הקיימת שכן המשמעות היתה שיקבל פחות זכויות בניה. לטענתם בשטח הבריכה קיים מבנה גדול אשר ימשיך להתקיים מבלי שמי שהוא יהרוס אותו. ולכן אם השטח ייועד למגורים כי אז יושגו שני דברים, א' להרוס בנין שכנראה לא יהיה לו שימוש הגיוני בעתיד. וב' - היא יקבל יותר זכויות למגורים. התכנית המוגשת נעשתה על בסיס אותם כללים שהועדה המקומית המליצה לגבי השטח קודם.

גב' ת. רווה לפי התכנית הקודמת כמה יחידות דיור היו לו.

מר מ. כהן בערך כ-100 יח"ד.

מר מ. נקמן טוב שהגענו לרגע האמת. יש פה תכנית שמנפחת את מספר יחידות הדיור.

מר א. תייר אותו בסיס של זכויות בניה, רק מספר גדול יותר של יחידות דיור. בשתי התכניות הכביש הפנימי כלול בשטח המגרשים שבבעלות פרטית.

מר מ. נקמן אז הכוונה שהיתה החלטת הפקדה בתנאים. לא בדיוק את התכנית שהוצגה אלא לאחר תיקונים.

גב' רווה אז איזו יותר טובה מבחינה תכנונית?

מר מ. כהן החדשה יותר טובה, אפשר לקחת את החדשה ולהעביר לועדה המחוזית ובמחוזית תעבור. אפשר שהמחוזית תחליט להעביר אותה לול"ל.

גב' ר. זמיר אני מתנגדת לזכויות הבניה. או שהועדה יש לה סמכות או שאין לה.

מר מ. כהן אני טוען שיש כאן פלונטר. אי אפשר לתכנן שתי תכניות על אות השטח בוא נאמר שהמחוזית פתאום תפקיד את זה, מה יקרה.

מר א. תייר יש כאן שתי אפשרויות. יכול משה להופיע בפני המחוזית ולאמר תראו - אתם החלטתם להפקיד. בנתיים היזמים החליטו לשנות התכנית והעבירו לול"ל תכנית אחרת על אותו השטח. אנא בטלו התכנית הראשונה... ואז אפשר לדון כאן בתכנית הזאת.

מר מ. נקמן יש לי הצעה שונה לחלוטין. אני מציע שכפי שהגענו למסקנה שהתכנית החדשה אינה טובה אני מציע לדון בה פה ולהחליט שלא להפקיד אותה.

מר א. תייר אבל תמי רווה אומרת שאנחנו לא יכולים לדון בתכנית זו. כל זמן שהועדה המחוזית לא ביטלה התכנית הקודמת.

גב' רווה יש הבדל בין לא לקבל את התכנית ובין לקבל ולבטל את התכנית.

מר א. סויסה שמענו פה הערות על התכנית החדשה. לשיבת הועדה המחוזית הקרובה אנחנו נביא את התכנית הישנה ונגיד שהיזם התחרט, ומבקשים שיבטלו את התכנית. בנתיים עד שהועדה המחוזית תעשה זאת תבדקו שוב את התכנית ותביאו אותה לול"ל עם כל ההחלטות וההערות.

מר נקמן והיה ואם גם אז לא נאשר אותה?

מר א. תייר אם הועדה הגיעה למסקנה שהתכנית אינה טובה בגלל אחוזי הבניה ובגלל הדרכים ומכיוון שתכנית הבינוי לא מניחה את הדעת....

מר מ. נקמן היא גם סותרת החלטת ו. מחוזית לא לעשות כאן ויתורים.

מר א. תייר ממשעות הדברים. שאין מקום להעביר לבדיקת הועדה המקומית. אז שיעשו הצבעה ויחליטו לדחות את התכנית. אנו כבר נתמודד עם החלטת הועדה המחוזית בהמשך.

מר מ. כהן תהיו עקביים. משמעות הדברים היא שתכנית לייבסון שיינברג לא הניחה את דעת הועדות והוחלט לבטל אותה. היום משאירים שתי תכניות תלויות באויר מהנימוקים שהועלו ע"י אהוד, אלינוער, רינה מיכאל ופסקואל התכנית לא טובה המסקנה - לדחות את התכנית. אין משמעות אחרת. אלא אם אתם רוצים להכניס סעיף א' בהחלטה ולדבר על דחיית התכנית ובסעיף ב' - לתת התניות. אך זה יביא ללחצים ויביאו בפורום אחר וירימו ידיים להפקדת התכנית.

גב' ת. רווה לא זאת הכוונה. הכוונה שאם חברי הועדה חושבים שאין מספיק נתונים. אפשר לתת פרק זמן של שובעיים ובנתיים לא לקדם התכנית.

מר מ. נקמן שאלתי למה 84% ולא קיבלתי תשובה.

מר מ. כהן ההגיון על פי מיטב הבנתי הוא נובע מן העובדה שהיו כאן 5 חלקות שיעודן עפ"י תכנית מאושרת הוא איזור מגורים 1 מקסימום אחוזי הבניה באזור מגורים 1 יכולים להגיע ל-84% במגרש גדול שמעל דונם אחד. עכשיו לענין הפרשות לצרכי ציבור. במתכונת הזאת של התכנית כפי שהוצג סך הפרשות הוא 30%, בהנחה שאני כולל את הדרכים. צריך לראות אם לא יוצא מעבר ל-40% אם היקף הפרשות עם הדרכים גדול מ-40% כי אז המשמעות שהחום יקטן. אלו הדברים שעומדים על כף המאזניים.

מר א. תייר ויותר מזה, אם מכניסים את הכבישים זה יוריד את מס' יחידות הדיור. ואז זה שוב יקפוץ לוועדה המחוזית. תנו לנו לבדוק וזהו.

מר א. סויסה הרי זאת החלטה שמדברים עליה כבר 40 דקות.

מר א. ברזקי השטח החום הציבורי, האם היה תמיד חום?.

מר מ. כהן היה דרך. מצב התכנוני כפי שהיה קודם, היה את כביש מס' 1 בתואי זה ובנתיים ירדו ממנו.

גב' א. ברזקי כשהאיש קנה את הקרקע היו לו שם זכויות או שהיה שם חום או דרך? למה אני מורידה לו 40% אם ישנה כבר הורדה לדרך?

מר מ. כהן אני אסביר. אני יכול להוריד תמיד לפני ואחרי בתנאי אחד. כשבעל חלקה מסוים בא לעולם עם בעלות מסויימת שאני לא מפריש לו את מלון החלקה. אם במקרה הזה הקרקע היתה כולה דרך. אז אם העיריה היתה רוצה לממס את זכותה להפקיע את השטח, היא היתה צריכה לשלם פיצויים, אם לוקחים בחלקה או כמלואה. אם נניח כאן שהיתה הפרשה של 40% וזה היה דרך, אז גם עכשיו וגם קודם העיריה לקוחת יותר מ-40% אז יש לשקול זאת.

מר א. סויסה האם מקובל על רינה הסיכום שיבדקו הדברים ונביא שוב לדיון ונראה לאן הדברים הולכים.

מר מ. נקמן אני מציע לקבל עכשיו החלטה לדחות את התכנית.

הוחלט: לדחות את התכנית מאחר והועדה סבורה שחישוב זכויות הבניה משטח המגרשים ברוטו (כולל כבישים פנימיים) מגדילה את הצפיפות הבניה במתחם בצורה ניכרת כפי שמשתקף מתכנית הבינוי.

3. תכנית במ/3950 - אזור התעשייה תלפיות:

מר א. סויסה האם כולם זוכרים את הדיון על אזור התעשייה תלפיות? אינו מוצא טעם לחזור על הדברים. האם ישנן בעיות מיוחדות שיש להעלות?

מר א. תייר ישנה החלטה של הועדה המקומית להפקיד. מבקש מן הול"ל להפקיד התכנית.

מר א. סויסה מה שמונח לפנינו זה הרע במיעוטו.

גב' ר. זמיר אני מכירה את התכנית ומתנגדת לה. אפשר לעשות לדעתי את התכנית טוב יותר בישיבה הקודמת התנגדתי לתכנית ודרשתי שיגישו תכנית יותר מפורטת עם יותר מגבלות ויותר פרטים. לפי דעתי התכנית שמוצגת לנו היום אינה משפרת את המצב באזור התעשייה תלפיות. היא משאירה חופש רב מדי אני מצפה שבמתחמים הגדולים יהיה נספח בינוי.

מר א. תייר צריך לזכור מאין אנו באים. תכנית המתאר של ירושלים קובעת מהן זכויות היזם באזור התעשייה. הוא יכול לעשות שם הכל כולל מגורים באישור המחוזית. באה התכנית ומנסה לכוון את הפעילות כתוצאה מההתפתחויות באזור. מצד שני, אנו מודעים לכך שאם נקבע תעשייה נטו אנו חשופים לתביעות. לכן - אנו מנסים להגדיר למה התכוון המתכנן בתכנית המתאר. הוא התכוון שזה יהיה איזור תעשייה. אך אמר שמותר גם מסחר וגם משרדים אך אנו קובעים - לא יכול להיות רק מסחר ורק משרדים. ישנם איזורים שהקלנו יותר משום שהמציאות בשטח קובעת. זה לא מצב של לוח ריק.

גב' ר. זמיר אני לא חולקת על הבעייתיות. אך חושבת שבהתחשב בכל הגורמים והאילוצים אני רוצה שנספחי הבינוי והפיתוח יהיו נוקשים יותר ולא שרטוט סתמי אני מדברת מבחינת עיצוב הרחוב, החניות, החזיתות. דוקא משום שכמעט הכל מותר יש להגביל בעיצוב.

מר א. תייר אני מוכרח לתמוך בדעת רינה. אסור לנו להרשות שם יותר מבנים ברמה ד' וחוסר תחזוקה של הבנינים. החומר שמהם הם עשויים. הגישות לחניה, פיתוח הרחוב, עיצובי הגדרות. אין שום סיבה שמבחינה אדריכלית המבנים לא יעמדו בקריטריונים מה גם שנותנים להם 225%. צריך להקפיד על גשרים וקשרים בין הבנינים. ישנם שטחים מתים בין מגרשים שיפתחו את הנושא.

מר סויסה איך תעשה זאת כיום כשהמבנים כבר קיימים?

מר א. תייר ישנם הרבה מגרשים שאינם בנויים לגמרי ואפשר להכריח אותם.

מר א. כחילה המתחם מרכב מכ-900 דונם. ישנם כ-90 דונם בלבד שהם שטח פנוי שעוד לא נבנה עליו דבר.

דבר שני - אפשר ללכת בכיוון שהצעתם לגבי אתרי בניה חדשים שכתנאי להיתר בניה - עיצוב הבנין באישור מקומית ומחוזית ולא עתה אחרי כ"כ הרבה זמן שהתכנית מסתובבת לבקש את זה. איך אפשר בכלל לדרוש להתחיל ליצר נספח עיצוב ל-900 הדונם. לדעתי בלתי אפשרי.

גב' ר. זמיר מה שקובע הן זכויות הבניה. היום יש מוסך מחר יהיה קניון והשאלה - איזה קניון יבנה אליבא דה מר כחילה אם היה מוסך זה נחשב שטח תפוס. לדעתי זה פנוי. מכאן יש המון מגרשים עם פוטנציאל בניה חדשה. אז זה לא 15% זה 85%.

מר א. כחילה גם מוסך שבא לבנות היום מבקשים ממנו עיצוב אני חוזר עתה להתחלה. הועדה המקומית והמחוזית בפלונטר. כולם מדברים על איזור תעשייה עתירת ידע כאילו עומדים בתור. מי שחולם שתעשייה עתירת ידע תגיע לכאן פשוט משלה את עצמו. אי לכך, אני חושב שצריך לעשות הגמשה בקשר למסחר ומשרדים.

חלקנו את המתחם לכ-4 אזורים. באיזור א' אמרנו 20% מהשטח מסחרי והשאר משרדים.

באיזור ב' אמרנו רק 10% מסחר וכו'. יש מקומות בתכנית הזו שהם נטו תעשייה. איזור המוסכים של היום הוא נטו תעשייה אך הוא מלא ואי אפשר לבנות בו. לגבי איזור המוסכים ההגבלה בנושא מסחר ומשרדים חייבת להשאר. ביתר האזורים שהם ערבוב של תעשייה מסחר ומשרדים. יש להגמיש את התכנית. יש להכניס אולמי שמחות. לא לאפשר לקרבם למגורים אך איפה יש מקום יותר טוב מאשר אזור התעשייה.

מר מ. כהן כזכור התכנית באה לעולם בכדי להקשות על חדירה של מסחר משרדים לאזור התעשייה אך הו. המקומית לא עמדה בפרץ.

לתכנית 3 מטרות עיקריות

א. לנסות ולגביל שמושים מסחריים.

ב. לסווג התמחות במתחמים באיזור התעשייה.

ג. לתת הוראות עצוב.

ב-4-5 השנים האחרונות התרי בניה בסדר גודל של כמה עשרות אלפי מטר רבועים שהם ספק תעשייה. ספק משרדים וספק מסחר.

גב' ת. רווה איך הגיעה התכנית לול"ל שכן כשקבעו את הוראת השעה. הרעיון היה להוסיף לאיזורי התעשייה ולא לגרוע. זוהי תכנית שמשנה אזורי תעשייה והופכת אותם למסחר למשרדים לבתי ספר וכד'.

מר מ. כהן לא היא מגבילה. היא קובעת סיווג סוגי תעשייה וערוב שמושים.

גב' ר. זמיר לדעתי זוהי לא תכנית שצריכה להיות בול"ל מבקשת מהיועצת המשפטית לבדוק את זה. דורשת נספח פיתוח ואז אבוא לדון בתכנית. לא רק לכתוב יעודים ואז שיוראה הכל כמו איזור תעשייה. אם הייתם אומרים הכל תעשייה, הייתי מוכנה לקבל את התכנית. דוקא מכיון שזה לא כך למשל אולמי חתונות ללא כניסות סבירות. חניה ופיתוח סביבתי. אני חושבת שאם נרצה להטיב אני נגרע.

גב' א. ברזקי החלטה על התכנית תאזן את המצב של היום. החלט להריץ את התכנית כבר לפני 5 שנים. בנתיים קיבלו היתרי בניה למסחר במקום לתעשייה. כל יום שאנו משהים את התכנית המצב לא נעשה יותר טוב. האיזור ידרדר ומעט התעשייה גם היא תעלם. התהליך של התכנית היה ארוך ומסובך ולכן חלק התכנית המגיעה אלינו היום כבר לא רלוונטית - שכן כל הזמן נוצרות עובדות בשטח.

מר מ. כהן נספח פיתוח לאיזור שבו 80% מן המבנים קיימים אין לו שום ערך. ככל שנגביל ונעלה את הדרישות כך יקרה פחות.

מר מ. נקמן נבקש שתהינה תכניות בינוי יותר מפרטות.

גב' א. ברזקי רק להביא מודד יעלה יותר מלהקים בית חרושת חדש באיזור.

מר א. תייר האם מוסכם שינתנו התרי בניה באישור הועדה המקומית? למה צריך גם מחוזית?

מר מ. נקמן מתחם משרד הרישוי יש לו צרכים הולכים וגדלים. מבקש להחזיר למשרד הרישוי את רזרבות הקרקע לאופציה להתפתחות ולא להקטין. אם רוצים

לקחת, אז צריך לפצות אותם או לפחות לבוא בדברים לגבי הבקשות שלהם.

מר א. כחילה התכנית החלה מאהוד פדרמן - נשיא התעשיינים בירושלים. אמרו שיש 900 דונם תעשייה ואמרו בואו נציל את התעשייה. בעצם הכל לא נכון. אני מציע להוציא את המתחם של בליליוס. הקרוב לשיכונים של חברון כדי לא להתעמת עם ראש העיר ועם היזם במקום.

גב' ר. זמיר אם כך אז תקחו את התכנית, תבחנו אותה שוב ואז תחזרו.

מר מ. נקמן שישאר המתחם בתכנית, אף כפוף לאישור תכנית מפורטת.

מר מ. כהן הערות:

1. במגרשים ריקים. זוהי פעם ראשונה שמאפשרים מסחר ומשרדים מסודר באיזור התעשייה. לדעתנו אין לאפשר בנית שטחים מסחריים ללא בנית החלק היחסי של התעשייה. שטחי הבניה למסחר לא באים באופן עצמאי, אלא יחד, עם שטחי התעשייה.
2. אולמי השמחות - צריכים להיות חלק מזכויות הבניה למסחר.
3. מתחם בליליוס - תכנית בינוי לאישור שתי הועדות הוועדות. לפעמים תעשייה עתירת ידע בעייתית יותר מתעשייה רגילה - ראה דוגמת אינטל.
4. שלבי ביצוע לתכנית: תחילת ביצוע החלת הוראות התכנית על 5% משטח התכנית.

מר א. כחילה עדיף מסחר עם אולם השמחות ולא תעשייה.

מר מ. נקמן תומך בהצעת כחילה. אפשר להחזיר את אולמות השמחה לקומה הראשונה.

גב' א. ברזקי אז בעצם מחטיאים את מטרת התכנית איזור התעשייה.

מר מ. כהן אנו מקשים על עצמנו. איזור התעשייה תלפיות ישנה את מעמדו עם פתיחת המרכז המסחרי בדרום מערב העיר. משמעות הדבר שתוך כשנתיים שלוש איזור התעשייה תלפיות יחזור להיות איזור תעשייה משני.

מר א. סויסה בואו נשאיר את מתחם בליליוס בחוץ שכן, על היתר ישנן הסכמות בכפוף להוראות עיצוב, בינוי, הכל... לגבי מתחם בליליוס ישנה הצעה שיהיה א' וישנה הצעה שיהיה ג'.

לנושא בליליוס - הצביעו 4 לאיזור א'.

הוחלט:

- א. יפורש בהוראות התכנית ששטח הבניה של אולמי השמחות הם חלק מזכויות הבניה למסחר שעל פי התכנית.
- ב. יפורש בהוראות התכנית שבכל בקשה להיתר בניה ישמר היחס בין שטח הבניה לתעשייה ושטח הבניה לשימושים מסחריים באופן שיאסר מתן היתר בניה לבנין או לשטחים מסחריים ללא שטחים לתעשייה.
- ג. יתווספו הנחיות בנושא עיצוב חזיתות לאורך כל הרחובות הראשיים.
- ד. פתרון מערכת הדרכים תהא להנחת דעת נציג שר התחבורה בועדה.
- ה. לבחון את גבולות שטח מתחם משרד הרישוי בתאום עם עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית.
- ו. עריכת התכנית תעשה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית ומח' מהנדס העיר.
- ז. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: תחילת ביצועה של התכנית תחשבה עבודות בניה עבור הקמת 20% מסך כל שטחי הבניה (שעדיין לא מוצו) שעל פי התכנית.

4. תכנית מס' במ/57 ו' - בנין כלל

מר מ. כהן דנו בתכנית בישיבה קודמת והועלו הערות בשני מישורים: המישור האחד התייחס לנושא זכויות הבניה והמישור השני - התייחס לפתרון העיצובי ארכיטקטוני של הפרוייקט. ארי כהן ופסקואל טענו שהפרוייקט מתייחס למתחם כלל אך אינו מתייחס למה שקיים ממזרח לו.

סוכס באותה הישיבה שנביא את הנושא בפני הרכב של 4 חברים וננסה להגיע להסכמה. ישבנו ולא הגענו להסכמה, כאשר כל אחד מהחברים התבצר בעמדתו. חלק טענו שלדעתם הפתרון לא טוב, וחלק טענו שזהו הפתרון הטוב ביותר מהאלטרנטיבות שנבחנו בעבר. ישנה חוברת המתארת את האלטרנטיבות שהובאו בפני העיריה ושלבסוף אחת מהם גובשה להנחת דעתה של העיריה.

מר א. כהן אני מציע לדחות את הדיון עד אשר יוזמנו אנשי הועדה המקצועית לבית המודל ונראה את המבנה ממוקם בשטח. אני חושב שזה יעזור להגיע להחלטה מקצועית.

מר א. תייר אני מציע לאשר את התכנית.

מר פ. ברוייד בישיבה שעליה דיבר משה לא שכנעו אותי. התכנית מטפלת די יפה בשטח שלה עצמה אך לא מתייחסת למה שקורה סביב ופוגעת מבחינה תכנונית בבתים הצמודים לה.

גב' א. ברזקי אני חושבת שצריך להכניס הדברים לפרופורציה וזאת מתוך הנחה שכולם קבלו עליהם שאחוזי הבניה אמנם נכונים. לגבי רח' יפו ולגבי רחוב אגריפס לא היו תהיות גם מצד הארכיטקטים האחרים. השאלה היחידה שעמדה אם האגף הזה זהו מקומו הנכון במישור בו הוא מוצג או לאמר שהאגף צריך לעשות צעד אחורה וליצור שם כאילו כיכר. המרחק שיש לנו כאן הוא 30 מ' שהוא מרחק סביר במרקם העירוני. גובה ההתייחסות צ"ל רק 4-6 הקומות הראשונות. כל מה שמעליהן לא רלוונטי. גם אם יצעד אחורה לא יהיה משמעותי. המחלוקת היא האם לאנשים הנמצאים בפיאצה הקטנה ובית היתומים הספרדי האם להם יהיה שינוי אם הבנין הוא במקומו. או במישור בנסיגה. מכיון שמדברים על חצר של 30 מ' זוית הראיה המיידית יכולה להיות במבט ישיר ואפילו בהרמת ראש ל-4 עד 6 קומות. כך שהאלמנט לא ישנה אם יהיה קדימה או אחורה. בנוסף על כך אם תהיה פיאצה. היא תהיה פתוחה לכיוון זה. ולא תהיה שימושית לא כלפי פנים ולא כלפי חוץ בעוד שאם תווצר פיאצה במרחב הפנימי. יכול להיות ותהיה לה אופציה לתת איכות החיים לתוך הקומפלקס.

מר א. כהן לא ניתן להעלות על הדעת שפרוייקט בסדר גודל כזה דומיננטי בתוך מרכז העיר יזכה לאישור ללא שחברי הועדה ישתכנעו בהצגתו במודל העיר. שבין היתר לשם כך הוא נולד... כולם מדברים על הפיאצה, אך אנו מדברים על כל המתחם שכולו בתים של 2 קומות לדעתי הפרוייקט מטעה אותנו. אולי הוא משתלב יוצא מן הכלל בסביבתו. בואו נבחן זאת במודל וניתן לנו את הכלים להחליטה.

מר מ. כהן במתחם יש לנו שתי פלאטות מסחריות ועליהן מגדלי מגורים. כתוצאה מזכויות הבניה הגבוהות שיש במקום ליית מאן דפליג שהבנין שיבוא לעולם לא יכול להיות בנין בן 3-4 קומות. או אפילו 5, מינורי כמו שאולי היינו רוצים לראות. בהמשך למה שיש לנו ממזרח לפרוייקט. נקודה נוספת המרכז המסחרי הקיים ומרכז כלל הם דבר אומלל וצריך לתת להם טיפול נמרץ נקודה שלישית - אני תומך בדעה שזוהי נקודה דומינוטית בעיר וחבל. השאלה היא כיצד מביאים מתכנן לכך שיוכיח לנו שזה הדבר הטוב ביותר.

ובאותה מידה לא שופכים את המים עם התינוק. לכן לדעתי, צריך להחליט להפקיד את התכנית אבל מותנה בהכנסה למודל ויהיה ויסתבר זה באמת אסון תכנוני, נשוב ונדון במסגרת הפורמלית אם שניים מהחברים יבקשו זאת. ברצוני נוסף לכך לציין את היתרון בהפקדת התכנית. התכנית היא שיפור החזות המסחרית האומללה של מרכז כלל הקיים. המתכננים והיזמים מודעים לכך והם מוכנים להציע פתרונות לשיפור החזית של מרכז כלל הקיים. לענין החניה והתנועה במקום, מדובר כאן על פרויקט מגורים כמובן שצריך להיות ע"פ תקן החניה ומציע שהפתרון יהיה להנחת דעת מיכאל נקמן.

מר מ. נקמן אני דורש שזה יהיה בתאום איתי. וכמו כן רוצה הפרדה בין החניה למגורים לחניה למסחר.

מר מ. כהן כל המטלות שהיו על היזמים בתכניות קודמות ימומשו. כל המטלות והחובות על סמך התכניות המאושרות שהיו ימשיכו להתקיים. רק לדעתי צריך לבטל את המעבר התת קרקעי, למכונות לרח' יפו.

מר נקמן מסכים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:

- א. הפרוייקט יושלם במודל העיר. והיה וכתוצאה מקבלת המימצאים יסתבר כי התכנית משתלבת במירקם העירוני, כי אז התכנית תופקד בתנאים המפורטים בסעיפים ב-ז להלן. באם יסתבר (לדעת חברי הועדה המקצועית) שהתכנית אינה משתלבת כראוי במירקם העירוני כי אז הנושא יובא שנית לדיון בועדה.
- ב. יפורש בהוראות התכנית כי התכנית מגדילה את שטחי הבניה המירביים ב-137, 3 מ"ר ומקטינה את שטחי העזר שע"פ תכנית 57 ג' ב-2,000 מ"ר.
- ג. פתרון התנועה והחניה יהא בהתאם לתקן ויאושר ע"י נציגי שר התחבורה בועדה. תעשה הפרדה בין החניה עבור השטחים המסחריים והחניה עבור דירות המגורים.
- ד. יפורש בהוראות התכנית כי כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לקומות המסחריות שעל פי התכנית יהא שיפור חזות המפלסים המסחריים הקיימים, כן יקבע כי כחלק בלתי נפרד מעבודות אלה יהא טיפול בגג הקיים של הקומות המסחריות הקיימות.
- ה. לכלול בתכנית הוראה המפרשת כי על מגישי התכנית חלות כל ההתחייבויות שהוטלו על בעלי הזכויות במקרקעין והכלולות בתכניות המאושרות, למעט החובה לבניית המעבר התת קרקעי ברחוב יפו.
- ו. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (הוראת שעה) התש"ן - 1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
"כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הבניה עבור המפלסים התת קרקעיים לחניה ולשטחי עזר ולכל שטחי הבניה המסחריים במפלסים שמעל לקומות החניה ול-20% מסך כל שטח הבניה למגורים שעל פי התכנית.
ז. עריכת התכנית להפקדה תהא בתאום עם לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר.

תאריך: כז' חשוון תשנ"ב
4 נובמבר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה לבניה למגורים
לתעשייה מס' 16/91 מיום יד' באב תשנ"א (25.7.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

נציגת שר הבינוי והשכון	-	ר. זמיר
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
יו"ר הועדה המקומית ירושלים	-	א. כחילה
מהנדס הועדה המקומית ירושלים	-	א. תייר
נציג שר התחבורה	-	א. נקמן
נציג הועדה לשמירה על קרקע ח.	-	א. שליון

כחו:

יועצת משפטית	-	ת. רווה
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	מ. מרגלית
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	פ. ברוייד
מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון	-	א. כהן
משקיפה מטעם משרד החינוך והתר.	-	ע. בן דור
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
מחלקת מהנדס העיר	-	א. ברזקי
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסיקנד
מחלקת מהנדס העיר	-	ו. קוקיה
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן

נעדרו:

נציג ממ"י	-	א. אדרי
נציג שר הבטחון	-	ע. הרמן
נציג משרד המסחר והתעשייה	-	מ. שפיק
ראש עיריית ירושלים	-	ט. קולק

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. תכנית מס' במ/3592 א'
הורדה מסדר היום עקב בקשת המתכנן.
2. תכנית מס' במ/1423 ה' מתחם דפלוט
הוחלט: לדחות את התכנית מאחר והועדה סבורה שחישוב זכויות הבניה משטח המגרשים ברוטו (כולל כבישים פנימיים) מגדילה את צפיפות הבניה במתחם בצורה נכרת כפי שמשקף מתכנית הבינוי.
3. תכנית במ/3950 - אזור התעשיה תלפיות:
הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:
 - א. יפורש בהוראות התכנית שטח הבניה של אולמי השמחות הם חלק מזכויות הבניה למסחר שעל פי התכנית.
 - ב. יפורש בהוראות התכנית שבכל בקשה להיתר בניה ישמר היחס בין שטח הבניה לתעשיה ושטח הבניה לשימושים מסחריים באופן שיאסר מתן היתר בניה לבנין או לשטחים מסחריים ללא שטחים לתעשיה.
 - ג. יתווספו הנחיות בנושא עיצוב חזיתות לאורך כל הרחובות הראשיים.
 - ד. פתרון מערכת הדרכים תהא להנחת דעת נציג שר התחבורה בועדה.
 - ה. לבחון את גבולות שטח מתחם משרד הרישוי בתאום עם עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית.
 - ו. עריכת התכנית תעשה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית ומח' מהנדס העיר.
 - ז. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות בניה עבור הקמת 20% מסך כל שטחי הבניה (שעדיין לא מוצו) שעל פי התכנית.
4. תכנית מס' במ/57 ו' - בנין כלל
הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:
 - א. הפרוייקט יושלם במודל העיר. והיה וכתוצאה מקבלת המימצאים יסתבר כי התכנית משתלבת במירקם העירוני, כי אז התכנית תופקד בתנאים המפורטים בסעיפים ב-ז להלן. באם יסתבר (לדעת חברי הועדה המקצועית) שהתכנית אינה משתלבת כראוי במרקם העירוני כי אז הנושא יובא שנית לדיון בועדה.
 - ב. יפורש בהוראות התכנית כי התכנית מגדילה את שטחי הבניה המירביים ב-137, 3 מ"ר ומקטינה את שטחי העזר שע"פ תכנית 57 ג' ב-2,000 מ"ר.
 - ג. פתרון התנועה והחניה יהא בהתאם לתקן ויאושר ע"י נציגי שר התחבורה בועדה. תעשה הפרדה בין החניה עבור השטחים המסחריים והחניה עבור דירות המגורים.
 - ד. יפרוש בהוראות התכנית כי כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לקומות המסחריות שעל פי התכנית יהא שיפור חזות המפלסים המסחריים הקיימים, כן יקבע כי כחלק בלתי נפרד מעבודות אלה יהא טיפול בגג הקיים של הקומות המסחריות הקיימות.
 - ה. לכלול בתכנית הוראה המפרשת כי על מגישי התכנית חלות כל ההתחייבויות שהוטלו על בעלי הזכויות במקרקעין והכלולות בתכניות המאושרות, למעט החובה לבניית המעבר התת קרקעי ברחוב יפו.
 - ו. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (הוראת שעה) התש"ן - 1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
"כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הבניה עבור המפלסים התת

קרקעיים לתניה ולשטחי עזר ולכל שטחי הבניה המסחריים במפלסים שמעל לקומות החניה ול-20% מסך כל שטח הבניה למגורים שעל פי התכנית. עריכת התכנית להפקדה תהא בתאום עם לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר.

5. במ/4312 - צרוף התכניות: מס' 3053 א' ו-3136 ד' - ברמות לתכנית אחת.

הוחלט: להפקיד את התכניות בתנאים המפורטים להלן:
א. עריכת תוואם עם לשכת התכנון ומחלקת מהנדס העיר.
ב. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (הוראת שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: "כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות העפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית".

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 14/91
מינס ז' אב תשנ"א (18.7.91)
יו"ר הועדה: מר א. סויסה

		<u>השתתפו:</u>	
מ"מ נציג מ.מ.י.	-	ע. המרמן	
מ"מ נציגת שר השיכון	-	א. כהן	
מתכנן המחוז	-	מ. כהן	
יו"ר הועדה המקומית ירושלים	-	א. כחילה	
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן	
ראש העיר ירושלים	-	ט. כולק	
מהנדס העיר ירושלים	-	א. תייר	
		<u>נכחו:</u>	
מחלקת מהנדס העיר	-	א. ברזקי	
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסקינד	
מ.מ.י.	-	א. פינצי	
משקיף מטעם משרד המסחר והתעשייה	-	מ. שפיק	
לשכת התכנון המחוזית	-	א. ארון	
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר	
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דומן	
לשכת התכנון המחוזית	-	נ. פלס	
		<u>נעדרו:</u>	
מ.מ.י.	-	מ. אדרי	
נציג ולס"ח	-	י. גולני	
נציג שר הבטחון	-	ע. הרמן	
נציגת שר השיכון	-	ר. זמיר	

א. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' 4312 - רמות ותכנית מס' 3053 'א' + תכנית מס' 3136 'ד'

מר סויסה מבקש שלא לדון בתכנית היום וזאת בהסכמתי ובהסכמת העיריה.

מר כהן משרד השיכון הוא מגיש התכנית והדבר נעשה שלא בתאום עמו.

מר סויסה מציע לדחות את הדיון בתכנית לשבוע נוסף.

הנחלט: להוריד את התכנית מסדר היום.

2. תכנית מס' 4309 - גילה ה' - 4

מר כהן התכנית מתיחסת לאחד השינויים האחרונים של שטח שבא בחשבון לבניה רגילה השטח נמצא בהתדינות תכנוניות כבר שבע או שמונה שנים והועדה המחוזית דחתה שנים או שלוש תכניות שהוגשו לשטח ולאחרונה החל משרד השיכון לתכנן פעם נוספת והגענו פחות או יותר להסכמה במישור העקרוני. ישנם עדין עניינים שיש לשפרם ע"מ שהתכנית תהיה ראויה להפקדה. מדובר בשטח במורדות הצפוניים מערביים של גילה. מעל הקרמזאון. שטחו הארי יועד ע"פ תכנית מתאר מאושרת 1905 כשטח לתכנון בעתיד. יתרת השטח יועדה כאזור מגורים 5 שציפות הבניה מוגבלת בו ל-50% בשתי קומות. ההגבלות על השטח והויכוח התכנוני הממושך נבעו משתי סיבות:

א. מדובר בטופוגרפיה הקשה ביותר בגילה.

ב. לשטח זה יש ערכים טבעיים ונופים שכוללים חורש נטוע וצמחיה שהתפתחה וחבל לפגוע בה.

בדיונים תכנוניים שלנו עם משרד השיכון והעיריה הוסכם שתהיה בניה במקום בתנאי שהשטח יטופל באופן לא שיגרתי מבחינה תכנונית והכוונה היא ששטחים שלא ראוי שיפגעו יוצאו ממאגר השטחים שניתן לבנות בהן ושנית, שינתנו הנחיות מפורשות בנוגע למסות והכפי בניה.

בנוסף, התכנית כפי שהוגשה מעוררת מספר בעיות תכנוניות שניתנו לפתרון המוסכם על דעת משרד השיכון והעיריה. בשיחות מוקדמות עם שני הגורמים סוכם שאנחנו לא נעלב את הטיפול.

בשטח יש שלושה סוגי צפיפויות: 70%, 100% ו-170%. הצפיפות בין 70% ל-100% היא סבירה ואנו מכירים אותה בשכונות חדשות. לעומת זאת צפיפות של 170% עם חתר אופיני של 6 קומות, כפי שהוצג כאן, אינה נכונה והגענו לסיכום שהנושא יטופל והצפיפות תוקטן. ההצעה היא שלא יהיו בניינים בני יותר מ-4 קומות. בנוגע לפיתוח השטח, פיתוח השטח מחייב הערכות מוקדמת מאחר ומדובר בשיפועים גבוהים ביותר. יש לתת הנחיות חד משמעיות בנוגע לגבול הבינוי - ע"מ שעבודות פיתוח השטח לא יפגעו בשטחים שאינם מיועדים לבניה.

אנו ממליצים להפקיד את התכנית בכפוף להמלצות התכנוניות שהועלו. אנו גם ממליצים שבמישור הטכני כל התיק למתכנן יבוצע להנחת דעת עירית ירושלים. לאחר עריכת התכניות אנחנו נקבל מסמך שיחייב ביצוע תנאים מוקדמים לפני תחילת הבניה בשטח במתכונת תכנית משואה.

הנקודה האחרונה היא שאני מבקש בהזדמנות זו לסיים את הויכוח על המורדות הצפוניים-מערביים של גילה. לכו אני מבקש שהקו הכחול של התכנית יגיע לגבול הקו הכחול של תכנית 1905 וכל השטח שמעבר לגבול הבינוי ייועד כשטח ליעור וכך לא תובא תוך זמן קצר עוד תכנית. בכך אני חושב שנעשה חסד גם לעיר, גם למדרון וגם לתכנית. בתנאים אלו אנו ממליצים להפקיד את התכנית.

מר ברוך אני ממליץ להרחיב את הפס הירוק בין שני הבנינים האדומים הגבוהים.

מר כהן נאמר לי כי הרוחב נובע מהדרישות של מר נקמן ע"מ שיכנס לכאן אוטובוס. אם לא יכנס לכאן אוטובוס יש להקטין את הדרך לחצי.

מר ארי כהן ממליץ שהתכנית תתואם עם מינהל מקרקעי ישראל.

מר כחילה בנוגע לביצוע בתי ספר וגני ילדים, גם אני ראיתי את התכנית רק היום ולא ברור לי למה יבנו דירות ולא יבנו מוסדות חינוך.

מר סויסה כולס מסכימים עמר.

גב' ברזקי העיריה מבצעת את מוסדות החינוך.

מר תייר ברכס שועפט הותנה תנאי כזה, למרות שהעיריה ביצעה את מוסדות החינוך במקרה זה יש לפחות להכניס את גני הילדים, יש להתנות שהתרי הבניה הראשונים ינתנו לבניני צבור וגני ילדים.

מר סויסה בניני הצבור יבנו בהתקדמות מתואמת.

- הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים ולשינויים המפורטים להלן:
- א. להקטין את צפיפות הבניה באופן שמספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות ואחוזי הבניה לא יעלו על הצפיפות הממוצעת בתכנית.
 - ב. התכנית תכלול נספחי בינוי ופיתוח מחייבים הערוכים על רקע של תכנית מדידה מצבית מדויקת, דוגמת נספחי הבינוי בתכנית מס' 2935 ב' גבעת משואה.
 - ג. גבול הבינוי יבחן פעם נוספת ויוגדר באופן חד משמעי וכל יתרת השטח שיועד כשטח לתכנון בעתיד בתכנית מס' 1905 ייועד כשטח ליעור, וכן יסומנו כל השטחים בתחום איזור הבניה שבהם עצים וטרסות לשימור.
 - ד. היקפי המילוי וגובה קירות התמר יבחנו פעם נוספת על מנת לצמצם.
 - ה. יש לפרש בהוראות התכנית כי קירות התמר התוחמים את גבול הבינוי ואת גבול מגרשי הבניה ייבנו קודם מתן היתרי בניה לבנינים.
 - ו. התכנית תופקד רק לאחר השלמת הבדיקות המתחייבות מתיק למתכנן בעיריית ירושלים.
 - ז. עריכת התכנית להפקדה תהא בתאום עם עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית ובכפוף לכל הערות אגף תכנון עיר.

3. תכנית מס' 57 ו' - מרכז כלל

מר כהן מדובר בתכנית שראשיתה ב-1975 ושאושרה ב-1971. שני שלבי התכנית באו לעולם במסגרת תכנית 57 א' כששלב א' כלל את המרכז המסחרי של מרכז כלל ושלב ב' את פינת הרחובות כי"ח ואגריפס. שני השלבים כוללים מסחר ומשרדים.

שלב ג' הוא השלב הנדון היום והוא כולל את מיצוי יתרת זכויות הבניה אבל שלא בדומה לשלבים הקודמים תהיה כאן פעילות מסחרית ומעליה מגורים ולכן הדינו במסגרת הול"ל.

בענין זכויות הבניה ברצוני להבהיר כי ע"פ תכנית 57 א' אושרו באתר 46000 מ"ר של זכויות בניה כאשר בפועל נותרו לבניה עוד 14.748 מ"ר. לפני מספר שנים התרגו תוספת של שטחי עזר בהיקף של 7300 מ"ר כך שכרגע אנו דנים ביתרת זכויות של 14.748 מ"ר למסחר ומשרדים ועוד 4275 לשטחי עזר. כוונת התכנית להגדיל את זכויות הבניה למגורים ומסחר ב-3000 מטר ולהקטין את שטחי העזר ב-2000. בכוונה אני מציג כך את הדברים משום שנוסח התכנית כפי שהגיע אלי לא מקובל. לא מקובל להמיר שטחי עזר לשטחים מסחריים כי שטחי עזר משרתים פרויקט מסוים וכשזה אינו נבנה לא ניתן להמיר את השטח לבניה מסחרית.

הבניה במתחם כרוכה במטלות שהוטלו על היזמים: הריסת ופינוי מבנים, מעבר תת קרקעי וכיוצא בזה דברים שהיזמים קיבלו על עצמם לבצע. בשל התחלפות היזמים הוגשה תכנית חדשה.

בנוגע לבנינו ניתנו הנחיות ע"י העירייה: שגובה הבנין בחזית רח' יפו לא יהיה גבוה מהאגף השני של בנין מרכז כלל הקיים ויהיה מדורג כלפי דרום מערב עד שיגיע בפינה הצפון מזרחית לגובה הבנין של שלב ב' שנמצא בבניה. ישנו למעשה עיצוב שונה לחלוטין של הפרויקט. את הפתרון התכנוני בחן בעבר צוות שכלל מספר חברי ועדה מחוזית והם הסכימו לפתרון התכנוני הזה.

גב' ברזקי חברי אותה ועדה הסכימו לגבי ההעמדה של הבנין לגבי ההתייחסות לחזיתות ברחוב אגריפס ויפו. בנוגע לפרטי החזית נאמר שיוצגו במפורט ככשיוגש היתר בניה.

מר כהן אם כך, הוחלט באותה ועדה, בה לא הייתי נוכח, שתנאי להפקדת התכנית הוא עיבוד פרטי החזית?

גב' ברזקי נכון.

מר כהן המושמעות היא שלא נפקיד את התכנית בטרם נשגב ונעבד את החזית או החזיתות באופן שיניח את דעתנו. אם אתם רוצים קודם לקיים דיון ואח"כ שאמליץ, בבקשה.

מר ברוינר פתרון המאסות מענין מבחינת הבדלי הגבהים בין רחוב יפו לאגריפס, אולם אין התייחסות לבנינים הקיימים הקטנים שנמצאים ממזרח לבנין החדש המוצע.

מר כהן מה שמענין הוא, שלבנין זה בעל צורת המשולש, נמצא מעבר לקו הכחול של התכנית.

מר א. כהן הבעיה חמורה יותר משום שגם בסמטא כל הבנינים נמוכים.

גב' ברזקי בזמנו לכל בנין כ"ח היתה קונסטפציה בינויית מסויימת, אחוזי בניה מסויימים והגדרה של מסות בניה. יתכן שאם היום היו מתמודדים עם המתחם היו מיעדים אותו לשימור ולא מעניקים כל זכויות. מאחר והפונקציות והאחוזים קיימים, לא נוכל לקחת זכויות מוקנות.

אנו אמרנו שבנקודה זו של רחוב יפו, כל מה שעדיין לא מוענקות לו זכויות לפי ההנחיות שאנו בנינו, יהיה בן שש קומות - בחזית יפו. אולם, אזור זה מול הדוידקה קומפלקס כ"ח, במזרח ובמערב יהיה קומפלקס יותר גבוה כאשר הוא גבוה לכיוון יפו ונמוך לכיוון אגריפס. אנחנו חשבנו, ששוב יותר לפתוח את המסות האלה וליצור אלמנטים יותר נקודתיים.

בנוגע לשימושים, אנו עושים היום סקרים רבים ומסתבר שבתקופה הנוכחית יש עודף משמעותי בהצע שטח משרדים - אם לוקחים בחשבון את כל הפרויקטים שבהליכי בניה ובודאי בסוגי מסחר מסויימים. מאידך גיסא ברור שאם רוצים שמרכז העיר "ימריא" צריכים להוסיף פה מגורים ולגבי כך איני חושבת שיש מחלוקת.

מר כהן במערב של ירושלים אין עודף הצע של משרדים.

מר תייך אין ספק שיווצר עודף אם לוקחים בחשבון את הפרויקטים המתוכננים.

גב' ברזקי ההתייחסות לבנינים קטנים בני 2-3 קומות כבר אינה רלוונטית.

מר ברוינר הפרויקט מתעלם ממה שקורה מחוץ לו. המאסה הגבוהה עוברת בדיוק בגבול המגרש ולא מתייחסת לבנינים קטנים. המסה צריכה היתה להכנס יותר פנימה.

מר כחילה אנו עושים כל ניסיון כדי להביא לכך שמרכז העיר "ימריא" לפני שש שנים הכנתי תכנית שמוסיפה שש קומות לכל בנין במשולש הירושלמי אולם היא נתקעה בוועדה המחוזית. אנו חייבים לעשות משהו עם מרכז העיר כי הביקורת היחידה לגבי ירושלים היא כיצד העיר חיה עם מרכז כזה. בנוגע לדירוג אני חושב שהוא חיובי.

מר ארי כהן פסקואל צודק שהמסה צריכה להכנס פנימה ולא לשבת על גבול המגרש. יש לפתוח פתח וליצור 2 בנינים וביניהם בנין שלישי נמוך יותר.

מר ברויד אין לכך משמעות. ניתן להעביר את האלמנט המרכזי אחורה ולפתוח את החצר כלפי הבנינים הנמוכים.

גב' ברזקי אתם אומרים לפתח את הקומות מעל החלון ולהוריד אותן אבל זה יצא גבוה יותר מפני שאז אתה הולך ושם מסה גדולה יותר על אגריפט.

מר המרמן נכון יהיה שהחצר תמוקם בין שני המגרשים כדי שאם בעתיד יבנו מאסה גבוהה נוספת במקום הבנינים הנמוכים – החצר תהיה ביניהם.

מר תייב מדובר באזור כשימור, אין את הבעיה שמישהו ירצה לבנות שם.

מר כחילה אני מציע שתערך בדיקה נוספת לפני שתתקבל החלטה שכן נראה שהצעתו של פסקואל טובה.

מר סויסה אני חושב שהצעתו של כחילה טובה ושיש ללמוד את הנושא ולגבש פתרון אם זה ניתן.

מר נהמן מבקש לקבוע במקביל לפתרונות הבינוי את נושא החניה. מספר המקומות ועומק הקומות בכפוף לבדיקת משרד התחבורה.

מר סויסה אנו ממנים אותך כחבר בצוות שישב וידון.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר בדיקת ההערות לגבי פתרון הבינוי שהועלו בעת הדיון.

4. תכנית מס' 1726 א' – גבעת שאול

בהמשך להחלטת הועדה לבניה למגורים מיום 2.10.90 בדבר הפקדת התכנית.

מר כהן הועדה דנה בתכנית בתחילת אוקטובר והחליטה להתזיר את יעוד הקרקע בחלקות 108, 109 בגוש 160 – מתחם מס' 5, בית החרושת פרידמן – לקדמותו. דהיינו תעשייה בהתאם לזכויות שהיו מותרות עפ"י התכנית שחלה קודם אישורה של תכנית 1726.

ההחלטה התקבלה בעקבות תביעה משפטית שהוגשה כנגד העיריה בסכום כולל של כ-20 מליון ש"ח.

היועץ המשפטי של העיריה יחד עם פרקליטות מחוז ירושלים שיצגה את הועדה המחוזית, קיימו התייעצות ביחס לקו ההגנה שיש לנקוט כנגד תביעת הפיצויים. אחת הבעיות שהתעוררה היתה הבטחות בכתב ובע"פ שנתנו ע"י פקידים בכירים בעיריה לזכויות בניה מופלגות שעמדו למעשה בסתירה מוחלטת לכל קנה מידה סביר באזור.

במגמה להגיע לפשרה פנינו יחד עם אלירז ועם שלושת עורכי הדיו של הבעלים – קירש לומבורז וועליאש – לבית המשפט. היו שתי הערכות. הערכה של שמאי מטעם הבעלים שישנו נזק רציני ביותר כתוצאה משינוי היעוד מתעשייה (224%) בתכנית הקודמת למוסד בתכנית מס' 1726. ההערכה השניה היתה של שמאי העיריה טוב סיני שהגיע למסקנות קצת שונות.

בדיונים שלנו עם הפרקליטות ביקשנו חוות דעת שלישית שמטרתה לדעת מהי כמות הבניה במטרים למסחר ולמגורים במקום שתפצה את הבעלים כגון שינוי היעוד מתעשייה.

בשונה ממגרשים אחרים בגבעת שאול ובתלפיות, ישנו כאן מבנה שסך כל שטחי הבניה בו מגיעים ל-13.500 מ"ר, בי"ח פרודמון. זכויות אלו נבעו מ-224% בחלקות 108 ו-109 והעברת זכויות בניה משתי חלקות נוספות, מתכנית שכנראה כולם שכן, מחלקות 39 ו-40.

לאחר דין ודברים מתיש ומיגע הגענו להסכם פשרה ואנו ממליצים שהועדה תקבל ואז יבואו הפרקליטים של שני הצדדים בפני השופטת וימחקו את תביעת הפיצויים. ההסכם מדבר על 8250 מ"ר במגרש - כמעט 260% זכויות בניה שיתחלקו בין שתי פלטות מסחריות עם קווי בנין מוגדרים ושני מגדלי מגורים בני שש קומות כך שבפועל וויש לעגן זאת בהוראות התכנית יהיה כאן בנין בן 8 קומות כאשר מה שהנחה אותנו הוא שבצדו השני של השטח הגענו לבנינים פחות או יותר באותו גובה. אנו מציעים שבתכנית נעגן הוראות בניה שיבהירו את שנאמר לעיל. הזכויות בנות 8250 מ"ר לא תכלולנה חניה מסלם תת קרקעיים. ביום שני יתנו לזה תוקף של פסק דין.

מר נקמן מהי המשמעות של הריסת הבנין ובנית בנין חדש?

מר כהן מיכאל מציע לעגן בהחלטה קווי בנין, לרחוב גבעת שאול 6' מ', לרחוב נג' ארה - 4 מ', לרח' אלקבץ - 3 מ' ומהשביל הצבורי קו 0.

הוחלט:

לבטל את סעיף א' בהחלטה מיום 2.10.90, ובמקום סעיף א' הנ"ל יקבע סעיף כדלקמן: לשנות את יעוד חלקות 108, 109 בגוש 30160 למגורים ומסחר ולאור הסדור הפשרה שהושג בין פרקליטם של בעל הקרקע, היועץ המשפטי של העיריה ופרקליטות מחוז ירושלים בתביעת הפיצויים שהגישו בעלי הקרקע) בכפוף למגבלות הבאות:

1. הבנין הקיים על חלקות 108 ו-109 ייהרס ובבנין החדש שיוכס סה"כ שטחי הבניה המירביים שבתחום מעטפת הבנין, למעט חניה תת-קרקעית ומקלט תכני חד-תכלית, יהא 8,250 מ"ר.
2. שטח הבניה המירביים האמורים לעיל, יתחלקו באופן שיהיו בבנין שתי קומות מסחריות ששטחן הכולל לא יעלה על 4,000 מ"ר ומעליהן שתי אגפים של בניני מגורים בני 6 קומות. גובה קומה מסחרית לא יעלה על 5 מ' ברוטו.
3. קוי הבנין המירביים לשתי הקומות המסחריות יהיו 4 מ' מרחוב גבעת שאול ומרחוב נג' ארה, 3 מ' מרחוב אלקבץ ו-0 מ' מהשביל הצבורי שמדרום.
5. תכנית מס' 3450 א' - הוראות חלוקה ובנין במתחום מצפון לרח' גבעת שאול

מר כהן התכנית מתיחסת למתחם הכניסה לעיר בגבעת שאול. התכנית הופקדה והוגשו לה 3 התנגדויות.

1. בעלי מגרש חדש מס' 9 אשר טענו כי קופחו בזכויות הבניה.
2. שתי התנגדויות של עו"ד וייל ועו"ד שגיא, בשם שתי קבוצות בעלים של מגרש חדש מס' 8, אשר טענו כי היו רוצים להיות מפוצלים וכן טענו טענות פרוצדורליות לענין התכנית לחוק הכיכי תכנון ובניה הם גם טענו כי ההפרשות שנלקחו גבוהות מ-40% ולכן יש להגדיל את חלקה מס' 8 החדשה. התכנית החדשה פוגעת באפשרויות השימוש של החלקה מפני שהיא צרה ארוכה אורך. התנגדות נוספת התייחסה למיקום של החלקה בין החלקה של מגרש חדש מס' 11 - בניני צבור ומגרש חדש מס' 9 - מוסד. טענתם היא שערך הקרקע שלהם יורד משום שמדובר במסה של בנין במגרש מס' 9 ובנין צבור שירעיש ואת זאת אינם מוכנים לקבל.

לענין הקיפוח והפליה בהפרשות ולזכויות הבניה השונות התעוררו שאלות משפטיות אותן בדקה הגב' שטרנברג, ממלאת מקום נציגת שר המשפטים בוועדה המחוזית.

אנחנו הפקדנו את התכנית מתוך הנחה שההפרשות של כל בעלי החלקות זהות. בדקנו את הנושא אצל המודד המחוזי ובעזרת נסחי רישום והסתבר שבעלי חלקה חדשה מס' 9 - שמורכבת מחלקות 21, 22, 27 - התכנית מפרישה רק 31% מחלקה 38 הופרש 35% ובעבר כבר הפרישו קצת. משאר בעלי החלקות בתכנית, בעלי מגרשים חדשים 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 הפרישו בין 45% ו-47%. ומכאן שיש חוסר איזון בהפרשות כשבין המקסימום והמינימום יש 16%.

לסיכום הטענות התיחסו לחוסר איזון בהפרשים, מיקום יעודים, צורת מגרש והפניה שונים משטח מקורי וחוסר איזון בזכויות הבניה.

עתה אקרא את מסקנותיה של אביטל בעקבות הישיבה הקודמת.

א. לאשר את התכנית כמות שהיא ואז תצטרך הוועדה המקומית לפצות את מי

שקופחו בחלוקה, הכל אמור בסעיף 122 (3) לחוק התו"ב.

ב. לקבוע, כי שאלת זכויות בעלי הקרקע תועבר לבורר, כאמור בסעיף 122 (4).

כאן יכולה להשמע טענה בדבר הנזק שבעיכוב, אך ספק אם יש לטענה זו

סיכוי. מאידך, יש להביא בחשבון את עלותו של הכיר כזה.

ג. לבצע שינויים בתכנית ע"מ לשמור על שוויוניות יחסית בין החלקות, כאמור

בס' (4) הנ"ל רישא. החלטה כזו יכולה לעורר את הבעיות הבאות:

1. הצורך להפעיל את ס' 106 (ב) סיפא לחוק התו"ב, שחל גם בהליכים

בפני ול"כ.

2. טענות בדבר חוסר יכולתה של הוועדה לחזור בה בשלב האישור. היום

ששינוי כזה מבוסס על התנגדויות שנשמעו בפני הוועדה וכי ספק אם

נגרם למי מהבעלים נזק מזמן ההפקדה אין לטענה כזו סיכוי ממשי.

ד. לדחות את התכנית גם כאן ינסו הבעלים לטעון לזכויות מרוח ההפקדה

וכאמור, סיכוייהם קלושים.

בכל מקרה, אין הוועדה יכולה להתעלם מהשוני המשמעותי בזכויות שמקנה התכנית.

כיוון שהתכנית הופקדה עם זכויות בניה שהם אחוזי בניה קבלת ההתנגדויות

ועריכת התכנית מחדש למתן תוקף תקמין את היקף זכויות הבניה של בעלי מגרשים

חדשים מס' 9 ו-10 ויש לזמנם לפי סעיף 106. יתכן שנצטרך להזמין גם את

יתרת הבעלים.

למגרש חדש מס' 1 יש ספק אם ניתן למצוא פתרון אלא אם משנים את מערך

הדרכים. בנוסף, הגזלת מגרשים חדשים 2 ו-3 פרושו ויתור על שטח ירוק

עמדת המועצה הארצית היתה שאין לקרב את הבניה לכביש ירושלים. לכן

האפשרויות שעומדות בפנינו הן לדחות את התכנית או לנסות למצוא חלוקה

מאוזנת בין בעלי הקרקע.

השאלות שנשארות הן ההתנגדויות של בעלי מגרשים מס' 8 ו-9.

מר סניסה המתנגד מתכוון שדחפו אותו מעבר ל-1726 יותר פנימה?

ר כהן ולכן לטענה של בעלי מגרש מס' 8, שהיא כלוא בין מוסד צבורי לבניני

צבור - אין לי תשובה.

בשלב זה אני ממליץ לקבל את ההתנגדות לענין חוסר האיזון בהפרשה ולהכין

תכנית חלוקה שעושה הפרשות מאוזנות ושוות מכל בעלי החלקות כמו כן אני מקבל

את התיקון של מר נקמן להקטנת היקף ההפרשות ע"י ביטול חלק מכביש הטבעת.

בנוגע למתנגד שכלוא בין מגרשים 9 ל-11 אין לי תשובה.

מר המרמן למעשה אם משנים את גבולות המגרשים הרי שדוחים את התכנית

המופקדת.

מר תייב אני מבקש שההפרשות לא תעלה על 40%.

מר כחילה אני מציע לדחות את טענת בעלי מגרש מס' 8. בנוסף אני ממליץ לחלק את המגרש.

מר כהן בנוגע להתנגדות מס' 9 אני ממליץ לדחות את ההתנגדות משום שאין הצדקה להגדלת זכויות הבניה שכן הקטנת המגרש תוך השארת זכויות הבניה יביאו להגדלת אחוזי הבניה מעבר למה שקיבל בתכנית המופקדת. ה-200% שהיו קודם גדלים ומגיעים לכ-235%. לכן אנחנו עושים לו חסד ולא פוגעים בזכויות הבניה שלו למרות שהיתה כאן טעות שלא היתה הפקעה בעוד שהמתכנן טען שכן היתה הפקעה. יתר על כן, חלק ניכר מהשטחים שבבעלותו עפ"י התכנית הקודמת 1726 היו אזור מגורים 5 ואחרים ש.פ.צ. ומכאן שאני מגדיל את זכויות הבניה מ-50% לכ-40%. לעומתו לאחרים מגדילים כמעט או בכלל לא ומשאירים אותם עם 120-130%.

מר כחילה לדעתי יש להתאמץ לתת תוקף לתכנית בשנינויים:
א. להגיע לאיזון בהפרשות כדי למנוע אי צדק וכדי להגיע להפרשות שוות לכל בעלי הזכויות במגרש. המשמעות היא שלבית האבות מורידים בין 10-14% בהשוואה לאחרים. כמו כן, המתכנן הסעה את הועדה המקומית כשאמר שהיו הפרשות. ב. יש אפשרות לקבל חלק מההתנגדויות מגרש מס' 8 ולחלקן לשניים.
ג. לדחות את התנגדות בעלי מגרש חדש מס' 9 לטענה שהמגרש כלוא בין מרסד למבנה צבור מאחר ויש לו חזית לכיוון הירוק וגם לבית הספר שיהיה 4 קומות. אם גובהו 8 קומות הוא אינו יכול להתלונן שהוא סגור בין 2 בניינים גבוהים. אם יהיה צורך להוריד ממנו אז נעשה זאת. עפ"י חו"ד נציגת משרד המשפטים משתמע כי היא רואה בחיוב את העובדה שבית האבות שונה ממגורים.
אני מציע כי במקום 6500 מטר שהפקידה הועדה המחוזית נגיע למקסימום של 8500. וזאת לאחר הקטנת המגרש.

גב' ברזקי אם נאמץ את מה שמציע כחילה ונשמור על 8 קומות אז הבניה תהיה 30-35% מעומת המגרש וזה הגיוני כמסד מסוג זה.

מר ברזקי אם מוסיפים מטרז' עפ"י הצעתו של כחילה אני חושב שזה מפגע תכנוני. כדי לבנות משהו שיהיה גם כלכלי צריכים לחשוב שלא יבנו פחות מ-8 קומות. הם יבנו את המקסימום במסגרת שתתן. אם יגיעו ל-8 קומות והמסה לא תשתנה, כי בכל הביוונים זה נראה דומה. אני חושב שהצעתה של אלינור נבונה.

גב' ברזקי לא הצעתי להגביל אלא להסביר מה הפרוש של לתת 270% במגרש זה.

מר תייר אפשר לתת שם 275% מבלי לפגוע בביוני ובאופי של השכונה.

מר כהן לדעתי אין הצדקה תכנונית מוסרית או צבורית להגדלת זכויות הבניה. אני מתנגד למסה של הבנין. לא יתכן שנדחה את ההתנגדות לענין המסה ונאמר שהיא עוד קטנה ממה שהפקדנו. יש לבחור בין 2 ההצעות, להשאיר את זכויות הבניה בעינן שזה כבר מעבר למה שמגיע לו ויש את ההצעה של כחילה שלדעתי לא תעמוד במבחן המשפטי.

מר סויסה אני חולק על משה בנוגע להבט הצבורי לבית אבות יש צידוק צבורי לתת אחוזי בניה מעל ומעבר. בנוסף לידיעתכם, אני מצטער על כי נתתי לדיון ב-3.10.91 להתקיים. אני חושב שיש לעשות צדק מעבר להבט הצבורי זה יזם שהיו לו 8500 מ"ר וחריגה של 20% היא סבירה.

מר כהן מדובר בחריגה של 70%.

מר סויסה אם פותרים את הבעיה של איזון ההפרשות לצרכי ציבור אז נותרת הבעיה של האחוזים ובנוסף בעית חלוקת מגרש 8 ל-2 ודחית ההתנגדות על ידידת ערר המגרש. אני מציע לקבל החלטה ולפיה נחליט על המשך הדרך.

הצביעו 3 נגד 2 (הצעה של משה), משה איך אתה מציע שזה יהיה, בצורת המכוער.

מר כהן לא אני מושר את ידי, אני מציע שהעיריה תקח את התכנית, תכין תכנית איזון ותחזיר את התכנית לוועדה. אינני רוצה לתאם או להיות בקשר עם אף אחד בתיק הזה.

מר כחילה אני מבקש שהעירייה לא תעשה ע"י המתכנן אלא ע"י העירייה.

מר פויסה החלטה העקרונית היא לתת תוקף לתכנית ולאחר שהתכנית תערוך יוחלט אם להזמין אנשים לפי סעיף 106.

הוחלט:

א. לקבל את התנגדות עו"ד שגיא בשם א. בר-אור, י. ברמן וא. ברמן לענין אחוז הפרשות לצרכי ציבור ולתקן את התכנית באופן שאחוזי הפרשות מכל החלקות שבתחום התכנית יהיו שווים.

ב. לקבל בחלקה את התנגדות חיים ואריה גולובנצ'יק ולתקן את סעיף 13 (א)1 בהוראות התכנית בכך שאחוזי הבניה יהיו 270% משטח המגרש החדש נטו, וזאת מאחר והוועדה סבורה שתוספת האחוזים חיונית לתיפקודו של בית האבות, הבא לענות על צרכים ציבוריים חיוניים. כמו כן השתכנעה הוועדה כי תוספת האחוזים לא תגרום לשינוי מהותי בבינוי.

ג. לקבל את טענת עו"ד נעמי וייל בשם מורשת יהודה ויהודית בע"מ שהושמעה עפ"י סעיף 106 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לענין הפרשות לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף א' לעיל.

ד. לקבל את טענת עו"ד נעמי וייל ולחלק את מגרש חדש מס' 8 לשני מגרשים, בהתאם ליחסי הבעלויות במגרש.

ה. לדחות את טענות עו"ד נעמי וייל לענין מיקום חלקה חדשה מס' 8 מאחר והוועדה לא השתכנעה שהמיקום החדש של החלקה יפגע פגיעה מהותית באיכות החיים, שכן המבנים שיבנו במגרש מס' 11 המיועד לבי"ס לא יהיו רבי קומות, הצפיפות בהם מטבע הדברים לא תהיה גבוהה והשימוש של בי"ס יחייב הקצאת שטחים פתוחים.

ו. לדחות את התנגדות עו"ד שגיא, לענין מיקום חלקה חדשה מס' 8 מהנימוקים המפורטים בסעיף ה' לעיל.

ז. לדחות את התנגדות עו"ד שגיא לענין סמכותה של הוועדה המיוחדת לבניה למגורים לדון ולאשר את התכנית, מאחר והתכנית תואמת את ההגדרות המפורטות בסעיף 1 ובסעיף 4א' בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990, בכך שהיא אמורה להציע פתרון למצוקת דיור לזוגות צעירים ולקליטת עליה, ע"י הוספת 237 יח"ד חדשות, כמו כן לדחות את התנגדות עו"ד שגיא לסעיף 26 בתקנות התכנית מאחר והוועדה סבורה שסעיף זה תואם את הוראות סעיף 6 בחוק הליכי תכנון ובניה.

ח. לאשר את התכנית בכפוף לשינויים האמורים לעיל.

ח' אלול תשנ"א
18.8.91

אליהו פויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

א/א

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 13/91
מיום ה' ז' באב תשנ"א (18.7.91)
יו"ר הועדה: מר א. סויסה

השתתפו:

מ"מ נציג מ.מ.י.	-	ע. המרמן
מ"מ נציג שר השיכון	-	א. כהן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן

נכחו:

איגוד האדריכלים	-	פ. ברויד
מ.מ.י.	-	א. פינצי
משקיף מטעם משרד המסחר והתעשייה	-	מ. שפיק
לשכת התכנון המחוזית	-	א. אלון
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן
לשכת התכנון המחוזית	-	נ. פלט

נעדרו:

נציג מ.מ.י.	-	מ. אדרי
נציג ולק"ח	-	י. גולני
ראש מועצה אזורית מטה יהודה	-	ד. דוד
נציג שר הבטחון	-	ע. הרמן
מועצה אזורית מטה יהודה	-	מ. ויזל
נציג שר השיכון	-	ר. זמיר
מהנדסת הועדה המקומית	-	ר.י. גולן

1. תכנית מס' מי/710 - בית זית

מר כהן התכנית הופקדה לפני מספר חודשים והוגשו לה כ-22 התנגדויות. חלק מההתנגדויות היו כלליות כשהתנגדות המהותית היחידה היתה לענין סמכות הועדה לבניה למגורים לדון בתכנית מעין זו.

ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד חורש שייצג את הבעלים בעלי מגרשים 85,87,88. שאר ההתנגדויות התייחסו לענינים של בעלי נכסים ביישוב.

ההתנגדות מס' 1, מגרש 30, מר קורן התנגד בשל קיצוץ השטח לצורך הרחבת הדרך ובשל העובדה כי חלק מרכושו נמצא מחוץ למגרש המוצע. התכנית קבעה גבולות מגרשים עפ"י מסמך הרה-תכנון מ-1973 שציין גבולות נחלות יש להבהיר כי אם מקבלים התנגדות אחת בנוגע לגבול חלקה המועמדת היא כי מזיזים את קו החלוקה של שאר החלקות. לפיכך אני ממליץ לדחות את ההתנגדות מאחר וקו החלוקה נקבע עפ"י מפת הרה-תכנון של הסוכנות משנת 1973 ומאחר ושטח המגרש גדול יותר משטח המגרש עפ"י מפת הרה-פרצלציה של הסוכנות מ-1949.

ההתנגדות השניה היתה של גור אריה מגרש 62. הוא התייחס להקטנת המגרש, להסכם עם השכן במס' 63, ולענין קניני שלגביו אין מתפקידה של הועדה להכריע. אני מבקש לדחות את הדיון עד להכרעה משפטית. אנו ממליצים לדחות את התנגדותו של גור אריה מאחר והתכנון התבסס על מפת הרה-תכנון של הסוכנות 1973.

ההתנגדות השלישית היא של גולדברג, נחלה מס' 63, המתנגד להזזת הגבול המזרחי של משק 64. הוא טוען שזה מביא לחציית הרכוש. הזזת או הרחבת הכביש תגרום להכנסת מבנה הקיים שיש לו בפינה המזרחית של החלקה.

אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות לענין גבול החלקה מאחר וזה נקבע עפ"י מפת הרה-תכנון של הסוכנות משנת 1973. בנוסף, ממליצים לדחות את התנגדותו לענין הרחבת הדרך מאחר וההרחבה דרושה לתפקיד נאות של מערכת התחבורה ביישוב.

ההתנגדות של שם טוב, משק מס' 40 מתנגד לשינוי היעוד של הנחלה שלו לבניני צבור כדי להגדיל את שטח מרכז הכפר. בתמורה הציעו לשם טוב את מגרש מס' 40. אנו ממליצים לקבל את התנגדות עו"ד תוסיה כהן בשם מש' שם טוב, וזאת לאחר שנערך דיון עם ועד המושב שהציע לקבל את התנגדותם ולהחזיר את השטח ליעוד של אזור חקלאי ב' עפ"י תבולות המפה שהוצגה בעת הישיבה.

בנוגע להתנגדות מס' 5 מש' עופר במגרש 94. התנגד לכך שהוגשה תכנית מבלי שתהיה על כך החלטה של המושב. מתנגד מאחר וגודל החלקה שלו לא הגיע ל-3000 מ"ר וכן מתנגד לגישה לאזור המלאכה מפני שלטענתו רכב שיצטרך לקבל טיפול במוסך יצטרך לעבור את המושב. כמו כן מתנגד להרחבת השביל בינו לבין חלקה 95 שבאה על חשבון חלקתו.

אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות לענין אספת החברים מאחר ורוב רובם של בעלי הנחלות בבית זית נתנו הסכמתם להפקדת התכנית. לדחות את ההתנגדות לענין הגדלת החלקות מאחר שזוהי הבטחה שהמושב לא יכול היה לעמוד בה והתכנון נעשה בהתאם למצב בשטח ולרה-תכנון של הסוכנות משנות ה-70. לא הובטח שכל אחד יקבל 3000 מ"ר.

אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות בנוגע לדרך הגישה לאזור המלאכה ולסמן עפ"י המפה שהוצגה בעת הדיון דרך גישה נוספת. אנו מציעים להוסיף כי זאת בתנאי שרוחב הדרך, שהיום היא שביל, לא יעלה על 6 מ'.

בנושא התנגדות אחרת המתייחסת לשביל אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות מאחר והשביל קיים והוא הכרחי למערכת השבילים בשכונה.

בנוגע להרחבת דרכים 7 ו-11 אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות מאחר וההרחבה דרושה לתפקוד נאות של מערכת התחבורה והתנועה ביישוב.

מש' טאוב - מס' 95 - להם היו טענות כשל מש' עופר ואנו ממליצים בדיוק אותה המלצה. התנגדות מס' 7 של מש' מוסקס - ראשית ביקש זכויות בניה כמו של נחלה ולענין זה איננו מקבלים את ההתנגדות. אנו ממליצים לקבל בחלקה את ההתנגדות לענין גבול החלקה ולישר את השביל בהתאם לתרשים שהוצג בעת הישיבה.

בנוגע להתנגדות של אבידור, מזכיר המושב, השביל הזה מוביל למשק 49 כאשר בפועל קיימת היום גישה מכביש מס' 1 לנחלה זו. אם סוגרים זאת ומספחים את זה לחלקה 50 מונעים את הגישה לחלקה 49 מכביש מס' 1. הפתרון היחידי לנושא נמצא במפת הרה-פרצלציה ובנושא מתנהל דיון משפטי כבר תקופה ארוכה. השאלה היא אם לא ניתן גם לשמור את הגישה וגם לתת חלק למשפחת מוסקס.

גב' דוטן בישיבת המתכננים נאמר כי מגרש 50 הוא על-פי מפת הרה-פרצלציה. הוסיפו ל-49 וזאת אומרת שלא נגזל ממנו.

מר כהן ההמלצה היא לקבל את ההתנגדות בחלקה ולישר את שביל בהתאם לתרשים שהוצג בעת הישיבה.

ההתנגדות בן חקון הוסרה וכמו כן ההתנגדות של חפצדי בנוגע להתנגדות של דיקשטין - המושב הגיע לכאורה להסדר שמציע פיצוי ל-3 בעלי הנחלות וזהו תקדים שאינו במקום. לא יתכן שלחלק יאמר שלא הבטחנו מעולם מגרש ששטחו 3000 מ"ר ועם 3 אחרים נגיע להסדר פיצויים בגלל גודל החלקה שקיבלו. ולכן מבחינה תכנונית נכון יהיה לדחות את ההתנגדות ולא ליצור הפליה.

פינצי מעולם לא הבטחתי לתת 3000 מ"ר ואם אתה כבעל קרקע תרצה בעתיד להגיע להסדרים תגיע אתו אך לא באמצעות הועדה המחוזית.

מר כהן בנוגע לחלקה 25 אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות ולרשום שזו נחלה ולא חלקה מקצועית כפי שנכתב בטעות.

בנוגע להתנגדות ממ"י אנחנו ממליצים לקבל את התנגדויות ממ"י לסעיפים 1-3, להחזיר את היעוד הקרקע לנחלות. ממליצים לדחות את בקשת ממ"י לגבי האזור המסחרי מאחר ואנחנו במושבים לא קובעים אזור מסחרי אלא אזור לבנייה ציבור והמסחר משולב באזור הזה. כמו כן אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות לענין רישום זיקת ההנאה למקלטים זאת הכנסת הכוכביות את אזור העתיקות. אנו מליצים לדחות את ההתנגדות לענין סמכות הועדה לבניה למגורים מאחר והועדה סבורה שהתכנית היא בהחלט בתחום סמכותה של הועדה לבניה למגורים. עכשיו לגבי תכנית זו נערכה כחוק. ניתן זמן סביר לתושבים להתייחס אליה, התכנית הוצגה בשלב הראשוני בפני האסיפה הכללית ותוכננה במשך למעלה משנתיים. כל תושב קיבל באוגוסט 1990 תשרים מוקדם של מגרשו. אין שינוי מהותי מהקצאת השימושים שהנובעת בגעיקר מן הקיים בשטח למעט אזור המלאכה שנועד להרחיק מטרדים ממרכז הישוב. לא מדובר כאן על יצירת אזור תעשייה אדיר מימדים אלא על אזור הבא לשרת קודם כל את תושבי הישוב עצמו.

שטח המגרשים של קניאס ונעימי מבוססים על חלקותיהם המקוריות. מגרשים משלימים ניתנו רק למגרשים שבהם היה בעבר חלקות השלמה.

לקבל את ההצעה של הגב' ציפורה רון מהחברה להגנת הטבע בנושא שטחים ושמירת עצים ולעגן הוראות מתאימות בתכנית כמו כן יש לתקן טעות טכנית ולכלול סעיף הפקעה בתכנית.

גבול המערבי של המושב עוברת דרך שבדיון בועדה שקלנו אם לבטל ובסופו של דבר על פי המלצה של מיכאל נקמן החלטנו שהכביש ישאר בעינו ולא יבוטל בשלב הזה. לצערנו הדרך סומנה לביטול ולכן אנו ממליצים להחזיר את הדרך לתשרים כדרך אזורית בהתאם לקביעה בתכנית מס' מי/200. אנחנו ממליצים שבתנאי לאישור התכנית ולחתימתה על ידי השר ולפרסומה ברשומות, מתקבל החלטה חיובית של ועדת המשנה לקווי בנין שליד המועצה הארצית. אנו ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לכל השינויים שפורטו לעיל.

החלטות:

- א. לדחות את התנגדויות מס' 1 - קורן אהרון (משק מס' 30) מאחר וקו החלוקה נקבע עפ"י מפת הרה-תכנון של הסוכנות משנת 73 ומאחר ושטח המגרש הוא גדול יותר משטח המגרש עפ"י מפת הרפרצלציה של הסוכנות משנת 49.
- ב. לדחות את התנגדות מס' 2 - עו"ד ברוך אדלר בשם א. ונ. גור-אריה (משק מס' 62) מאחר והתכנון מתבסס על מפת הרה-תכנון של הסוכנות משנת 73.
- ג. לדחות את התנגדות מס' 3 - משה גולדברג (משק מס' 63) לענין גבול החלקה

- מאחר וגבול החלקה מתבסס עלמפת הרה-תכנון של הסוכנות משנת 73, כמו כן לדחות את התנגדות משה גולדברג לנושא הרחבת דרך מס' 6 מאחר והרחבה זו דרושה לתפקוד נאות של מערכת התחבורה והתנועה ביישוב.
- ד. לדחות את התנגדות מס' 10 - דן ורות דיקשטיין (מס' 90) מאחר והועדה טבורה שמדובר בהסדר קנייני שבין מעל הקרקע לבין המחזיקים במשק.
- ה. לקבל בחלקה את התנגדות מס' 5 - יצחק ועדה עופר (משק מס' 94) לנושא דרך הגישה לאזור המלאכה ולסמן דרך גישה חילונית נוספת בהתאם לתואי שהוצג בעת הישיבה, בתנאי שרוחב הדרך לא יעלה על 6 מ'. ההתניה המדויקת טעונה אישור נציג שר התחבורה בוועדה.
- ו. לקבל בחלקה את התנגדויות מס' 7 - משה מוסקט (משק מס' 60) לענין קו הבנין ולישר את השביל בהתאם לתרשים שהוצג בעת הישיבה.
- ז. לקבל את התנגדות מס' 12 - מינהל מקרקעי ישראל ואת התנגדות מס' 11 - רחל חוברס לענין משק מס' 25 ולתקן את יעוד הקרקע של חלקה 25 לחקלאי ב' (נחלה).
- ח. לקבל בחלקה את התנגדות מינהל מקרקעי ישראל ואת התנגדות מס' 4 אברהם שם טוב (משק מס' 40) לענין יעוד השטח כשטח לבניני צבור (מגרש ב') ולהחזיר את יעוד מגרש מס' 40 לאזור חקלאי ב' (נחלה). עפ"י הגבולות בתשרים שהוצג בעת הישיבה, כמו כן לקבל את התנגדות מינהל מקרקעי ישראל לענין יעוד שטח כשטח לבניני צבור (מגרש ג') ולהחזיר את יעוד מגרש מס' 80 לאזור חקלאי ב' (נחלה). עפ"י הגבולות בתשרים שהוצג בעת הישיבה, ובהתאם לשנות את התכנית כמתחייב מקבלת ההתנגדויות לענין מגרש מס' 40 ו80 שבתכנית המופקדת ולקבוע את גודל המגרשים הכל בדומה לגודל המגרשים של אזור חקלאי ב' מיוחד.
- ט. לקבל את התנגדות מינהל מקרקעי ישראל לגבי סימון המגרשים המפוצלים באזור חקלאי ב' ולסמן כוכבית גם במגרשים המקוריים ולפרט את סעיף 11 (ב) בהוראות התכנית בהתאם.
- י. לקבל את התנגדות מינהל מקרקעי ישראל לענין אזור העתיקות ולסמן שטח האתר הארכיאולוגי בהתאם לגבולות בתשרים שהוצג בעת הישיבה.
- יא. לקבל את התנגדות מינהל מקרקעי ישראל לענין השמטת סעיף ההפקעה ולהוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה.
- יב. לקבל בחלקה את התנגדות מס' 13 - עו"ד חורש בשם פניאס נעימי וגמליאל ולתקן בסעיף 12 בהוראות התכנית (העוסק באזור חקלאי ב' מיוחד) כי ההפניה היא לסעיפים 11 (ד) עד 11 (ח) ולא כפי שנכתב בסעות בהוראות התכנית.
- יג. הועדה רשמה לפנייה את הסרת התנגדויות מס' 6 (יצחק ומרים טאוב), מס' 8 (עו"ד יעקב לוי בשם אסתר בן-תקון) ומס' 9 (חביב וחיה חפצדי) בהתאם להודעת ועד מושב בית זית מיום 23.6.91.
- יד. לאור הטעות שהתגלתה לאחר הפקדת התכנית, להמליץ בפני ועדת המשנה לקרי בנין שליד המועצה הארצית להקטין את קו הבנין מהדרך האזורית 60 מ' ל-0 מ'.
- טו. להוסיף להוראות התכנית סעיף לפיו יש ליידע חוכרים חדשים של המגרשים באזור חקלאי ב' מיוחד על דבר קיומם של לוחים פעילים במושב.
- טז. לקבוע בהוראות התכנית סעיף שיחייב סיפוק בעודפי ושפכי עפר וכן סעיף אשר יבטיח שמירה על עצים קיימים בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
- יז. לדחות אתכל יתר ההתנגדויות שאליהן אינו התיחסות מפורשת בהחלטות המפורסות לעיל.
- יח. לאשר את התכנית בכפוף לשינויים המתחייבים מקבלת ההתנגדויות כמפורט בסעיפים לעיל.

ח' אלול תשנ"א
18.8.91

א/א

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטקול ועדת המשנה הנקודתית
מס' 7/91 שהתקיימה ביום ג' ה' באב תשנ"א (16.7.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן	-	מתכנן המחוז
א. פורשמידט	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
י. שרון	-	נציג ציבור

כחו:

א. ברזקי	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
ג. בן-ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
א. בר	-	סגנית מתכנן המחוז
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית

נעדר:

ר. זמיר	-	נציגת שר הבינוי והשכון
---------	---	------------------------

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 2422 א' - הגדלת שפ"ץ והוספת מעבר ציבורי - נחלת שבעה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3872 מיום
2.5.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
2. תכנית מס' 3790 - הגדלת דירה קיימת - שכ' רסקו
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3872 מיום
2.5.91.
בתקופה ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
3. תכנית מס' 3957 - תוספת קומה - רח' חזקיהו המלך
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3872 מיום
2.5.91.
בתקופה ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
4. תכנית מס' 3888 - פיתוח מוסד יד לקשיש - שכונת בקעה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3872 מיום
2.5.91.
בתקופה ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
5. תכנית מס' 4028 - שינוי יעוד מדרג לשוק וקירוי השוק - מחנה יהודה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3872 מיום
2.5.91.
בתקופה ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
6. תכנית מס' 4079-תוספת שני מקוואות לבית כנסת-רח' הסנונית-שכ' גילה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3872 מיום
2.5.91.
בתקופה ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
7. תכנית מס' 4115 - תוספת קומה להוסטל קיים "כנסת המשיח" העיר העתיקה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3872 מיום
2.5.91.
בתקופה ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
8. תכנית מס' 4130 - הגדלת אחוזי בניה וקביעת בינוי לבנין משרדים
ומסחר - רח' בן -סירא

(פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 16.7.91)

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3846 מיום 21.2.91.
בתקופה ההפקדה הוגשה התנגדות אחת. ההתנגדות הוסרה במכתב שהתקבל ביום 7.7.91.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ב. ביטול אישור תכניות

9. תכנית מס' 3956 א' - מתחם רטיסבון
מובא לביטול החלטת הועדה מיום 2.7.91 בדבר אישור התכנית עקב קבלת התנגדויות.

מר מ. כהן לאחר שהוחלט לאשר את התכנית הסתבר שהוגשו לגביה התנגדויות ועל כן יש לבטל את החלטת הועדה.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 2.7.91 בדבר אישור התכנית, עקב קבלת התנגדויות.

10. תכנית מס' 4151 - ישיבת כף החיים - שכונת מחניים
מובא לביטול אישור התכנית

מר סויסה לאחר שהוחלט לאשר את התכנית הסתבר שהוגשה התנגדות לועדה המקומית. מוצע להתלות את אישור התכנית לבדיקה.

הוחלט: הועדה מתלה את אישור התכנית עד לאחר שיבדק נושא מכתב ההתנגדות שהוגש לועדה המקומית.

ג. תכניות להפקדה

11. תכנית מס' 4095 - יעוד שטח לאזור מגורים 5 והתווית דרכים-בית חנינה
המשך דיון מיום 21.5.91

גב' צרפתי מדובר ביעוד שטח לאזור מגורים 5 והרחבת דרך כביט חנינא. ההפרשות לצרכי ציבור מגיעות ל-39%. התכנית כוללת חלוקה חדשה של המגרש - שנותר לאחר ההפרשה - לשני מגרשי בניה - לשני בנינים. על פי תכנית 3000 ב' באזור מותרת בניה עד 3 קומות. לפי בדיקתו של מר אבו-עסלה ניתן להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. תכנית מס' 3613 - יעוד שטח לאזור מגורים 5 - שועפט
המשך דיון מיום 21.5.91

גב' צרפתי מדובר בתכנית ליעוד שטח לאזור מגורים 5 שבו מותרת בניה עד 3 קומות על פי תכנית 3000 ב'. בחלקה קיים בנין ומבוקשת תוספת קומה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. תכנית מס' 4042 - יעוד שטח לאזור מגורים 5 והתווית דרכים-בית חנינה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. תיקונים טכניים.
ב. מתן התחיבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה לביצוע דרישות אגף הדרכים והביוב.
ג. הגשת אישור של מנהל התעופה האזרחית.

גב' צרפתי מדובר בשטח שבחלקו מותרת בניה עד 3 קומות ובחלקו עד 2 קומות - על פי תכנית 3000 ב'. עתה מבוקש ליעדו לאזור מגורים 5 לבנית שתי קומות עד 50%.

מר מ. כהן בתכניות המפורטות שבשלבי הכנה עכשיו אנו משתדלים להגיע להפקעה של 40% כדי שיהיו מספיק שטחים לצרכי ציבור. בתכנית זו ההפרשה מגיעה ל-34%. ניתן להגיע להפרשה של 40% אם ההפרשה תכלול גם את מגרש מס' 4 שמיועד בתכנית זו לשטח להשלמה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שההפקעה לצרכי ציבור תגיע עד 40% משטח התכנית.

14. תכנית מס' 3455 אחוד וחלוקה מחדש, קביעת אזור מסחרי ובינוי בשטח שועפט

המשך דיון מיום 21.5.91

גב' צרפתי מדובר באזור בשועפט, על דרך רמאללה, המיועד בתכנית 3000 ב' לבניה עד 4 קומות למגורים ומסחר. בשטח קיים בנין בן 4 קומות, בקומת הקרקע חנויות ובשאר מגורים. התכנית מבקשת ליעד את השטח למסחר. צורת המגרש בעייתית והחניה המוצעת בעייתית. מתוכננת חניה גם לדיירים וגם לקונים אך לא ברור מהי דרך הגישה לחניה לבנין א' ולבנין ב'. בנין א' מבוקש על קו בנין אפס ובשטח הסמוך אליו ממערב ישנו בנין קרוב מאוד.

מר מ. כהן בתכנית זו, בניגוד לתכניות האחרות הנקודתיות לצפון ירושלים, מדובר בחטיבת שטח גדולה שהוא בבעלות אחת ולכן שעור ההפרשה לצרכי ציבור - המגיע ל-5% אינו הגיוני. לנו ברור שגם עם הפרשות שיגיעו עד 40% לא יהיה מספיק שטח לצרכי הציבור בצפון ירושלים. דבר נוסף הוא שקו הבנין המוצעים בתכנית וכן החניה ודרכי הגישה אליה - בעייתיים.

גב' ברזקי טענתו של מר כהן באשר למידת ההפרשות נכונה ובעיקר באזורים שאינם מאוכלסים, אבל מאידך יש לזכור כי להפקעות יש הגיון תכנוני. במקרה הנדון, אם תהיה הפקעה של 40% לא ישאר שטח לבניה וגם העיריה לא תוכל לנצל את השטח שיופקע.

מר מ. כהן ללא הפקעה גדולה יותר וקביעת 100% לבניה הצפיפויות תהיינה גדולות. בעיה נוספת היא קו בנין אפס בחזית המערבית כשהמרחק בין הבנין הזה לבנין הסמוך ממערב - קטן ביותר.

מר סויסה מציע לדחות בשלב זה את ההחלטה עד שהנושא יבדק בכפוף לתכניות המפורטות.

מר מ. כהן מציע לבדוק את הנושא עם המתכנן.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת עם המתכנן.

15. תכנית מס' 3635 - קביעת יעודי קרקע וחלוקה חדש - בית חנינא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86

להפקיד את התכנית.

יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית וכן לבטל את סמון קוי הבנין המופיע בתשריט ולהוסיף להוראות התכנית בסעיף 8, תת סעיף האומר כי קוי הבנין יהיו כבאזור המגורים 5 למעט אותם מקומות בהם הבנינים הקיימים חורגים מקוי הבנין הנ"ל ואז יהיו קוי הבנין על פי הקיים. יתווסף להוראות התכנית סעיף הקובע כי הרחבת הדרכים כמוסמן בתשריט וכן המעבר להולכי רגל יבוצעו ע"י ועל חשבון הבעלים כתנאי למתן היתר בניה ותנתן על כך התחייבות לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה.

גב' צרפתי מדובר בשטח בנוי ומטרת התכנית היא חלוקה חדשה וקביעת קוי בנין. הפרשו 22% מהשטח לדרכים ולשפ"ץ.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16 תכנית מס' 4219 קביעת יעודים למגורים ובנין ציבורי וקביעת בינוי בית חנינא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 271.91 להפקיד את התכנית בכפוף לאישורה של תכנית 3000 ב' ובתנאים הבאים:
א. התשריט, נספח הבינוי והתקנון יערכו מחדש בתיאום עם המחלקה.
ב. ימולאו הדרישות שהועלו בהערות מתיק למתכנן.
ג. אחוזי הבניה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 והבינוי יתאים להוראה זו. יקבע בתקנון כי אין לגזור שטחי בניה מנספח הבינוי.
ד. נספח הבינוי יכלול בצורה ברורה העמדת הבנינים, חתכי אורך ורוחב כולל גבהים וחזיתות וחישוב השטחים.

גב' צרפתי מדובר בחלקה גדולה מאוד - מעל 11 דונם והתכנית מחלקת את השטח לשני מגרשים - האחד לאזור מגורים 1 והשני לשטח לבניני ציבור. במגרש שמוצע למגורים מוצעות שתי דרכים פנימיות ו-3 בנינים מדורגים. בחזית אחת הם בעלי 3 קומות ובחזית שניה בעלי שתי קומות. מספר יחידות הדיור מגיע ל-36.

מר מ. כהן שואל מדוע אין חלוקת משנה נוספת, כי על פי החלוקה המוצעת בתכנית יש לרשום מגרש ששטחו כ-5 דונם כחטיבת רישום אחת. נושא נוסף הוא נספח הבינוי - שיהיה מפורט יותר.

גב' ברזקי אין חלוקת משנה נוספת מכיון שהדרכים הפנימיות מהוות חלק מהמגרש. אם תהיה חלוקה הן יהפכו לדרכים ציבוריות. כתשובה לשאלת מר מ. כהן ציינה גב' ויסיקנד כי באזור מגורים אחד ניתן להגיע ל-84% בניה ובמגרש פינתי ניתנת תוספת של עוד 3%. לכן אחוזי הבניה המוצעים בתכנית מגיעים ל-87%.

גב' ברזקי הקביעות התכנוניות שהנחו את התכנית תואמות את הקביעות התכנוניות של תכנית המתאר לירושלים.

גב' צרפתי יש להעתיק את קו המתח הגבוה שבמקום - למקום אחר.

מר מ. כהן האזור מיועד לבניה עד 3 קומות וכוונת המתכננים היתה שאחוזי הבניה לא יעלו על 75%. מציע להפקיד את התכנית המוצעת אך בתכניות המפורטות שנמצאות עתה בשלבי הכנה יש לתת את הדעת על אחוזי הבניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. תכנית מס' 3837 קביעת יעודי קרקע והוראות בינוי - זכרון יוסף
וזכרון יעקב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90 להפקיד את התכנית בתנאי שיתוקנו התיקונים הטכניים הנדרשים וישולבו הערות מתיק המתכנן.

גב' חפץ מדובר בתכנית למתחם שבין רח' אליהו סלמן לרח' הירקון. התכנית מתירה שינויים על פי הנספח המצורף לה.

מר מ. כהן בתכניות השיקום האחרות למרכז העיר דובר על תוספות בניה שונות כי המטרה היתה שיפור רמת ואיכות החיים באיזור. לבנינים בני קומה אחר - אופשרה תוספת על פי עקרונות השיקום. עתה מדובר על תכנית שנכנסת לאותה קטגוריה אך המציאות בשטח שונה. כבר עתה הצפיפות גדולה וקיימים בשטח בנינים בני 3-4 קומות. התכנית מאפשרת תוספת קומה, המובלעת בחלל גג הרעפים ותוספות בניה בקווי הבנין. תוספות בניה בקו בנין אפס בבנין בן 4 קומות תגרום לצפיפות גדולה מאוד. על פי התכנית באיזור אין שטחים ציבוריים. לדעתי - התפיסה התכנונית הזאת אינה נכונה במקרה זה וההצעה היא לדון בכל בנין ובנין לחוד.

גב' ברזקי אומנם זהו תכנון סוציאלי יותר מאשר תכנון עירוני. מכיון שבדרך כלל הבנין הינו רכוש משותף או רכוש של אדם אחד והדיירים הינם דיירים מוגנים לא ניתן לאפשר רק תוספת קומה אלא יש צורך לאפשר לכל הדיירים תוספות. אני מקבלת את הביקורת של מר מ. כהן אך האלטרנטיבה האחרת היא להשאיר את המצב כפי שהוא.

מר שרון בתגובה לדברי מר כהן - מציין כי גם עתה המרחקים בין הבנינים קטנים ביותר.

מר מ. כהן חוזר על דבריו שאין להרשות תוספות בניה במתכונת הזאת וכי הדבר עלול להוות תקדים מסוכן לאזורים אחרים בעיר. מציע לבדוק את הנושא שוב - יחד עם סגנית מהנדס העיר.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת שתערך ע"י מתכנן המחוז וסגנית מהנדס העיר.

18. תכנית מס' 3968 שטח למתקן הנדסי - צור באהר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.3.91 להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית והערות אגף הדרכים יעוגנו בתכנית.

גב' צרפתי מדובר ביעוד שטח למתן הנדסי - עבור מאגר מים ל-10,000 קוב מים. מסביב לשטח הבריכה יהיה שפ"ץ. בתואי הכביש העליון ישנו בשלב זה שדה מוקשים ולכן, דרך הגישה לבריכה תהיה באופן זמני - מדרום - עד לפינוי שדה המוקשים. בתכנון התכנית לא נקבע מה יהיה בתואי הדרך הדרומית לאחר שתסלל הדרך הסופית.

גב' ויסיקנד התכנית רק משריינת את השטח לכביש הסופי. כשירצו לסלול את הכביש יהיה צורך להכין תכנית חדשה.

גב' צרפתי הבריכה תהיה כמעט כולה - קבורה, למעט חזיתה הצפון מזרחית שתראה מכיוון תלפיות.

גב' בר מציעה שהתכנית תופקד בתנאי שיוגשו חתכי רוחב של הכביש בקנה מידה של 1:250 וכך תכנית לטיפול נופי של השטח מסביב לבריכה.

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

א. יתווספו למסמכי התכנית חתכי רוחב של הכביש - בקנה מידה של 1:250.

ב. יתווסף למסמכי התכנית נספח לטיפול נופי לשטח המיועד לשפ"צ.

19. תכנית מס' 4244 שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי - לשפ"ץ רח' אטינגר קרית יובל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.4.91 להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

מר בן-ישראל מדובר בשטח שהיה מיועד לבניני ציבור - בתכנית מס' 2201 אך לא נקבע השימוש הספציפי. גודל השטח כ-2 דונם. עתה מבוקש לשנות את יעודו לשפ"ץ.

בזמנו הוצע השטח ע"י ועדת האיתורים לעמותה מסוימת להקמת בית כנסת. בינתיים נמצא מקום אחר לבית הכנסת ותושבי המקום בקשו ליעד את השטח לשפ"ץ.

גב' בר לאותו בית כנסת ניתן כבר היתר בניה מעל מקלט ציבורי.

מר סויסה לטענת העיריה אין לבנות בשטח בית כנסת משום קרבתו היתרה לבניני המגורים.

גב' ברזקי תושבי המקום טענו שהאזור צפוף וללא גינות ציבוריות ומכיון שמחלקת החינוך ציינה שממילא אין לה צורך במקום - מוצע לשנותו לשפ"ץ.

מר סויסה יש לשמור על המקום כשפ"ץ ושלא תתקבל בעתיד אף תכנית לשינוי היעוד.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית

20. תכנית מס' 4166 תוספת יחידות דיור - רח' הצפירה - קטמון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.10.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לצרף חוות דעת של אגף הרשויות.

ב. תקונים טכניים.

ג. מגיש התכנית יתן התחייבות לשביעות רצונו של עו"ד העיריה בדבר שפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פצויים כנגד העיריה.

גב' חפץ מדובר בתוספת שתי יחידות דיור בבנין קיים בין ארבע קומות. תוספת שתי היחידות תהיה בקומה הרביעית בחלקו האחורי של הבנין ובאותם חומרי בניה. באזור מותרת בניה עד 84% וכבר עתה בנויים 77%. יחד עם התוספת המבוקשת יגיעו אחוזי הבניה ל-91.5%. במקרה שתוסף רק יחידת דיור אחת לא תהיה חריגה מזכויות הבניה.

מר סויסה מדובר בבנין אופייני במסגרת תכנית שימור 2878 והושקעה עבודה רבה לשמור על המקום. אחת מחזיתות הבנין בנויה בנסיגה - ניתן להוסיף יחידת דיור אחת בחזית הנגדית של הבנין וכך תיווצר נסיגה דומה.

גב' בר משמעות ההצעה היא דחית הצעת התכנית כי ממילא נותרו ליזם אחוזי בניה בלתי מנוצלים. התכנית אינה עומדת כלל בקריטריונים להרחבות דיור

(פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 16.7.91)

בעיר, מה עוד שאין מדובר כלל על הרחבת דיור אלא תוספת יחידות דיור חדשות.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית מכיון שהועדה לא השתכנעה מנימוקים מהותיים לאשר תוספת החורגת מהמקובל באזור, מה עוד שאין התכנית עומדת בקריטריונים להרחבות דיור לפיהן פועלת הועדה.

21. תכנית מס' 4221 יעוד שטח לאזור מגורים 1 רחוב נעמי שכונת אבו-טור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יש לבצע תיקונים טכניים.
- ב. התכנית תכלול הוראות בדבר ביצוע החלוקה החדשה בהתאם להוראות תכנית 1891.

גב' חפץ מדבור בתכנית המבקשת להחזיר את המצב לקדמותו על מנת למנוע תביעת פיצויים. תכנית קודמת קבעה דרך ושטח לתכנון בעתיד והקפאה את אפשרויות הדיריים לתוספות בניה. מכיון שהוגשה תביעת פיצויים לעיריה הוגשה תכנית זו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. תכנית מס' 2147 ב הרחבות דיור - דרך בית לחם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.3.91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יצורף לנספח פתרון תכנוני למתקני אנרגיה סולרית.
- ב. יצורף לנספח פרט פתרון אחיד לסגירת מרפסות.
- ג. התכנית תתוקן מחינה טכנית.
- ד. תוספות הבניה תבוצענה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

מר בן-יעקב בדרך בית לחם, בשיכוני תלפיות, קיימים ארבעה בנינים מרובעים ובהן 4 דירות קטנות בכל קומה. עתה מבוקשת תוספת בניה המקיפה את כל הבנין. המרחק בין הבנינים מגיע ל-8-9 מ' כך שהתוספת לא תגרום להפרעה. התוספת תבנה עם ציפוי של אבן מרובעת ומסתותת כך שהבנין יקבל חזות חדשה לגמרי.

מר סויסה יש להקפיד שתקנון התכנית יכלול את הסעיפים המקובלים לגבי תוספות בניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

23. תכנית מס' 4233 סגירת מרפסת - רחוב דוד מרץ - רמת שרת

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.5.91 להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

גב' חפץ מדובר בתכנית לסגירת מרפסת בבנין מדורג בן 7 קומות ברח' דוד מרץ ברמת שרת. הסגירה כבר בוצעה.

מר סויסה נגד היזמים הוגשה תביעה משפטית ובפסק הדין נקבע שעליהם להשיג היתר בניה תוך פרק זמן מסוים ולא - התוספת תהרס. היזמים הגישו בקשה להיתר בניה, הבקשה נדחתה בועדה המקומית וגם הערר שהוגש עקב כך ע"י היזמים נדחה בועדה המחוזית. עתה המליצה הועדה המקומית להפקיד את התכנית הנדונה.

גב' בר הבנין מתוכנן כך שהקומות התחתונות מדורגות ובעליונות ישנן מרפסות בנסיגות. אומנם מבחינה תכנונית הסגירה שבוצעה לא יוצרת בעיה אך היא תיצור תקדים והועדה לא תוכל לסרב לדיירים נוספים שירצו לסגור מרפסת - באם התכנית הזאת תאושר. על פי העקרונות לתוספות בניה המקובלים על הועדה המחוזית אין לאשר תוספות בניה בשכונות החדשות ובינהן שכונת רמת שרת.

מר שרון החלטה בתכנית זו תהווה תקדים לבקשות דומות בעתיד.

גב' חפץ לא מדובר בדירה קטנה אלא בקוטג'.

מר סויסה הסגירה נעשתה במתכונת זהה לבנין הקיים ובשטח הסגירה לא מורגשת.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית למרות שהתוספת אינה מפריעה מבחינה אסטטית אולם היא נוגדת את העקרונות שנקבעו ע"י הועדה המחוזית לתוספות בניה בשכונות בעיר.

24. תכנית מס' 4100 שינוי קו בנין וחלוקה חדשה - רחוב הילדסהיימר שכונת המושבה הגרמנית

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.10.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרשים החדשים ויחולו על השטח כל הוראות הבניה שבתכנית 2878.
- ב. לעת הפקדת התכנית תשלח הודעה אישית בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק לבעלי חלקה 43.
- ג. יתווסף להוראות התכנית סעיף התשתית.
- ד. יבוטל סעיף 8 (ב) בהוראות הבניה.
- ה. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

מר בן-יעקב מדובר בשני מגרשים בנויים בבעלות המינהל ברח' הילדסהיימר. באחד מהמגרשים, ששטחו 300 מ"ר - קיים בנין ומבוקש לשנות את גבולו ולהגדילו על חשבון המגרש השני הגדול יותר, יחד עם זה מבוקש לשנות את קווי הבנין באותו מגרש כדי שאפשר יהיה לבנות בעתיד.

מר סויסה ניתן לעשות זאת בתנאי שלא תהיה חריגה מזכויות הבניה המותרות.

מר בן-יעקב הבנין במגרש הקטן בנוי על קו אפס בחזיתו הצפון מזרחית והתוספת תבנה גם כן על קו בנין אפס.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתשלח הודעה אישית בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק לבעלי חלקה מס' 41.

25. תכנית מס' 3959 א' - ישיבת דרכי נועם - הר-נוף
המשך דיון מיום 21.5.91

גב' בר מזכירה את מהלך הדיון הקודם. עתה הוגשה תכנית מתוקנת ולפיה הדירוג בבנין גדול ומגיע ל-2.40 מ', מפלס הקרקע ירד ב-50 סמ' והשתפר היחס בין הבנין הנדון לבנין הסמוך.

הוחלט: להפקיד את התכנית המתוקנת שהוצגה בפני הועדה ובהתאם להמלצת

הועדה המקומית.

26. תכנית מס' 4086 - תוספת אגף לבית ספר קיים - שכונת הבוכרים מובא לתיקון החלטה.

גב' ויסקינד מדובר בתכנית שבזמנו הוגשה לדיון בוועדה המחוזית כשהיא כוללת 6 מקומות חניה וכך הוחלט להפקידה. במחשבה שניה אנו חושבים שלא יהיה נכון שתהיה בחניה שם קומת עמודים לחניה ולכן הבקשה היא לפתור את הצורך בחניה בתכנית זו.

גב' ברזקי לדעת מחלקת התכנון, בשכונת הבוכרים בכלל ובבנין בית הספר בפרט אין צורך בחניה. הארכיטקטורה של השכונה ואיכות החיים בבנין בית הספר חשובים יותר והועדות יכולות לפתור את הצורך בחניה.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 19.2.91 מחליטה הועדה להפקיד את התכנית ללא חניה מאחר שהיא השתכנעה מהנימוקים שהועלו בפניה לפיהם הכללת החניה תפגע בעקרונות התכנון של השכונה.

27. תכנית מס' 2022 ד - קביעת שיטת חישוב שטחי חלל הגג - שכ' בית וגן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.5.91 להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

מר בן יעקב תכנית מס' 2022 ג' מאפשרת ניצול חלל הגג והתכנית שהוגשה עתה קובעת איך ניתן לנצל את החלל.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. תכנית מס' 3950 - אזור התעשייה תלפיות תחנת מעבר לאשפה

מר מ. כהן בתחום תכנית 3950 לאזור התעשייה תלפיות מציעה העיריה לאתר שטח לתחנת מעבר לאשפה שתחליף את התחנה הקיימת בממילא. התחנה תהיה סמוך לרחוב הרכבת. מכיון שמדובר בתחנת מעבר לאשפה - שהיא חיונית לעיר - ומכיון שהליכי אישור תכנית 3950 יהיו קרוב לודאי ארוכים מאוד - מוצע להוציא את שטח התחנה מתחום התכנית ולהפקידה כתכנית נפרדת. יש לצרף לתכנית נספח פיתוח שטח וחוות דעת סביבתית.

גב' ברזקי כל החומר הדרוש מוכן.

מר סויסה נספח הפיתוח וחוות הדעת הסביבתית צריכים להיות חלק ממסמכי התכנית וצריכים להבדק קודם ע"י לשכת התכנון.

הוחלט: להפקיד תכנית לתחנת מעבר לאשפה בתלפיות ובתנאי שהיא תכלול נספח פיתוח וחוות דעת סביבתית - שיהיו להנחת דעתו של מתכנן המחוז.

29. תכנית מס' 3545 א - יעוד שטח כשפ"ץ - מול שער שכם

מר מ. כהן בהחלטת הועדה המחוזית ביום 2.7.89 בגין מתן תוקף לתכנית 3545 - יעוד שטח לתחנת אוטובוסים בשער שכם - נקבע (בסעיף ד' להחלטה) "... הועדה מורה להעביר תכנית ליעוד השטח כשטח פתוח ציבורי בהתאם לקביעת תכנית מס' עמ/9". עתה הגיעה תכנית על פי החלטת הועדה ויש להפקידה.

הוחלט: להפקיד את התכנית שהוצגה בפני הועדה המחוזית.

30. תכנית מס' 3126 - רח' בורלא - שכ' בית וגן

גב' בר ללשכת התכנון הגיעה פניה מאת המודד המחוזי לפיה: "בתכנית 3126 נפלה טעות. חלקות 175 ו-176 לא נכללו בטבלת האיחוד והחלוקה מחדש. נא להוציא את החלקות הנ"ל מתוך הקו הכחול בת.ב.ע 3126. הנני לציין שחלוקות 175 ו-176 נכללו בתב"ע 2424 שאושרה ונרשמו בטאבו".

מר סויסה מציע להפקיד תכנית שתכלול רק תקנון ושמטרתה תהיה תיקון טעות סופר, התכנית תהווה שינוי לתכנית 3126.

הוחלט: א. להפקיד תכנית שינוי לתכנית 3126 ושמטרתה תהיה תיקון טעות סופר שנפלה בתכנית 3126 ויפורש בה שהקו הכחול של תכנית 3126 כלל בטעות חלקים מחלקות 175 ו-176.
ב. התכנית תכלול תקנון בלבד ותופקד ישירות ע"י הועדה המחוזית.

ז. תשריטי חלוקה

31. תכנית מס' 3136-בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום-ת.צ.ר 4126

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.3.91 לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30618 חלקה 260, לפי ת.צ.ר מס' 4126.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

32. תכנית מס' 2789 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - ת.צ.ר 4122 שכ' רמות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.4.91 לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30728 ארעי לפי ת.צ.ר 4122.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

33. תכנית מס' 2952 ב' בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות ת.צ.ר 4121 - שכ' גילה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.3.91 לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש גילה, עפ"י ת.צ.ר 4121.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

34. תכנית מס' 3857-בקשה לאישור תשריט חלוקה - ת.צ.ר 4131 - בית וגן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.3.91 לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30166 חלקה 64 עפ"י ת.צ.ר 4131.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

35. תכנית מס' 2878 - בקשה לאישור תצ"ר מס' 4117 - עמק רפאים
המשך דיון מיום 9.4.91

גב' בר מזכירה את מהלך הדיון הקודם.

מר מ. כהן התכנית היתה אמורה לבוא לעולם כמקשה אחת - לאחד את החלקות ולהעביר זכויות מחלקה אחת לשניה. למרות שמדובר באותם בעלים אי אפשר לשנות את זכויות הבניה אגב איחוד אלא ע"י תכנית. ניתן לאשר את איחוד החלקות ללא שינוי בזכויות הבניה. לפי דברי המתכנן - הוא אמור להכין תכנית בקרוב. מוצע לאשר את הבקשה לאיחוד החלקות בכפוף לרישום הערת אזהרה שאין באיחוד החלקות משום הגדלת זכויות הבניה שהיו לכל חלקה בנפרד קודם האיחוד.

הוחלט: לאשר את הבקשה לאיחוד החלקות - על פי תצ"ר 4117 - ובתנאי שתרשם הערת אזהרה לפיה אין באיחוד החלקות משום הגדלת זכויות הבניה שהיו לכל חלקה בנפרד קודם האיחוד.

ה. תשריט פיצול

36. תשריט פיצול על-פי תכנית מס' 2045 - שכ' ארנונה
המשך דיון מיום 4.6.91

מר מ. כהן מזכיר את מהלך הדין הקודם ואת החלטת הועדה.

גב' בר המתכנן הגיש תכנית מתוקנת לפיה המפלס התחתון של הבנין ירד בחצי מטר לעומת התכנון הקודם אך החתך החדש לא מתישב עם החתך הקודם. שטח הפטיו נכלל עכשיו במנין אחוזי הבניה אך לעומת זאת המרפסות עכשיו יותר עמוקות - על חשבון הסלון ומתוכנן חור בתקרה כדי שרוחב המרפסת לא יהיה יותר מאשר מטר וחצי. כאשר לגג- הוא נשאר עם לבני זכוכית שאמורים לספק אור לקומה התחתונה שגם לה ישנם מספיק פתחים.

מר מ. כהן יצירת החללים גורמת להגדלת נפח הבנין.

גב' ברזקי מציעה לכלול במנין אחוזי הבניה כל מה שבתוך קונטור הבנין.

מר מ. כהן הבנין בנפח המוצע מעבר למותר ואינו מתאים להוראות התכנית.

הוחלט: לאחר הצגת התכנית המתוקנת לא נחה דעתה של הועדה מהפתרונות שהוצגו בפניה והיא מסמיכה את לשכת התכנון ואנשי מחלקת התכנון בעיריה לתאם עם מתכנן התכנית פתרון תכנוני שיענה על דרישות הועדה בהתאם להחלטתה מיום 4.6.91.

ו. תכנית בינוי

37. תכנית בינוי למגרשים 1065, 1066 על פי תכנית מס' 3602 - פסגת זאב
מזרח

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ז. תכנית לאישור

38. תכנית מס' מי/656 - פארק נופש משולב במתקנים לטהור שפכים - קרית ענבים

מר מ. כהן התכנית טעונה אישור שר הפנים ועתה התקבל ממכתב ממנכ"ל משרד הפנים הדורש מהועדה להכניס תיקונים קלים לתכנית - בטרם תאושר. להלן המכתב:

1. לאור הפניה לשר הפנים, אשר העתקה הועבר בעבר אליכם. התכנית נבדקה יחד עם תסקיר ההשפעה על הסביבה שנערך עבורה.
2. לאחר הבדיקה מצאנו שיש להכניס סעיף להוראות התכנית אשר יצמצם את המטרד הצפוי לתושבי בית נקופה בגין תנועת כל רכב בסמוך לבתיהם. לפיכך מוצע לעגן בהוראות התכנית סעיף הקובע שהיזם אחראי לכך שלא תהיה חניה בצידי דרך הגישה מהחלק הצפוני של אגם ב' לכיוון דרום. (ראה נא הסיפא במכתבו של מר רון עציון אל מר יוסי פלדמן מיום 24.4.88. ביחס לטיעון שיכול לעלות לפיו אין לעגן בתכנית סעיף החל מחוץ לתחום התכנית, הרי שקיים תקדים בתכנית 3420 - תכנית האצטדיון בירושלים בסעיף 12 י"ב)
3. נראה שלאור הדיונים החוזרים בתכנית זו נשמטה מעיני הועדה המחוזית בקשתה של הועדה המקומית בדבר הוספת סעיף שיפוי. בקשת הועדה המקומית בעינה עומדת ונתמכת על ידנו.
4. הובא לידיעתנו שיש כוונה עתידית לתכנן ולבצע דרך העוברת ממערב לשטח התכנית שבנדון. לעת תכנון דרך זו יש לבדוק באור חיובי אפשרות חיבור בינה לבין "פרויקט האגמים". על מנת להפחית את כמות התנועה העוברת בסמוך למושב בית נקופה.

מר סויה מציין שהתיקונים מבוקשים לאור פנייתה של עו"ד נ. וייל לשר הפנים.

הוחלט: לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים בהתאם למכתבו של מנכ"ל משרד הפנים ליו"ר הועדה המחוזית מיום 15.7.91.

- היזם אחראי לכך שלא תהיה חניה בצידי דרך הגישה מהחלק הצפוני של אגם ב' לכיוון דרום.
שיפוי:

- א. מגישי התכנית אחראים וישאו בתשלום מלא הפיצויים שיתבעו ע"י נפגעים בגין התכנית ואישורה.
- ב. בכל מקרה שתוגש לוועדה המקומית תביעת פיצויים בגין תכנית זו, ישלמו מגישי התכנית לוועדה המקומית לפי דרישתה את כל הסכומים שיקבעו על ידה כפיצויים.
- ג. מגישי התכנית מסכימים בזאת ומתחייבים כאמור במכתב ההתחייבות המצ"ב החתום על ידם והמהווה גם חלק בלתי נפרד מהוראות אלו.

ח. תכנית להפקדה

39. תכנית מס' מי/704 - איחוד וחלוקה מחדש - מעוז ציון א' מבוא לתיקון החלטה מיום 4.6.91

גב' דוטן מזכירה את מהלך הדיון הקודם ואת ההחלטה שהתקבלה. התכנית נולדה כדי לאפשר ליזם לבנות לאחר שהוא ויתר על חלק ממגרשו לטובת השכן. הבית שיש להרוס שייך לשכן ולכן יש לקבוע שתנאי למתן היתר בניה בחלקה 2 יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה.

הוחלט: א. לבטל את סעיף ב' בהחלטת הועדה מיום 4.6.91.

(פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 16.7.91)

ב. תנאי למתן היתר בניה בחלקה מס' 2 יהא הריסת הבנין המסומן להריסה.

40. תכנית מס' מי/699-הגדלת אחוזי בניה ומספר יחידות דיור - עין רפה מובא לתיקון החלטה

גב' דוטן מדובר על הגדלת אחוזי בניה כדי לאשר בניה שכבר בוצעה. ההליך המשפטי הסתיים. בזמנו צויין בטעות, בעת הדיון, כי התכנית מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה ל-80% אך אין הדבר כך אלא מבוקשים רק 51.2% ואין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על 50%.

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

ט. תכניות להפקדה

41. תכנית מס' בש/62 א' - שינוי יעוד מחניה למסחר - בית שמש

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.4.91 להפקיד את התכנית בכפוף לחתימת מ.מ.י.

מר בן-יעקב מדובר בבקשה להגדיל שטח של חנות על חשבון חניה פרטית וע"י כך להחליף את שטח החניה. יש לצרף לתכנית נספח בינוי.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיצרוף לתכנית נספח בינוי שיהא להנחת דעת לשכת התכנון.

42. תכנית מס' בש/84 א'-תוספת למרכז מסחרי "גולאר"-כיכר נוימן-בית שמש מובא לתיקון החלטה מיום 5.2.91

מר בן-יעקב מדובר בתוספת לאולם השמחות הקיים בקומה שניה של הבנין. ההגדלה תפגע באיורור חדרי השרותים של הבנק למטה. בזמנו הוחלט להפקיד את התכנית ובתנאי שתשלח הודעה לבנק, כמו כן הוחלט שיסאר חלל פתוח בקומה הראשונה. בינתיים התקבל מכתב התנגדות מהבנק.

מר סויסה מבחינה תכנונית רצוי שתבנה תוספת גם בקומה התחתונה ותתיישר עם התוספת המבוקשת בקומה השניה. לכן מוצע שתוגש תכנית כוללת גם לאולם השמחות וגם לבנק.

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 5.2.91.
ב. להורות למתכנן להגיש תכנית לתוספת שתכלול גם תוספת לקומה הראשונה ובתנאי שהתכנון יענה על בעית האיורור של הקומה הראשונה ויהא לשביעות רצונו של הבנק בקומה הראשונה.

תאריך: כד' באב תשנ"א
4 אוגוסט 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 11/91
מיום ג' אב תשנ"א (14.7.91)
יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן	- מתכנן המחוז
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
ד. קפמן	- נציג ציבור
א. שטרנברג	- מ"מ נציגות שר המשפטים (השתתפה בסעיף 1 בלבד)

נכחו:

ע. ביכובסקי	-	אגף תכנון העיר
א. ברזקי	-	ממלכת מהנדס הער
ע. המרמן	-	מ.מ.י
ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
ד. קאסוטו	-	איגוד האדריכלים
א. אלון	-	מזכירת הועדה
ג. בן-ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
א. בר	-	לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדרה:

ת. רווה	-	נציגות שר המשפטים
---------	---	-------------------

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3767 - תכנון מתחם מגורים ברוממה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3834 מיום 17.1.91.
במהלך תקופה ההפקדה הוגשו לתכנית 3 התנגדויות.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27/4/91:
א. לקבל בחלקה את התנגדות עו"ד בר-סלע בשם בעלזא ולפיכך תבדק אפשרות לבניה בקיר משותף במגרשים 2 ו-8.
ב. לקבל את התנגדות דן וינד ולהתאים את גבולות התכנית לתכנית 3813 המצרנית, כמו כן כתנאי לאישורה הסופי של התכנית יערך הסדר הסכם בין עיריית י-ם לבעלי הזכויות במקרקעין בדבר עלויות פיתוח ופינוי מתקנים.
ג. לקבל חלקית את התנגדות חב' בנית כך שמגרשים 1 ו-6 יאוחדו למגרש אחד והבינוי בהם יתוקן בהתאם לבינוי המוצע בהתנגדות. הבינוי במגרש חדש מס' 7 יאושר בהתאם לתכנית המופקדת.
ד. לקבל חלקית התנגדות חב' בנית בנושא טעות טכנית כך שמספרי החלקות בטבלת האיחוד והחלוקה החדשה יבדקו מחדש ויותאמו למס' הגוש החדש.
ה. לדחות יתר האלמנטים בהתנגדות חב' בנית מהטעמים שפורטו בחוות הדעת.
ו. לקבל את ההתנגדות בנושא המקווה ולאפשר בנית מקווה לנשים תושבות המקום בתוך הבנין.
ז. לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לסעיפים א-ד לעיל ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

גב' צרפתי הציגה את התכנית. מדובר באיזור ברוממה בין רח' שמגר ורח' פתח תקוה איזור תעשייה עם פס ירוק וש.פ.צ. התכנית מבקשת לקבוע איזור מגורים 2 עם חלק מסחרי.
לדיון הגיעו:
עו"ד יורם בר-סלע בשם בעלז
מר דן וינד - בשם חברת מוריה
עו"ד דורון שטרן, אדריכלית רות להב ומר יוסף בנית - בשם חברת בנית.
אדריכל דן יזרעאלי - מתכנן התכנית.

עו"ד בר-סלע טען שהמלצת הועדה המקומית המונחת לפני הועדה אינה משקפת את ההרמוניה ששררה בעת הישיבה. בעלז הגישו התנגדות לגבי מגרשים מס' 2 ו-8 וביקשו לאפשר להם לבנות את המבנה ברצף אחד, עם קו בנין אפס, כשעמדה זו היתה בידיעתו של מתכנן המחוז. דבר נוסף שביקשו הוא לאפשר להם בבנין מגורים מס' 2 לבנות מקווה בקומת המרתף. זאת משום שקהל היעד שאמור לגור בשכונה הזו זקוק למקווה בדיוק כמו למטבח ולאמבטיה, ולכן היזמים סברו כדבר מובן מאליו שמותר להם לבנות במקום מקווה, מה גם שבאופן ספציפי חסר להם מקווה לנשים. השימוש הזה מהווה שימוש טבעי לתושבי המקום, הועדה המקומית המליצה והמבנה הטופוגרפי מאפשר שתהיה כניסה נפרדת כדרך הצניעות המקובלת.

לדבריו, הם חשבו שהתכנית המופקדת מאשרת להם את הדבר. ההליך של ההתנגדות ננקט כדי להבהיר את הבקשות וכדי שהועדה תאפשר עם אישור התכנית לבנות מקווה בקומת המרתף ותאפשר קו בנין אפס במגרשים 2 ו-8.

לתכנית הוגשו עוד 2 התנגדויות - ההתנגדות של חברת בנית מוגשת בהסכמה עם בעלז, כשלגביה מבקש שבענין הבינוי יהיה סעיף גמישות כדי שבעלז לא יהיו כפותים יתר על המידה לבינוי שאף אחד לא בדק אותו.

בענין ההתנגדות השניה - של מר דן וינד - מקובלת על בעלז הבקשה להתאים את גבולות תכנית לתכנית מס' 3813 המצרנית.

לגבי המלצת הועדה המקומית האומרת שתנאי לאישורה של התכנית הוא עריכת הסדר, הסכם בין עיריית י-ם ובין בעלי הזכויות בקרקע בדבר עלויות פיתוח

ופיננסי - לא מקובל עליהם שזה יהווה תנאי לאישור התכנית ולדעתו זה אינו תנאי חוקי למתן תוקף לתכנית. הם מוכנים להגיע להסדר עם העיריה בדבר הפיתוח והפיננסי, אך לא בתור התניה של אישור התכנית. מבקשים אישור מהיר של התכנית.

גב' ברזקי השיבה שהועדה המקומית דורשת שההסכם מראש יהווה תנאי לאישור התכנית, מבקשת לערוך את ההסכם לשביעות רצונם ההדדית של המתנגדים והעיריה, כשלגבי שאר הדברים ישנה הסכמה ביניהם.

עו"ד בר-סלע ציין שהכל מקובל עליהם, למעט התנאי.

עו"ד שטרן טען שהנושא החשוב ביותר בהתנגדות של חברת בנית הוא האיחוד של מגרשים 1 ו-6. שני המגרשים האלה לפי התכנית הקיימת יוצרים מצב די בלתי אפשרי לבינוי וכשהם מאוחדים ישנו שיפור ניכר של אפשרויות הבניה והשימושים בקרקע. אפשר לראות את הדברים בנספח בינוי שמצורף להתנגדות. איחוד המגרשים מומלץ ע"י הועדה המקומית ומוסכם בדעה משותפת בין מי שעתיד לקבל את המקרקעין בהקצאה ומי שיקבל הרשאה לתכנון שלהם. מגרש מס' 6 הוא המגרש של בנית ומגרש מס' 1 היה שטח ירוק שהיה אמור פעם להיות מוקצה להם. לחסידות בעלז יש הסכם הרשאה לתכנון מגרש 1, וישנה הסכמה בין בעלז לבנית לאחד את המגרשים ולתכנן אותם ביחד. בנוסף לכך, יש כל מיני "זנבות" שאם מאחדים את שתי החלקות הם נעלמים כמו למשל צורת הבינוי, הגדרת פס הירק שאמור להפריד בין שתי החלקות, ועניין קווי הבנין. ביקש להבהיר שהחזרה על הנושאים הללו במסגרת ההתנגדות נשמטה רק מן הטעם שלפי הבנתו לאף אחד מסביב לשולחן לא תהיה התנגדות לאיחוד המקרקעין, לרבות המינהל. נושא נוסף שהוא מבקש להבהיר בקשר להתנגדות הוא שתקנון התכנית כפוף לתכנית המתאר, לפיה מקובלות חזיתות מסחר באיזור הזה.

אדון בנית, שיש לו באיזור למעלה מ-30 שנה מפעל ובו חנות, במגרש מס' 6 מבקש להבהיר שנושא חזיתות המסחר עפ"י תכנית המתאר יחול גם לגבי הבנינים האלה, בכפוף לשיקולים של הרשויות שיתנו את ההיתר הספציפי, ושהדבר יעוגן בתקנון התכנית.

נושא שלישי הוא הנושא של פיצוי מר בנית, שהוא למעשה היחיד שנפגע בצורה משמעותית מהתכנית הזאת כיוון שהמפעל שלו שם פעיל ועובד בעוד שהמגרשים מסביב שוממים. בעקבות ביצוע התכנית הוא יצטרך להעביר משם את המפעל ולשאת בעלות ההעברה וההקמה של מפעל חדש. דרך הפיצוי שהם מבקשים היא ע"י מתן זכויות בניה עודפות באותם מגרשים שמר בנית אמור לבנות עליהם, וזאת כדי להימנע מפיצוי כספי, דבר שיחסוך כסף רב לרשויות התכנון ויקדם בהרבה את ביצוע התכנית.

אדריכלית ר. להב הסבירה שהבינוי כפי שהוצע תוכנן מתוך אילוף כבד, משום שהשטח של בנית - מגרש מס' 6-גבל ברצועת ירק שהופרשה ברוחב 20 מ' כדי להפריד בין תעשייה למגורים. מתוך מערכת אילוצים שבאה להפריד בין מגרש 6 למגרש 1 תוכנן הבינוי בצורה שאינה מתיחסת כמעט לרחובות שמגר ופתח תקוה. ברגע שהוסכם מבחינת הנפשות הפועלות שניתן לאחד את שני המגרשים הועלתה הצעה אלטרנטיבית לבינוי של עיצוב בית פינתי בין הרחובות פתח תקוה ושמגר, בנין מדורג שמתחשב בהפרשי השיפועים מהרחוב העליון לרחוב התחתון, בסדר גודל של 5 קומות, באחוזי בניה מקבילים לתכנית המקורית. במידה ויאושרו אחוזי בניה מוגדלים - יוגש נספח בינוי חדש.

ההתנגדות של חברת בנית כוללת בקשה נוספת והיא שבאיזון הכללי צורת המגרשים תהיה יותר רחבה בקצה כדי שלא ייווצר נפל תכנוני שלא ניתן לנצל בצורה מלאה.

מר קאסוטו שאל האם הבינוי האלטרנטיבי משנה גם את הבינוי בשאר המגרשים?

גב' להב הסבירה שהם השתדלו שלא לפלוש מעבר לגבולות המגרש שלהם. הבינוי מוצע לגבי מגרשים 1 ו-6 ופולש שלא ברשות למגרש 7 שממשיך אותם אך זוהי

הצעה בלבד. הם התכוונו להראות איך ניתן להמשיך את אותה שיטת בינוי לאורך הרחוב ולקבל אחוזי בניה זהים.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים כי לוועדה המקומית אין התנגדות לאיחוד המגרשים 1 ו-6, בכפוף להסכמת הבעלים כמובן ובהסכמת המינהל. בקשר להגדלת אחוזי הבניה - זו פעם ראשונה שבקשה כזאת נדונה על ידם, ולא ניתן לקבל את הבקשה בהליך של התנגדות ביחוד שהוגש בינוי שהיה צריך להוכיח את כוונת המתכנן לגבי האיזור, וביחוד כשנאמר בפירוש בהחלטת הועדה שאין הבינוי מהווה ניתנת או נטילת זכויות, אלא התיחסות. כאשר איזור שלם מקבל צורה ותפישה מסוימת, לא ניתן ללא בדיקה מוקדמת לקבוע שחלק מהמגרשים יקבלו יותר אחוזים וחלק יקבלו פחות אחוזים, זה שייך לתכנית של כל האיזור, כשהתכנית הזו היא מקטע מתכנית 2667 א'.

אדריכל ד. יזרעאלי הסביר שבתכנית הזו קווי הבנין של המגרשים הם למעשה קווים כמעט כמו בתכנית המתאר ולא בקונטורים של הבנינים כפי שהם מופיעים בנספח הבינוי. נספח הבינוי נקרא "הנחיה לגבי העמדת בנינים". זאת אומרת שיש כבר דרגת חופש לגבי הבינוי לכן אין טעם לקבוע בינוי ספציפי למגרש אחד, אם נתקבל ההתנגדות ומגרשים 1 ו-6 יאוחדו, הואיל והבינוי בכל המתחם אינו מחייב.

גב' ברזקי ציינה שהועדה המקומית מקבלת את הבינוי הזה, אך הוא אינו מחייב. למעשה הצעת הבינוי הזו הוכיחה את כוות המתכננים.

מר ד. וינד ציין שהחזית המסחרית שהוזכרה היא רעיון נחמד, שכן ממול ישנו מבנה מסחרי גדול מאושר, ויש כאן איזה יצירת סביבה שבהחלט לא עומדת בסתירה.

תכנית 3767 הוגשה לפני תכנית 3813, והמידע שבתוכה לגבי הכבישים הוא מידע מיושן יותר מאשר זה שב-3813, שטיפלה בכל מערכת הכבישים האיזוריים, ולמעשה מתקנת את 3767.

התאמת הגבולות נעשתה ע"י המודדים מטעם בעלז ומטעם התכנית המצרנית. תכנית המדידה מגדירה בדיוק את הגבול ואת הקורדינטות וחתומים עליה שני המודדים. התכנית מתקנת גבולות באיזור הדרך שמופיעה בתכנית 3767. יש גם ויתור של העיריה בנקודה שהיתה קריטית - במקום 3 מ' מדרכה יש 2.5 מ'. אלה דברים שסוכמו נחתמו על דעת שני הצדדים ומבוססים על 3 תצ"רים.

נקודה נוספת, לגבי נושא התשתית - הקטע בין רחוב אהליאב ובר אילן אינו עומד להיות מטופל בתכנית, מבקש לקדם הסכמי תשתית שיביאו לקידום הפיתוח בקטע הזה, שלגביו אין תקציב, אלא אם כן יזמו בעלי החלקות קידום השקעות בתשתית. אם נחכה עד שהם יביאו היתרים וישלמו את האגרות וכיו"ב, יהי פער גדול מבחינת הבינוי.

גב' ברזקי ציינה שאין לה מה להוסיף. הדגישה שוב שהועדה המקומית היתה רוצה שנושא ההתחיבויות יהווה תנאי לתכנית, ואין בכך משום שרירות לב של המוסד אלא רצון שהתכנית תקודם לא רק על הנייר אלא גם בפועל בביצוע.

עו"ד בר-סלע טען שהוא חולק על מעמדו של מה דן וינד כמתנגד זה לא מקרה שעיריית י-ם לא הגישה התנגדות, כי זאת בדיוק ההתנגדות שהיתה צריכה העיריה להגיש. במשך 4 שנים העיריה דרשה מהם דרישות והם מילאו את הכל, מבקש להחליט דברים שלא יהיו מותנים בדברים שיגרמו לעיכוב. מבקש בשלב זה לקבל החלטה ולאשר, כדי שהתכנית תקבל תוקף סוף סוף ואפשר יהיה לבנות ולא לעסוק כל הזמן בתכנון תכניות.

לענין הגבולות, מסכימים להתאים את הגבולות לתכנית 3813, כך שבסופו של דבר הכביש יהיה מוסכם. בענין הסכמי התשתית שהעלה מר דן וינד - קידום ההשקעה אינו מהווה שיקול תכנוני ואינו תנאי לתכנון. זה ענין שהם מוכנים לדון בו עם העיריה אך לא מקובל עליהם מבחינה מהותית ולא מבחינה חוקית שייתנו את מתן תוקף לתכנית בהסדרים כלכליים בינם לבין העיריה

הקשורים להסכמי תשתית לקידום ההשקעה.

מר סויסה שאל מה זה פינוי מתקנים?

מר ד. וינד הסביר שהגדר של בנית יושבת על הכביש, ואין טעם מצד אחד לתת זכויות ומצד שני להקשות על הפעילות כיוון שהמתקנים לא מתפנים.

עו"ד בר-סלע ציין שאינו מסכים לדברים וגם אינו מקבל את ההסבר של מר וינד.

עו"ד שטרן ביקש להוסיף שבקרקע של בנית נגרמים נזקים והוצאות באופן מיוחד. ע"י זכויות בניה ניתן לפצות את בנית בצורה יותר אלגנטית ויותר זולה, בלי פגיעה תכנונית כלשהי. הצטרף לדברי עו"ד בר סלע בענין התניית מתן תוקף בהסכם חיצוני.

בשלב זה עזבו הצדדים את אולם הישיבות.

מר סויסה (ולאחר זאת הצדדים מהאולם) ציין שמדובר בבקשה לתוספת שימוש של מיקווה בתוך בנין מגורים, במגרש מס' 2.

מר קאסוטו טען שמבחינה עקרונית להכניס מיקווה לבנין מגורים זה דבר שלא ישמע, שכן מדובר בענין של צניעות. כמן כן השימוש יגרום למטרד.

מר סויסה הוסיף שהמיקווה יהווה מטרד - מבחינת הארובה והרעש של החשמל.

מר קפמן הסכים שאין לאשר שימוש של מיקווה בבנין מגורים.

מר סויסה נושא שני שעלה הוא בניה בקיר משותף של שני המגרשים.

מר כהן טען שגם ככה הבנינים גדולים מדי.

מר קאסוטו טען לענין הבניה בקו בנין ס' כי יש לראות קודם נספח בינוי לדעתו התכנון בתכנית אינו זהה למה שמופיע בנספח הבינוי.

גב' בר ציינה שהבינוי כפוף לאישור הועדות.

מר כהן טען שהנחיות הבינוי הלכו נולדו בישיבה הרביעית שהתקיימה בוועדה לגבי התכנית. היום לא ניתן לבוא ולהפוך את התכנית על פיה. כבר בדיון להפקדה נאמר שהבינוי הזה לא סביר, אולם העיריה לאחר מספר ישיבות הודיעה שזהו הבינוי היחידי שבא בחשבון.

בדיון הראשון ב-87 החלטנו לדחות את המשך הדיון עד לקבלת נספחי הבינוי שהוגשו לוועדה המקומית. זה היה ב-15.12.87, אחר כך היה דיון ב-10.5.88 וכתוב "שהועדה דוחה את הצעת התכנית במתכונת שהוגשה לה ואינה יכולה לדון בתכנית ללא נספח ובלי שתוגש בהתאם להוראות הבאות: תקבע חלוקה חדשה של מגרשים לפיה גודל מגרש בניה למגורים לא יעלה על 1000 מ"ר. בהוראות לתכנית תיקבענה הנחיות בינוי, ישקל מחדש מיקום המגרש המסחרי", זה היה דיון מס' 2. דיון מס' 3 היה ב-7.2.88 הוחלט להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות הועדה המקומית ובשינויים הבאים: לשנות את יעוד מגרש חדש מס' 8, וכו' וכו' זה לא הניח את דעתם ואז התקיים דיון ב-6.6.89 בשינוי החלטת הועדה המחוזית.

רק אחרי שלוש שנים וארבעה דיונים הוחלט להפקיד את התכנית, התכנית הופקדה משום שפשוט לא נמצאה תכנית בינוי יותר טובה.

לגבי הבינוי האלטרנטיבי שהוצג בהנחה שיאושר איחוד מגרשים מס' 1 ו-6 - לא ניתן לקבל אותו במעמד של מתן תוקף שכן הוא מציע בנין בן 4 קומות במקום בנין בן 2 קומות, דבר שיגרום להסתרה לבנינים במגרשים אחרים.

מר סויסה היתה גם בקשה לחזית מסחרית כלפי רח' שמגר, עפ"י תכנית המתאר לירושלים.

מר כהן טען שברח' שמגר, שהוא רחוב מגורים, מוקצים כבר שני אזורי מסחר. לדעתו אין לשלב איזור מגורים עם חזית מסחרית. קיים גם הענין של בית ההלוויות ממול.

שטח המגרשים בתכנית נע בין 1.7 דונם ל-2.5 דונם, אם נותנים את זכויות הבניה המקסימליות באיזור מגורים 2 ומאחדים שני מגרשים מגיעים למספר רב של יחידות דיור במגרש אחד, וזה בשביל מה? אלא אם כן יבטלו את נספח הבינוי ויודיעו שמכילים נספח בינוי חדש, אבל זה לא בהכרח.

מר סויסה הציע לדחות את הבקשה לתוספת אחוזי בניה כדרך פיצוי.

מר כהן חברת בנית לא יוצאת מהמקום בגלל התכנית, אלא בעקבות הסדר עם המינהל לפיו קיבלה מגרש בתלפיות.

גב' שטרנברג בקישה להחליט בנושא ההתניה בענין התשתיות, המופיע בסעיף מס' 2 בהמלצת הועדה המקומית.

מר כהן הציע שהצדדים יגיעו להסכם ביניהם, מבלי להתנות את אישור התכנית, שכן אין בזה כל ענין תכנוני.

מר סויסה ציין שבנוסף להחלטות שהתקבלו בענין המיקווא והפיצוי, יש לבדוק ולהחליט בנושאים של איחוד החלקות, ובניה בקו בנין משותף וההתניה בפיתוח תשתיות. יהיה צורך בדיון נוסף שכן המתנגדים לתכנית הבאה כבר ממתנים בחוץ

הוחלט: לדחות את המשך הדיון וההכרעה עד לבריקת מספר נושאים שעלו בעת הדיון.

בשלב זה עזבה גב' שטרנברג את הישיבה.

2. תכנית מס' 4203 - סגירת מרפסת - רחוב קורא הדורות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3867 מיום 19.4.91. במהלך תקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 5 התנגדויות.

מר ג. בן ישראל הציג את התכנית. מדובר בסגירת מרפסת פתוחה קיימת בבית בן 4 קומות בתלפיות, שטח המרפסת 12 מ"ר. ההתנגדות הוגשה ע"י שכנים בבנין. לדיון הגיעו: המתנגדים כהנא יצחק - בשמו ובשם בן-טל, ומר אובספלד וכן גברת מירה שוורץ - מגישת התכנית.

מר כהנא טען שהידיעה על התכנית הגיעה אליהם בעקיפין ללא הודעה רשמית איכותא היו רואים את הדבר - היה נבצר מהם להגיש את ההתנגדות ויתכן והיו עומדים בפני מעשה מוגמר.

לגבי עצם ההתנגדות ביקש להדגיש שלא מדובר בהתנגדות קנטרנית. משפ' שוורץ ביקשה מספר פעמים להגדיל את שטח הדירה והם תמיד נעטרו. בפעם האחרונה ביקשו תמיכה של השכנים בפרגולה על המרפסת ובתמורה לתמיכת השכנים התחייבה משפחת שוורץ במפורש שלא לבקש בעתיד סגירה של המפרסת, בכל חומר שהוא. יתרה מזאת בקשתה היא לסגור את המפרסת, לפתוח מעבר ולהמשיך לחניה, כאשר נושא החניה הוא במסגרת של זריית חול בעיני הועדה. מדובר בשטח שהדיירים כבעלים התבקשו לתת אותו לעיריה לצורך התרחבות הכביש בעתיד, ולכן לדעתו אי אפשר לתכנן על השטח הזה חניה. ההרחבה המבוקשת תפגע ברכוש המשותף של כלל הדיירים, תכער את פני הבית שהדיירים הקפידו על צורתו החיצונית היפה בעת בנייתו. וכל זה בא על חשבון טובת הנאה של דייר אחד, שקיבל כבר הרבה מאוד מהרכוש המשותף של הבית בפניות קודמות.

מר סויסה שאל האם המרפסת היום בנויה על רכוש משותף?

מר כהנא השיב שהמרפסת היום איננה יותר רכוש משותף.

מר סויסה שאל האם המתנגד טוען שהיום מבוקש לחרוג מהמרפסת הקיימת?

מר כהנא טען שמבוקש לסגור מרפסת, דבר שמגוישי התכנית התחייבו שלא לבקש. טען שמטרת התכנית בנוסף לסגירת מרפסת קיימת בהתאם לנספח היא גם קביעת קו בנין למרפסת בקומת קרקע. הדבר פוגע בכלל הדיריים בנושא הרכוש המשותף. מה שמסומן בתכנית כאספלט זה למעשה גינה, ואם תאושר המרפסת הרי שזה יהיה על חשבון גינה.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים בשם הועדה המקומית. ציינה שלגבי הטענה שסגירת המרפסת תהווה פגיעה בבנין, גם הועדה סברה כך עד שיצאו לשטח ויבדקו את הבנין, והסתבר שכמעט ולא נשארה דירה אחת שאין בה מרפסת סגורה בצורה זו או אחרת.

נקודה נוספת היא שהמרפסת הפתוחה בנויה בפועל. מבקשי הבקשה קנו את המרפסת בצורה כזו, והסגירה שהם מבקשים לא לוקחת דבר מהשטחים המשותפים. המרפסת מלכתחילה לא נבנתה ע"י הקבלן בהתאם לקווי הבנין. התכנית למעשה מבקשת לעצב מצב לאשורו ואין כאן בקשה להזיז את מעקה המרפסת לתחום החניה כך הבינה הועדה המקומית את התכנית, והמלצתה היא לאשר את התכנית.

מר קפמן שאל האם המרפסות שנסגרו נסגרו ברשיון?

גב' ברזקי השיבה שלא ידוע לה, ובכל מקרה זה לא רלוונטי לדיון.

גב' שוורץ טענה שלדעתה יש טעות בסיסית בקריאת התכנית למרות שהתקנון כתוב בעברית פשוטה ומצורף נספח בינוי. לא מדובר בבניית חדר ולא בחניה. מצורפת מפה מצבית של מודד המראה היכן החניה והיכן קיימת מרפסת ושום דבר בענין הזה לא השתנה.

לא מדובר כאן בשום רכוש משותף - הדירה נקנתה עם מרפסת מהקבלן, כאשר משפ' כהנא היתה בזמנו הבעלים של הבנין והמרפסת נבנתה תחם עינם הפקוחה. גב' שוורץ ציינה שבבנין נעשו הרבה עבירות בניה. 6 מרפסות נסגרו ללא רישיון, חלק מהן סגירות מאוד מכוערות. מדובר בתכנית סגירת מרפסת בחומרים קלים, בשטח של 10 מ"ר בלי שום שינוי בחניה או במגרש, בלי פגיעה ברכוש משותף.

מר כהנא טען שמרבית המרפסות בבנין לא נסגרו - המרפסות הגדולות והמרפסות בחזית נשארו פתוחות בעוד שהמרפסות הקטנות הן אלו שנסגרו. ציין שהדירה של מגישי התכנית היתה בתכנית הבסיסית בגודל של 50-60 מ"ר. בהתאם לבקשות חוזרות הוגדל שטחה על חשבון שטחים משותפים לכדי 40% יותר משטח הבניה. הדגיש שמדובר בהתנגדות מהותית לנושא כיעור כלל הנכס.

גב' שוורץ ציינה שלא כל המתנגדים דיירים בבנין אלא בעלי נכס.

מר קאסוטו (בדיון הפנימי) ציין שהסגירה כפי שמוצעת בתכנית היא לא רעה, רק שהאלמנט המזוגג הוא רע.

מר סויסה ציין שלדעתו בעקרון יש לדחות את ההתנגדות.

גב' בר טענה שרוב נימוקי ההתנגדות אינם רלבנטיים, למעט הטיעון של פגיעה אסתטית בבנין.

מר סויסה ציין שאחרי שמר קאסוטו, שתכנן את הבניה אומר שזה בסדר רק צריך

לשנות פה ושם, כדאי אולי לדחות את ההתנגדות.

הוחלט:

- א. לדחות את ההתנגדויות מאחר והועדה לא השתכנעה שיש פגם ארכיטקטוני בסגירת המרפסת וכן סבורה הועדה שסגירת המרפסת אנה פוגעת ברכוש המשותף.
- ב. לאשר את התכנית בכפוף לבדיקה של פתרון הסגירה ע"י לשכת התכנון המחוזית.

3. תכנית מס' 3685 א' - הכללת שטחי חדרי מדרגות במנין שטח הבניה-הר נוף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3848 ביום 28.2.91. במהלך תקופת ההקפדה הוגשו לתכנית 16 התנגדויות. המלצת הועדה המקומית משיבתה מיום 10.6.91:
- א. לדחות את ההתנגדות שכן תכנית זו אינה משנה באופן מהותי את מסת הבניה באיזור ומסדירה את הישוב חדרי המדרגות.
 - ב. לתת תקוף לתכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

גב' ט. חפץ הציגה את התכנית. מטרת התכנית בין השאר היא הגדלת סה"כ זכויות הבניה כתוצאה מהכללת חדרי מדרגות במנין שטחי הבניה בהר-נוף. כמו כן ביטול מעבר עם זיקת הנאה לציבור וקביעת שטח חדש עם זיקת הנאה לציבור. המתנגדים מתייחסים בטענותיהם לתוספת דירות ואוכלוסיה בבנין בעקבות התכנית.

כדיון הגיעו המנתגדים. הרטמן רבקה, לוי אלעזר, לנדסברג אהרון, אברג'יל שלמה, ביבר דוד, פרנק' שמואל.

כמו כן הגיע מאיר שטיין - בשם חברת כדורי

מר פרנק הקדים וביקש בשם המתנגדים שהועדה תבוא למקום ותראה את הבניה בשטח, איך שדבר כזה פשוט לא משתלב ברח' הקבלן, בעיקר ענין הקומה הנוספת.

מר סויסה שאל האם התכנית מבקשת קומה נוספת?

מר פרנק טען שידוע להם שהדיון הוא על קומה נוספת, מתוך ה-6 קומות שלדעתם כבר בנויות מעל הכביש.

מר סויסה שאל איך הגיעו למסקנה הזו?

מר פרנק ענה שכך הוברר להם בכל מקום שביררו.

מר סויסה הציע שמר שטיין יציג את התכנית מבחינת היזם, למרות שיש בכך חריגה מהנוהל המקובל, מכיוון שנראה שיש כאן איזושהי אי הבנה.

מר שטיין הסביר שבתקופה שהוגשו בקשות להיתרי בניה היה נוהל ששטח חדרי מדרגות לא נכלל במנין אחוזי הבניה. מאוחר יותר הוחלט להכליל את שטח חדרי המדרגות במנין אחוזי הבניה. הבקשה שהגישו במקור הוכנה בשיטה שהיתה נהוגה, ללא שטח חדרי המדרגות.

על מנת לא לעכב הוצאת היתרים הוחלט בוועדה המקומית לאפשר התחלת הבניה ולהוריד קומה מכל בנין, ללא כל קשר לשטח חדרי המדרגות בבנין. הדגיש שבמקום קיימת ת.ב.ע. מאושרת מס' 3685 שאישרה 6 קומות הנושא אינו תוספת שטח למגורים, אלא תוספת שטחי חדרי המדרגות, שהם גדולים מאוד. ציין שתכניות 3685 א' 3685 ו-3028 אוסרות מתן הקלות אילו היתה האפשרות הועדה המקומית היתה פותרת את הבעיה ע"י מתן הקלות.

מר פרנק חזר על הבקשה שחברי הועדה יבואו לשטח. טען שכבר קיימות 5 קומות ומרמ' הקבלן זה 6 קומות שכבר בנויות.

מר סויסה הסביר שלא מדובר בתוספת קומות.

מר נקמן הציע שהמתנגדים יסבירו למה הם מתנגדים.

גב' הרטמן הסבירה שהם מתנגדים לתוספת שטח בניה מעבר למה שקיים כרגע. יש להם בהכנה חוות דעת משפטית ותכנונית והם מבקשים לדחות את הדיון עד שתהיה מוכנה חוות הדעת. מכיוון שהם מבקשים דיחוי היו רוצים שהועדה תבוא לבקר במקום ולראות את הבעיות.

מר כהן שאל האם כיום בנויים הבניינים בפועל פחות קומה ממה שמותר?

מר שטיין השיב שכן, למעט בנין אחד. אישר שהסיבה לכך שהקומה לא בנויה היא רק שיטת חישוב בהנחה שתתווסף קומה זה יהיה בהתאם לנספח הבינוי.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים בשם הועדה המקומית. הבקשה היא למעשה לאשר תכנית מאושרת בעקבות שינוי שיטת החישוב, אי לכך לא מצאה הועדה המקומית לנכון לקבל את ההתנגדויות.

מר שטיין הוסיף שמטרת תכנית 3685 א' הגדלת סה"כ שטחי הבניה במגרשים 415, 412 כתוצאה מהחזרת שטחי חדרי מדרגות למנין זכויות הבניה. לא מדובר בהוספת קומות.

גב' הרטמן טענה שיש הרבה דברים שהם מצאו שנעשו לא בסדר. לכן מבקשת לבוא ולראות, ולפחות לדחות את המשך הדיון עד שתביא חוות דעת ממשפטנית ומאדריכל מוסמך.

מר סויסה הודה לצדדים. טען (לאחר צאת הצדדים) שלדעתו אין טעם להשעות את הדיון, שכן התכנית היא תוצאה של שינוי שיטת החישוב ולדעתו המתנגדים לא הבינו במה בדיוק מדובר. הציע לדחות את ההתנגדויות.

הוחלט:

- א. לדחות את ההתנגדויות מאחר ואין בתכנית שינוי בגובה הבניינים כפי שנקבע בתכנית הקודמת המאושרת.
- ב. לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3028 ג' - תסופת שטחים ושימושים לבנייני ציבור הר נוף

מר כהן תכנית מס' 3028 ג' הופקדה והמטרה האחת והיחידה שלה היא להוסיף שימושים של בנייני ציבור על חלק הארי של שטחים שאושרו לבנייני ציבור עפ"י תכניות קודמות. הקריא את מטרת התכנית מתוך התקנון: "שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע לשטח לבנין ציבורי; תוספת שימושים במגרשים המיועדים לבנייני ציבור וקביעת שימושים במגרשים חדשים; קביעת הוראות בינוי לבניינים חדשים, תוספות לבניינים קיימים וביטול הוראות בדבר קווי בנין, הגדלת מס' הקומות המותר מ-3 ל-4 קומות; איחוד וחלוקה מחדש". התכנית הופקדה והוגשו לה כ-300 התנגדויות שהתייחסו לחלק גדול מהמגרשים שבתכנית:

לגבי מגרש מס' 1 - הנופל בגבול הבינוי באיזור חורשה - ההמלצה היא לקבל את ההתנגדויות ולא לשנות את היעוד, מאחר והועדה השתכנעה כי שינוי היעוד, יהא כרוך בפגיעה נופית.

לגבי מגרש מס' 2 - כאן היתה התנגדות שהתייחסה לבעיות של העדר גישה לרכב ולנכים, והמלצה היא לקבל את ההתנגדויות לענין הסדרת גיש הרכב ולנכים ובהתאם לכך לכלול בתכנית הוראה לפיה תנאי לאישור תכנית בינוי יהא מציאת

פתרון הולם לדרכי גישה, לרבות גישה לנכים.
לגבי מגרש מס' 3 - מגרש זה היה נושא תכנית קודמת, שהיו לענין הזה התנגדויות. הועדה המחוזית קיבלה את ההתנגדויות וביטלה מגרש לבניני ציבור. עכשיו מציעים את הדבר פעם שניה וישנה התנגדות מאוד מאסיבית ליעוד השטח לבניני ציבור.
ההמלצה היא לקבל את ההתנגדויות ולבטל את יעוד שטח מגרש חדש מס' 3, מאחר והועדה סבורה כי השינוי יפגע בשמורת הטבע.

מר סויסה הסביר שגם הוא תחילה חשב שיש לבטל את יעוד המגרש, אולם לאחר מחשבה מסוימת חשב שאולי מאחר ומבטלים המון שימושים בשכונה אפשר לתת מגרש קטן לשימוש של בית כנסת כדי לפתור את הבעיה.

מר כהן תיקן את המלצת ההחלטה: לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולבטל את יעוד מגרש חדש מס' 3 מאחר והועדה סבורה כי שינוי היעוד יפגע בשמורת הטבע, למעט מגרש קטן בשטח של 500 מ"ר עבור הקמת בית כנסת, ששטחו הכולל לא יעלה על 250 מ"ר.

מר נקמן הציע שהשימוש יהיה או בית כנסת או גן ילדים או מעון יום.

מר כהן הציע שגודל המגרש יהיה חצי דונם מתוך השטח החום שגודלו כ-10 דונם, בלי לפגוע במתחם הקיים.

לגבי מגרש מס' 4 - הועדה המקומית המליצה לבטל את היעוד המוצע במגרש. מדובר בשטח שיעודו עפ"י התכנית המאושרת היה חום, והתכנית המופקדת מיעדת את השטח ל-20 כיתות בי"ס. הועדה המקומית המליצה להוציא את המגרש משטח התכנית, מכיון שהם יעדו את השטח לבנין ציבורי שלמעשה לא משרת את תושבי הר-נוף אלא את אוכלוסית ירושלים.

ההמלצה היא לדחות את המלצת הועדה המקומית מאחר והועדה סבורה כי מצוקת השטחים לבניני ציבור בהר-נוף מחייבת הקצאת כל השטחים האפשריים עבור בניני ציבור המשרתים את תושבי השכונה, ועל כן אין הצדקה ליעד את השטח עבור מבני ציבור שניתן לאתר עבורם שטחים בשכונות אחרות. היעוד ישאר בי"ס לרווחת תושבי הר נוף בלבד.

מר סויסה מציין שבמצוקה הקשה שיש בהר נוף חוצפה למכור את השטח למישהו מבחוץ. דווקא בגלל ביטול כיתות בי"ס בשכונה שטח זה יהיה תמורה.

מר כהן מגרש מס' 539 - יש בו כבר שני בתי כנסת ושתי כיתות גן ילדים רוצים להוסיף בו עוד שני בתי כנסת וכתת גן ילדים אחת.

מבחינת הטופוגרפיה בשטח זה אחד רוכב על השני.
ההמלצה היא לקבל את התנגדויות התושבים ולא להוסיף שימושים מעבר לקיים במגרש, מאחר והאפשרויות הפיסות במגרש מוצו, ולא ניתן להוסיף בו שימושים אחרים.

מר סויסה הודיע שאינו משתתף בדיון לגבי מגרש מס' 453.

מר כהן מציע לקבל את ההתנגדויות לגבי מגרש מס' 453, ולא לאשר תוספת שני בתי כנסת. מאחר והועדה השתכנעה כי לא ניתן להוסיף בתי כנסת נוספים מבלי לפגוע בתושבי הסביבה.

לגבי שלושת המגרשים מס' 543, 545 ו-546 אלה הם מגרשים בעלי שטח קטן, שהתכנית מציעה להוסיף בהם שימושים נוספים על הקיים. במגרש מס' 543 קיימים שני בתי כנסת ושלוש כתות גן ילדים ורוצים להוסיף בו עוד שלושה בתי כנסת ושתי כיתות גן ילדים.

במגרש מס' 545 יש שני בתי כנסת ושלוש כיתות מעון יום, ורוצים להוסיף עוד בית כנסת ועוד כיתת מעון יום. במגרש מס' 546 יש שני בתי כנסת ושלוש כיתות גן ילדים ורוצים להוסיף בו עוד בית כנסת. ציין שלדעתו בהתייחס לתנאים, הרי שלאפשר את תוספת הבניה בהיקף הזה מבלי להגיד מה הגודל מה

הצורה באיזה מפלסים - יגרום להפגיעה חמורה בתושבים בסביבה.
גם אם ישנם צרכים באיזור לשימושים המוצעים אין לעשות זאת באופן שהדיירים יסבלו מהתוספת. לכן ההמלצה היא לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבינוי.
לגבי ההתנגדות לענין קווי הבנין - ההמלצה היא לקבל את ההתנגדות ולבטל את סעיף 9 ג' 2/ בהוראות התכנית, האומר שקווי הבנין יהיו פועל יוצא של הבינוי. המשמעות של סעיף כזה היא שכולם יקבעו קווי בנין אפס.
לגבי מגרש מס' 538 - יש בו שני בתי כנסת ושלוש כיתות גן ילדים רוצים בו 4 בתי כנסת ו-5 כיתות גן ילדים.
גודל המגרש כדונם וחצי. תושבי הר נוף צריכים את הגדלים המינמליים של מגרשי בניה - 600 מ"ר לכל גן ילדים ו-500 מ"ר לכל בית כנסת כך שהם צריכים מגרש של 7 דונם, ואין להם דבר כזה כאן.

מר סויסה ציין שבמקום קיימים שני בתי כנסת וגני ילדים. יש שם גן ילדים שהוא בקומה אחת, ואפשר להוסיף על הגג שלו בית כנסת.

הוחלט:

- א. לקבל את ההתנגדויות לענין מגרש חדש מס' 1 ולא לשנות את יעוד השטח משטח לשמורת טבע לשטח לבניני ציבור, מאחר והועדה השתכנעה כי שינוי היעוד יהא כרוך בפגיעה נופית.
- ב. לקבל את ההתנגדות לענין דרכי הגישה במגרש חדש מס' 2 ובהתאם לכך לכלול בתכנית הוראה לפיה תנאי לאישור תכנית בינוי הוא מציאת פתרון הולם לדרכי גישה, לרבות גישה לנכים.
- ג. לקבל את ההתנגדות לענין מגרש מס' 539 ולא להוסיף שימושים נוספים מעבר לקיים במגרש, מאחר והאפשרויות הפיזיות במגרש מוצו ולא ניתן להוסיף בו שימושים נוספים.
- ד. לקבל את ההתנגדויות לענין מגרש מס' 453 ולא לאשר תוספת שני בתי כנסת, מאחר והועדה השתכנעה כי לא ניתן להוסיף בתי כנסת נוספים במגרש מבלי לפגוע בתושבי הסביבה.
- ה. לקבל את ההתנגדויות לענין מגרשים מס' 543 545 ו-546 ולא לאשר את הבינוי המוצע במגרשים אלה מאחר והועדה השתכנעה כי תוספות הבניה בהיקף המוצע יגרמו לפגיעה בתושבי הסביבה.
- ו. לקבל את ההתנגדות לענין המעברים עם זיקת הנאה לציבור ולהוסיף בסעיף 15 בהוראות התכנית תחייבות בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע המעבר הציבורי כחלק בלתי נפרד המיתר הבניה.
- ז. לקבל את ההתנגדות לענין קווי הבנין ולבטל את סעיף 9 (ג) 2 בהוראות התכנית.
- ח. לקבל בחלקן את ההתנגדויות לענין מגרש מס' 3 ולבטל את יעוד שטח מגרש חדש מס' 3 מאחר והועדה סבורה כי שינוי היעוד יפגע בשמורת הטבע, למעט מגרש קטן בשטח של 500 מ"ר עבור הקמת בית כנסת. ששטחו הכולל לא יעלה על 250 מ"ר.
- ט. לקבל בחלקן את ההתנגדויות לענין מגרש מס' 538 ולאשר במגרש הקמת בית כנסת אחד בלבד, שלא יפגע בחצר המשחקים של גני הילדים.
- י. לדחות את המלצת הועדה המקומית לענין מגרש חדש מס' 4 מאחר והועדה סבורה כי מצוקת השטחים לבניני ציבור בהר נוף מחייבת הקצאת כל השטחים האפשריים עבור בניני ציבור המשרתים את תושבי השכונה, ועל כן אין הצדקה ליעד השטחים עבור מבני ציבור שניתן לאתר עבורם שטח בשכונה אחרת.
- יא. לאשר את התכנית בכפוף לסעיפים א'-י' לעיל.

5. תכנית מס' 3335 ב' - הקצאת שטח לסופרמרקט - פסגת זאב

מר כהן נושא המרכז המסחרי של כל פסגת זאב נבדק וניסינו לראות מה ההצדקה לבנות סופרמרקט המנותק מהמרכז המסחרי הגדול של פסגת זאב נכון שהדיירים בבנין הסמוך לא התנגדו לענין של הסופרמרקט אלא התנגדו לענין של פתרון החניה והמטרד שהסופרמרקט.

יש שתי אפשרויות החלטה - אפשרות אחת לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית כפי שהיא, בהנחה שפתרון החניה לא יגורם למטרדים גדולים, שכן הבנינים פונים לחניה בצדדים האטומים שלהם. האפשרות השניה, שעלתה תוך כדי דיונים, היא פיתרון של חניה, תת-קרקעית לסופרמרקט, כאשר מר נקמן טוען שמבחינה תפעולית פתרון זה אינו נכון. הפתרון של חניה תת-קרקעית לסופרמרקט וחניה עילית הוא בעצם המלצת הועדה המקומית.

גב' ברזקי ציינה שהיא הוזמנה לדיון באופן חד-פעמי וחריג, מכיון שהועדה ביקשה ממנה להביא לדיון את פריסת המסחר בפסגת זאב, על מנת לקבל החלטה. טענה שיש אפשרות שלישית לפתרון. לדבריה בכל שכונה יש כמה צורות מסחר וכמה דירות שאנשים רוצים לקנות, ולכל שכונה יש את ההיררכיה המסחרית הפנימית אפשר להסתכל מבחינת ההיררכיה המסחרית שלה - חנויות קטנות וסופר שכונתי, וכן גם מבחינת התפיסה הכוללת של צפון ירושלים.

יש גם ענין של שלבי ביצוע של הדברים. שלב א' של פסגת זאב נמצא ברחוב ה-16 ושום פילנטרופ לא רוצה לבנות שם את הסופר, אלא אותו אחד שהלך ומדד וקבע שיש צורך כלכלי באותו הסופר. אותו מרכז מסחרי כלל צפוני לא יבנה מהר ולא בעוד שבועיים. אלא רק לאחר שיגמר כל האכלוס ואולי עוד אכלוס שיצדיק את הכדאיות הכלכלית. אי אפשר להשאיר את האנשים עם הציפיות שלכשיבוא אותו רגע וכל השכונה תאוכלס רק אז יהיה להם סופרמרקט. בעיירה ריכזו את הנתונים של שטחי מסחר, תעשייה וכיו"ב, בהתאם לפרוגרמה, והם מצביעים בפירוש על צורך בסופרמרקט לאותה תת-שכונה.

לענין ההתנגדויות לתכנית המופקדת, המלצת הועדה המקומית היא במקום להכניס את החניה התת-קרקעית לשם קירוי על אותו חלק בחניה הגורם למטרד במהותו. הקירוי יהיה לפי טעם הועדה המחוזית או המקומית קירוי קל או כבד או חצי קירוי. האלמנט שהוא מטרדי לגבי אותם דיירים כוסה ויקורה, וכך פתרנו את הבעיה המטרדית מבלי להכניס את החניה אל מתחת לקרקע.

מר קאסוטו טען שהדברים של גב' ברזקי נשמעים לו סבירים. שכן השתכנע שאת הדבר הזה כבר אי אפשר להוציא משם, ולפי דברי גב' ברזקי הסופרמרקט אכן גם דרוש במקום הזה.

מר כהן הוא דרוש אולי בגלל לוח הזמנים. אינו מקבל את הטענה של גב' ברזקי שבמרחק של 100 מ' יש היררכיה בין היפרמרקט לסופרמרקט.

גב' ברזקי טענה שאי אפשר בגלל לוח זמנים להגיד לאנשים שבעוד 15 שנה יהיה להם סופר קניון, אבל בינתיים שיסעו לגבעה הצרפתית.

מר נקמן ציין שהדיון יוצא קצת מכל פרופורציה. אין עוררין על כך שדרוש סופרמרקט בפסגת זאב וכן לא ניתן לדחות את הקמתו עד שיוקם מרכז מסחרי מעבר לכביש. לפי התכנית המקורית היה ברור שמתוכנן במקום 1000 מ"ר מסחר, כך שדירים יכלו לדעת שפה עלול לקום כולל ענין החניה. מדובר באנשים שגרים בשני מבנים, כשמפלס החניה המוצע נמוך באופן די משמעותי ביחס לגובה המגרשים שלהם. הדבר עבר בדיקה של מר גיל יניב להפקדה, ויש לו תיק עם חוות דעת בנושא. הציע לכסות את מקומות החניה שמול בניני המגורים.

הוחלט:

א. לדחות את ההתנגדויות מאחר והועדה לא השתכנעה כי בפתרון שעפ"י התכנית יש משום מטרד לשני הבנינים הסמוכים מאחר והחזית הפונה למגרש החניה היא גמלון הבנינים.

ב. יחד עם זאת, בגבול הצפוני (השטח הסמוך לשני בניני המגורים) יתכונן גגון הסתרה לשביעות רצון האגף לתכנון עיר.

ג. לאשר את התכנית בכפוף לסעיפים לעיל.

6. תכנית מס' 2560 ב' - שינוי בינוי בתכנית 2560 - תלפיות מזרח

גב' בר העלתה את הצעת ההחלטה לדחות את ההתנגדויות, שכן התכנית המופקדת מקטינה זכויות בניה, מספר קומות ומספר יחידות דיור לעומת התכנית המאושרת. יחד עם זאת ממליצים לתכנן את המרתף בהתאם לתכנית המתאר עפ"י המלצת הועדה המקומית.

הוחלט:

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן התכנית המופקדת מקטינה זכויות בניה, מספר קומות ומספר יחידות דיור לעומת התכנית הקודמת המאושרת.
- ב. יחד עם זאת, לקבוע כי הבינוי יונמך באופן שהמרתפים והמיקלטים לא יבלטו יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
- ג. לאשר את התכנית בכפוף לסעיפים לעיל.

אליהו סויסה

תאריך: ז' חשון תשנ"ב
13 אוקטובר 1991

יו"ר הועדה המחוזית
לנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים מס' 11/91
שהתקיימה ביום ה' כ"ט תמוז תשנ"א 11.7.91
יו"ר - מר א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י
מ. ויזל	-	נציג הועדה המקומית - מטה יהודה
א. כהן	-	נציג שר השיכון
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה

נכחו:

פ. ברויד	-	משקיף מטעם איגוד האדריכלים
א. פינצי	-	נציג מנהל מקרקעי ישראל
ס. רצ'ביץ	-	מהנדס תנועה
א. שטרנברג	-	יועצת משפטית

נעדרו:

ר. ירדני גולן	-	נציגת הועדה המקומית - מטה יהודה
ד. דוד	-	נציג הועדה המקומית - מטה יהודה
ע. דולב	-	נציגת הולק"ח
ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון
ע. בן דוד	-	נציגת שר החינוך

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

א. תכנית לאישור

1. תכנית מס' מי/במ/520 ג - צור הדסה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בעיתונות בתאריך 7.6.91.
בתקופת ההפקדה הוגשו 27 התנגדויות.

המתנגדים הוזמנו כחוק.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: רוני דובר בשמו ובשם ועד עין כרם. יהושע פרנקל, ברשי בנימין, אסנת ועמיר אזרחי, אבי רשף, דניאל ויולי בלומנטל, רחל משולם, כרמון מיכל ואמנון, סידני אזולאי, חורש צביה ואברהם, אלה ופאבלו יונגמן, ווליאם ודפנה ברויאר, דורית גילת, אלי שלום, שקד אברהם, יפרח זילברמן, שושנה וכרמי גל, בן אליהו אילנה ואביעזר, בראון עדנה ואדם, זיוית ותמיר גורדיק, רחל ויהושע קרינסקי, מורן סגל אילנה, נורית שני, קולין בלוס ועמליה ניני-גולדשטיין.

בשם היזמים הופיעו אנשי משרד השכון ד. הוד א. סילבן ו-ד. עובדיה והמתכנן אדריכל נ. גורלי.

מר מ. כהן מציג את התכנית ומציין כי היא למעשה מדובר בשלב שלישי של תכנון צור הדסה (לאחר תכנית המתאר מי/200 ותכנית מי/520 א' שהוסיפה 200 יח"ד במגרשים לבניה עצמית לגרעין שהיה כבר קיים). עתה מדובר על הקמת ישוב פרברי בסדר גודל של כ-2,500 יח"ד.

מבחינה פרוצדורלית ישנם שני שלבים:

א. תכנית מתארית שתתחס לשטח הישוב כפי שנקבע בתכנית המתאר מי/200 ובה אלמנטים עיקריים הכוללים את מערך יעודי הקרקע ומערכת הדרכים המרכזיות.

ב. תכניות מפורטות שיכללו נספחי בינוי ופיתוח ובהם חלוקה למגרשי בניה, העמדת מבנים, חתכים וזכויות בניה מדויקות בכל מגרש.

מר דובר אני אתייחס לנושא אחד שלדעתינו הוא הנושא היותר קריטי והיותר בעייתי וזה נושא כביש הגישה לא רק לצור הדסה אלא לכל ישובי האיזור, אזור המזלג כאשר אנו סבורים שהמתכננים לא נתנו דעתם, ואם נתנו דעתם אז היא מאוד קשה להכנה ואני אסביר למה.

היום מוביל לצור הדסה כביש מפותל באורך 15 ק"מ מהישוב עין כרם ועד ישובי המזלג נס הרים מטע, צור הדסה, מבוא בית"ר, בר-גורא והעיר החדשה שנבנית בית"ר. הכביש הזה לא מסוגל להכיל את התנועה שקיימת בו כבר היום. אני אפתח מהקטע הראשון של הכביש, היותר ואני מייצג גם את ועד עין-כרם. לא תוכנן בתכנית זו או בתכניות המיתאר איזור תעשייה או איזור פיתוח תעסוקה אחר, מקור התעסוקה היחידי של צור הדסה היה וישאר בירושלים. זאת אומרת, שהתנועה שתגיע לצור הדסה תגיע ככל הנראה מהכביש שיוצא משכונת עין כרם או אולי מהכביש שבא מבית"ר הדסה עין כרם. הכביש של עין כרם זכה כבר להרבה דיונים, גם בועדות מקומיות וגם בבג"צ למי שלא יודע שיפוצו והרחבתו של כביש הגישה לעין כרם שאורכו רק כמה מאות מטרים הותנו כתנאי למכירת 137 יחידות דיור בישוב עין כרם עצמו. לא 2500 ולא 1000.

הכביש הזה עמד גם במבחן בג"צ שחברת ערים התחילה לתת רשיונות בניה ומכרה מגרשים, עוד לפני שגמרו את פיתוחו של הכביש ובג"צ קיבל במלואה את טענת ועד עין כרם והאוגדה למען עין כרם, דהיינו ניתן צו החלטי שמנוע מכירת מגרשים או מתן היתרי בניה עד אשר הכביש הזה לא יהיה מוכן לגמרי, לא תחילת בניה - היתרי בניה.

היום באים ודרך אותו כביש שנמצא בהליכי בניה רוצים להוסיף 2500 יחידות דיור כאשר היום כל ישובי המזלג יחד הם פחות מ-500 משפחות. אני

מדבר על כל ישובי המזלג; נס הרים, מטע, בר-גיורא, מבוא בית"ר וצור הדסה, אני לא מדבר עדיין על העיר בית"ר. זה סדר גדול עצום, והסטטיסטיקה של התאונות בכביש הזה רק מראה עד כמה יש סיכון גדול מאד במתן היתר ואפילו להתחיל תכנית לבניה כזאת ללא מתן פתרון תעבורתי סביר, עוד לפני תחילת הבניה. מהמינהל לבטיחות בדרכים מסרו לי רק היום נתונים בנוגע לכביש מעין כרם עד לאיזור המזלג. בשנת 88 כשעוד לא התחילה הבניה גם זו של העיר בית"ר לא היתה אף תאונה. בשנת 89 גם עוד לא התחילה בניית העיר בית"ר, היתה תאונה אחת סך הכל עם פצוע אחד קשה ופתאום בשנת 90, אחרי שהתחילה הבניה המאסיבית של העיר בית"ר יש לנו 7 תאונות ו-22 פצועים על כביש באורך 15 ק"מ. בשנת 91 כבר התחלנו עם 3 תאונות ו-9 פצועים. אלו נתונים שקיבלתי היום מהמינהל לבטיחות בדרכים ממייק לוי. אני חושב שהפער הזה מדבר בעד עצמו. בעיר בית"ר עד היום הגיעו סך הכל לפחות מ-400 יחידות דיור בשלב כלשהו של בניה. העיר בית"ר מתוכננת, וכפי שאתם בודאי יודעים, לסדר גודל עצום הרבה יותר, שלא לדבר על התכנית של ה-2500 יחידות של צור הדסה ופי שאני מניח עברו דרככם גם התכניות להרחבת הישוב מבוא בית"ר וישובים אחרים. אנחנו סבורים, על כל הכבוד, שזה יהיה פשע לאשר את התחלת יצירת התכנית מבלי שנתנו פתרונות. שמענו על פתרונות, דיברו איתנו על כביש 60 שאמור לקשר את גוש עציון ולהגיע לגילה, דיברו על איזה כביש רכבת, דיברו על איזה כביש עוקף הדסה. עם כל הכבוד אנחנו סבורים שהכבישים האלה לא יהיו מוכנים לא בעוד שנה, גם לא בעוד שנתיים וגם לא בעוד שלוש שנים ואפילו המתכננים מודים בזה.

הסכנה היא שאתם תגידו אוקיי, עד שיהיו 2500 יחידות דיור בצור הדסה יהיה כבר כבישים, זאת לא הבעיה. הבעיה היא עם הכלים הכבדים. הנסיון שלנו היום עם הבניה בעיר בית"ר מראה שכל המשאיות הכבדות הן של הברזל, הן של המבנים הטרומיים, למעט אולי בטון שהם לוקחים מבית שמש, כל הכלים הכבדים עוברים בכביש של צור הדסה. כאשר אני נוסע בבוקר ב-8.15 או ב-7:45 מצור הדסה לא אחת אני צריך פשוט לעמוד בצד הדרך, כי המשאיות שמובילות את המבנים הטרומיים לא עוברות על חצי המסלול, בשום פנים ואופן לא. אני מדבר על אנשים כמוני שמכירים פחות או יותר את הדרך ורגילים להזהר בה. לבוא היום ולאפשר לעוד מכוניות ל-2500 יחידות דיור להתחיל לנסוע בכביש הזה זה בלתי נסבל.

הערה נוספת בועדה המקומית לתכנון ובניה היו ערים לנושא של עין כרם והיתנו שם את תחילת עבודות הבניה בסיום הכביש. לא יתכן שיבואו היום ולא ינתו שום דבר. שיגידו להם אוקיי, תתחילו, אחרי שיגמר שלב מסויים או שיגמר הכל אז יהיה לנו כביש מוכן.

לגבי כביש 60 יש לנו עוד טענה: כביש 60 כפי שאנחנו יודעים הוא כביש שעובר דרך בית-ג'אלה, הוא מחוץ לקו הירוק והיה ויהיה עוד שנתיים או שלוש הסדר כלשהו ושטחים כלשהם לא יהיו בשטח מדינת ישראל, אז פתאום ניתקע עם 2500 יחידות דיור שצריכים לחזור דרך הכביש של נחל שורק, הכביש המפותל הזה ולעבור בו? זה לא סביר. אנחנו חושבים שהמתכננים כותבים טובה, עם ישראל היום מצוי במצוקה, ישנם הרבה מאוד עולים והוא צריך לתת תוכניות בניה, אבל אנחנו חושבים שבטחון והנושא של בטיחות בדרכים היום עומדים מעל לכל שיקול או טענה אחרת.

אילו היתה לי הסמכות לזה, הייתי מחזיר למתכננים את התכנית כבר בשלב הטרומי הזה כדי שקודם כל ידברו על כביש הגישה ולאחר מכן שנדון לפרטי פרטים בתכנית. אני חושב שחבל על הזמן. פניתי גם למשרד התחבורה לברר נתונים, פניתי למע"צ, לא באתי בידיים ריקות. אף אחד לא יכל לציין לי כביש חליפי שאמור להחליף את הכביש המסוכן של היום במשך ה-3-4 השנים הקרובות.

זה מה שיש לי לומר בנושא הכביש. אם בסופו של דיון יהיו עוד חברים שלא יזכרו נושאים מוסיימים, אני שומר לעצמי את הזכות להתייחס לנושאים אחרים שלא קשורים לנושא הכביש. תודה רבה. האדם השני שידבר זה יהיה בנושא הביוב, יפרח זילברמן.

מר י. זילברמן המשותף לי ולרוני זאת הטענה המרכזית שכאן נעשה תכנון מתוך הייתי אומר, מצב מצוקה אמיתי במדינת ישראל, בזמן מאוד מאוד קצר, אבל מבלי להתחשב בדבר הבסיסי והוא הכנה או לפחות החלטה על מערכות התשתית הנחוצות להקמת ישוב בסדר גודל כזה.

אני מדבר על נושא הביוב ובראשונה אני רוצה לדבר על האספקט הכללי, יש כאן מצב שעדיין מתחבטים ומתכחים בו והוא כיווני הביוב, האם הביוב יזרום במורד נחל סנסן לכיוון עמק האלה וכו' וכו' ומשם אולי אפילו עד כפר-מנחם, או אולי הביוב יועלה במתקני סניקה באיזשהו מסלול לא ברור לתוך הערוץ של נחל רפאים. זה הרבה יותר בעייתי מבחינתי-כאדם שמכיר את הטופוגרפיה. מישהו מעלה בדעתו שימקמו בצומת שמורת הטבע של נחל שורק מערכת ביוב בהיקף גדול בלי שכל הארץ תיזעק? מישהו מעלה בדעתו שיפלו החלטות קשות של הזרמת מערכות ביוב לתוך המערכת של ירושלים בלי שיהיו בעיות ולחצים?

מדובר בהחלטות קשות ומורכבות ואנחנו בעצם באיזשהו מקום כנראה קורבן לכן שמקודם בוצע תכנון של משהו, נקרא לזה פרבר עירוני בהיקף מאוד משמעותי ואחרי התכנון הראשוני מדברים על איך תהיינה מערכות התשתית. לדעתנו הגישה הזאת לא נכונה. אנחנו חושבים שלמרות הדחיפות והלחץ יש מקום להחזיר את המפות הללו לידי המתכננים ולבקש מהם להחליט מה תהיינה מערכות הביוב ולאפשר לנו להתייחס בראש ובראשונה לדברים הבסיסיים שהן כאמור תחבורה וביוב. כדי שנוכל להתמודד עם הבעיות מראש. לדברים הללו לגבי השכונה הקיימת יש חשיבות גדולה ואני רוצה לפרט.

השכונה הקיימת כאן לא תוכננה מתוך רעיון שמעבר לה יהיו 2500 יחידות דיור אלא כיחידה שהינה בזכות עצמה ללא שום שיקולים מעבר לכך. מתכנני הביוב העבירו שני קווי ביוב חדשים, אחד מהם בקווים כלליים עובר על המערכת ברחוב הזה וחותר באיזשהו אופן כאן ונופל לאיזור הזה של בריכות הביוב, (לא משנה המספר המדויק) והשני הולך ועוקף בצורה כזאת ונכנס לכיוון הזה. שניהם בהוצאות מאוד גדולות ועבודה מאוד גדולה, תוך כדי ניצול של השיפועים, כלומר כאן יש לנו מצב של התגברות על שיפועים, בוצעה מערכת שהזרימה את כל הביוב לאיזור בריכות החימצון וקיים קו שלישי, שעובר בצורה כזאת. איתרע מזלנו ובאיזור בריכות הביוב יש ריכוז גדול של קווי ביוב, כמו שתארת, והם באים בשלושה כיוונים ולפחות עוד שני קווי ביוב משתנים שמשרתים את הבתים ואת המפעלים באיזור. יש כאן פקעת של קווי ביוב שמתחברים לאיזור בריכות החימצון והתכנית שנמצאת כאן עולה על בריכות החימצון ומחסלת אותם וזה עוד לפני הדרך הראשית שעוברת שם. הדרך מוחקת את בריכות הביוב וזה עוד לפני המתכננים התייחסו לשאלה מה בכלל יהיו הפתרון הטוטלי, כי אם הביוב זורם מאיתנו לכיוון עמק האלה, אולי אפשר לדחוף את הקווים שלנו באיזשהו אופן למערכת. אם הביוב זורם מהישוב החדש לכיוון נחל רפאים, אני מסופק אם יש פתרון שיפתור את הבעיה שלנו וזה עוד לפני שהחליטו.

מכל מקום, אנחנו תובעים, באופן בסיסי, שאותו קטע כביש מכאן שעולה עד בריכות החימצון וממשיך, לא יבוטל. לא מקובל עלינו הרעיון שמראש מחסלים את בריכות הביוב מבלי שיהיה פתרון ולא גם תכנון ביניים לגבינו, שלא לדבר על השאלה מי יממן את הנושא.

יש כאן בפירוש בעיה ואני תולה את הסיבות לדבר הזה במירוץ המטורף לתכנן ולבצע את צור-הדסה. יש לי טענה חמורה לגבי הקצב של הדברים שמשבש ופוגע ביכולת שלנו לפעול כישוב.

אני מתאר לעצמי שאם היו חושבים שפה תהיה בניה בעתיד הקרוב לא היו מפנים את צינור הביוב לכאן אלא מפנים אותו לכאן... מכל מקום כדי להגיע לבריכות החימצון נפרצה פה דרך. אני לא יודע בדיוק איך היא באה לידי ביטוי בתכנית מכל מקום היא קיימת בשטח ועל הדרך הזאת חפרו את צינור הביוב הראשי והזרימו אותו לכאן. ואז נוצר מצב שישנה דרך שלא בדיוק צמודה למגרשים אלא תוכננה על ידי המתכננים ובתוכה יש לנו קו ביוב ראשי.

לאור המצב של קו הביוב הראשי הזה, אנחנו דורשים שכל הקטע הזה מקו הדרך בצד המדרון וכלפי מעלה יהפוך לשטח ירוק מכיוון שלא ניתן לבנות

בתים על דרך כזאת. לא ניתן לחלק את הדרך בצורה כזאת שתהיה בתוך חלקות פרטיות כי בלי דרך גישה לא נוכל להגיע עם כלים לפתוח את הסתימות שבטח תהיינה בצינור ומכל מקום נראה לנו שפה יש מקום לשמר את השטח הירוק בגלל צינור על אתר צינור ביוב כדי להרשות לו לתפקד בעתיד כמערכת של צור-הדסה.

אני רוצה להגיד מילה כללית לגבי נושא הביוב. אני חושב שביחוד היום לאור זיהום מקורות המים, והעובדה שאקוויפר המים המשמעותי היחידי הנקי נמצא היום בתוך ההר עצמו, לבוא ולהוסיף לו זיהום על ידי כך שלא יהיה פתרון מסודר של הזרמת ביוב, זה חוטא לכל כוונה של המחוקק והתקנות שנקבעו בנושא של שמירה ואיזון מקורות.

מר י. פרנקל התנגדות שלי היא לשינוי קו הגבול המערבי. אני דורש שתשמרו את קו הגבול בתכנית 520, בקטע הזה פה ולא ידחפו אותו מזרח כפי שנעשה בתכנית 520 ויש לכך מספר סיבות. סיבה ראשונה, קו הגבול הישן עובר פה, קו הגבול החדש זה כ-8 עד 10 מ' מזרחה. ההזזה הזו קודם כל נכנסת לשטח שלי, באופן אישי.

דבר שני, קצה המגרש שלי גבוה מהשטח שמתחתיו בכ-3 מ', בשטח שמתחת למגרש שלי יש שני קווי ביוב, אחד שמשרת את הבתים האלה נפגשים כאן ויורדים לבריכות. בין שני קווי הביוב האלה עוברת דרך שירות, זו הדרך היחידה שמאפשרת לגשת למגורים לאורך הציר הזה כשמכיוון הבתים שלנו זה בערך כ-25 מ' ויש סלעיה. כל פינוי כאן יגרום לכך שיבנו על קווי הביוב ויחסמו את הדרכים למגורים. לכן כמו שאמרתי בהתחלה, אני תובע לשמר את קו הגבול הישן.

יותר מכך, אני מבקש שהמתכננים יתנו דעתם על הצורך החיוני לשמור רצועה ירוקה בין הקו הישן לבין הדרך המתוכננת על ידכם ומשתי סיבות: לחסום בצורה כלשהיא בין הישוב שלנו לבין הכביש כי התעבורה שתעבור בכביש תגרום לפגיעה משמעותית באיכות החיים שלנו, באיזור הפיתוח תהיה פה דרך ל-2500 יחידות דיור ואני חושב שמן הראוי להגן עליה מפני רעש וזיהום. ב' גורם זיהום נוסף הוא מטע של אפרסקים ושיזיפים שנמצא כאן. המטע הזה מרוסס מהאוויר וגם אני, שאני לא מעשן, מרגיש יפה מאוד את ריח הניקוטין ואני חושב שצריכים להגן על התושבים העתידיים ועלינו באמצעות רצועה ירוקה מפני אותם חקלאים שמשתמשים במטע ומרססים מהאוויר.

מר א. שקד בניגוד לחברי אנשי צור-הדסה שנמצאים כאן אני לא חושב שהתכנית הזאת קשורה למצוקת הבניה וכיוצא בזה ואני מבקש למחות על כך שתכנית מהסוג הזה העוסקת בבנית צמודת קרקע ברמה גבוהה וכיוצא בזה מעוברת בהליך מקוצר. נכון שזה שיטה נוחה, אבל אני חושב שזה היה עניין מיותר. הערה נוספת זו הערה למתכנן המחוז. הוא הציג את הישוב הפרברי העתידי צור-הדסה, ישוב בן 2500 יחידות. אני ערכתי מחקרים מקיפים במ.י. 200 ובתקנון הרצוף אליה. אין שום מקום שבו כתוב שהישוב הפרברי העתידי (אני מציע לו לבדוק את זה שוב) ששלמה אהרונסון הציע כאן הוא בן 2500 יחידות. זה אומר שהוא יכול היה להיות הרבה פחות. בתקנון התכנית כתוב שתנאי לדיון בהפקדת התכנית המפורטת, היא הצגת פתרון מערכת הביוב הכוללני. זהו להבנתי סעיף שהוכנס לתקנון בהתערבות גורמי איכות הסביבה וכיוצא בזה.

לנו כיושבי צור-הדסה, הדבר חשוב ואני מקווה שאתם מבינים שאנחנו מדברים כאן מתוך מצוקה ולא רק מפני שאנחנו לא רוצים שיבנו לנו. לי כבר בנו שלוש שורות, הסתגרתי. אבל אנחנו מכירים יותר מדי טוב את האופרה הזאת שבה מציבים תכנית ביוב כוללנית. יושב כאן האיש שהציג בפני התושבים והמשתכנים, (הוא ואנשי המועצה האיזורית מטה יהודה האחרים) גם תכניות מפורטות וכוללות לפתרון הביוב. חמש שנים אחרי שהתכנית הזאת מטופלת הביוב הגולמי זורם בואדי קרוב לבתים. לכן אני תובע במפגיע שהסעיף הזה בתקנון יכתב בדיוק כך ולא אחרת: תנאי להפקדת התכנית המפורטת כאמרו בסעיף א' הוא הצגת פתרון מערכת הביוב הכוללני ולוח זמנים מחייב לביצועה. יש לנו ניסיון. אין שום סיבה לתת

אמון רב יותר במשרד השיכון היזם, מאשר במועצה האיזורית או החברה לפיתוח מטה יהודה. אני מבקש שיתווסף שם גם המשפט הבא: לא תותר הבניה על פי התכנית המפורטת הנ"ל בלי שתושלם כליל מערכת הביוב על פי הפתרון המוצע.

בענין המחצבה מדובר בתכנית מיתאר ארצית לכריה וחציבה תמא-14, אתר מספר 407 אתר שאושר בניגוד להתנגדות חריפה של החברה להגנת הטבע וכיוצא בזה.

אני ידוע שהמחצבה הזאת, או אתר המחצבה, מאושר אלא שזוהי מחצבה לרזרבה שתיפתח בבוא היום כאשר יכלו מקורות אגריגטיים אחרים. המרחב עומד בקריטריונים המגוחכים המוצעים כאן בארץ, הוא נמצא במרחק של כ-800 מ' מקו הגבול של הישוב, עם זאת הוא יושב בדיוק במורד ואדי סנסן שהוא כיוון הרוחות העיקרי שלנו, כיוון הנשיבה מעלה. ביום שתיפתח המחצבה הזאת, זה יהפוך להיות מפגע חמור מאין כמוהו לתושבים. אני חושב שיותר מאשר אני מייצג את עצמי ואת התושבים הנוכחים כאן, אני אומר כאן מילה בשם התושבים העתידיים. במכתבי אליהם ביקשתי שאישור התכנית של צור-הדסה הגדולה יותנה במחיקת רזרבת המחצבות הזאת, באיסור להקמת מחצבה... אני מבטיח ליזמים, שאני, ואני מניח שגם חברי, נעשה כל מאמץ ליידע כל תושב שיבוא למקום הזה מה עומד להיות בסופו של דבר במורד 3 היפה שלהם, החבל היפה, הישוב הכפרי וכיוצא בזה. תודה רבה.

גב א. יונגמן אני אדבר בהתחלה על אתר הפסולת, לאחר מכן על החגורה הירוקה שנלקחה מאינתו על ידי המתכננים. אני רוצה להתחיל בהקדמה קצרה. אני מהתושבים הראשונים של האיזור החדש שהגענו לשם עם המון חשק ורצון טוב וחלומות וכו' וכו'. המועצה הצליחה למכור לנו דבר יוצא מן הכלל, לפחות נראה לנו כך, עד שהוגשה התכנית הזאת. השנים שעברו עד כה היו קשות ביותר, אנחנו עדיין חיים בתנאים קשים ביותר והחלום היה שבעוד כמה שנים אני אוכל לשבת בנחת ולהירגע ולהנות ממה שהובטח לנו. והנה מגיעה תכנית שאומרת שאנחנו עוד נרחיב את הישוב. אז אם דעתי חיובית או לא, זה בכלל לא קשור. צריך להרחיב הוא יורחב. מה שאותי מעניין זה האופן שבו יורחב. ולדעתי היתה פה התעלמות מוחלטת וגובלת בחוסר התייחסות מוחלטת לישוב הקיים. אני יושבת על שפת הסנסן ובהכרח הנוף שלי ישתנה אך לא זאת הנקודה אלא שאסבול ממספר מפגעים מהר רציניים. מקומי היום לדבר על אתר הפסולת ועל החגורה הירוקה. הבית של כאן ואני יושבת ממש מול הואדי. מתכננים שהחליטו לבנות פה את כל הקטע הזה החליטו שאתר הפסולת יהיה פה. אני רוצה שיהיה מובן לכל אלה שלא יודעים, האיזור הזה הוא הואדי למטה, שאנחנו מטיילים בו מיועד להיות קרית חינוך.

האזור מוגדר היום, למי שרוצה לדעת, כשטח פיתוח ציבורי.

היתה עוד תכנית שראיתי שכתוב בה קרית חינוך. נעזוב את זה, לא חשוב. זו היתה עוד נקודה שהתמיהה אותנו, איך אמור להיות שם איזור חינוך כאשר רק בעוד 10 שנים... זה אמור להבנות.

אני גרה במקום ואני יודעת מה זה אתר פסולת. מולי בצד יש אתר פסולת שמיועד להיות לשאריות עפר בלבד.

אני לא מתכננת, אך אני גרה לידו ואני יודעת מה מגיע אליו, כמה פעמים ביום, מה עושים שם ומהי תנועת המשאיות. זה מטרד בלתי נסבל, פשוט נורא ואיום. גם מבחינת זיהום של רעש, שלא לדבר על זיהום של אבק נוראי וכל שאר הזוועות. המיקום פשוט מאוד לא נכון, הוא גם גוזל מאיתנו שטח ירוק לטיולים, לנו ולילדנו ואנחנו לא יכולים לרדת עמוק יותר מסיבות אינתיפאדה וזה הדבר הירוק הקרוב ביותר אל הישוב.

פרט לזה, כל משאית שתגיע ותשפוך פסולת ואם זה יהיה סלעים עם קצת עפר, זה יגרום לזיהום נוראי אצלנו בישוב. לכולנו ולא רק לי שאני שמתגוררת כאן. הרוח פשוט נושאת את האבק לכאן. אנחנו לא מוצאים שום סיבה שבעולם להתעלם מאיתנו, אפשר להגדיל ואפשר לבנות, אפשר להעביר אותם לאיזור אחר.

אני מאד מבקשת להתייחס לעניין, בעינינו זה פשוט פגיעה גסה באיכות החיים שלנו, זה נורא.

וכדי להמשיך בתחושה הזאת שבעצם התיכנון לא לקח בחשבון את צרכינו ואת העובדה שבעצם כמעט כל החלומות נגמרו לנו אבל לפחות שנחיה באופן סביר את השנים הבאות של הבניה, ישנו נושא החגורה הירוקה. זאת אומרת שמנו שבתכנית הזאת הוקפד לתכנן חגורה ירוקה סביב כל קבוצה של מבנים או דו-קומתיים או חד-קומתיים. מה שלנו נראה זה מה שעושים זה פשוט לגזול מאיתנו את החגורה הירוקה, להוסיף שתי שורות של בתים מתחת לבית שלנו ולהעביר אותם לרחבה ואני חושבת שזה לא הוגן. אנחנו זכאים לפחות לאותו יחס. ביחוד אלה שקנו בידועין שהם יושבים על שפת ואדי שיש שם נוף פראי ואין כלום. אז יש לנו גם עוד 2000 יחידות דיור מול העיניים וגם הירוק המעט שיש לנו מעבר לבית גם הוא יגזל ויתמלא בוילות. פשוט לא הוגן.

ר. דובר רוצה להוסיף שתי נקודות שיובהרו:

א. אם אכן זה פארק, אני דורש שיכתב בתכנית שזה פארק, המתכננים עצמם אומרים, ואמרו בפגישות לא רשמיות, שהתכנית תארך כ-10 שנים. (כיוון הרוח הוא לפה, על פי חוות דעת שהבאתי ליו"ר הועדה) זאת אומרת שאנחנו במשך 10 השנים הקרובות נסבול את כל זרימת האבק כאשר יש שטח כל כך גדול. מדוע באמת רק כאן? מה הרעיון לעשות דווקא פה את איזור שפיכת הפסולת? דבר נוסף שאני לא בטוח שנקלט - בנושא הרצועה הירוקה: לא זו בלבד שלא נתנו לנו רצועה ירוקה, אלא דווקא באותם הקטעים גנבו כמה מטרים שיהיו לנו.

הבא בתור דני בלומנטל בנושא הדמוגרפי והשלבים.

ד. בלומנטל בהמשך הקו של חברי אנחנו טוענים שיש עוד חוסרים בתיכנון חוץ מתיכנון הכבישים. אנחנו לא מוצאים שהמתכננים תיכננו או נתנו דעת על תיכנון דמוגרפי. הם במפגיע אמרו לנו שזה לא ישוב המיועד לעולים חדשים אלא לאוכלוסיה ברמה גבוהה, אוכלוסיה אמידה. אנחנו באים לידי כך שיש עליה מוגבלת, גם מצאתי סימוכין בעיתונות על ויכוחים שיש כרגע בין משרד הקליטה משרד האוצר ומשרד השכון לגבי כמות העולים שיגיעו, תכניות הבניה ותכנית לאיכלוס העולים. למשל, נמצא שכל הקרוואנים שהובאו לארץ היו מיותרים, והעולים שהגיעו מאז שנפתחה העליה המוגברת מצאו פתרונות דיור בממוצע של כ-4 אנשים על בית ממוצע בערים הגדולות. זאת אומרת, מצאי הדירות שהיה הספיק עד עתה. הטעות הבאה שמשרד האוצר מציין היא שבשנה הבאה כנראה לא יגיעו 400,000 עולים אלא קרוב ל-200,000 וגם זמן בניה התקצר עד כ-12 חודשים.

אנחנו מצאנו שיש למשל בדרום כ-60,000 דירות לא מאוכלסות וכל האדמה הזאת היא בשביל לבקש מהועדה שתתנה את התכנית בעריכת תכנית דמוגרפית מכיוון שאנחנו חוששים שהתכנית תתחיל להיבנות ולא תמצא קליינטים. אני גם שמעתי, והבאתי להשמיע לוועדה, כתבה שהושמעה היום בקול ישראל המתייחסת לאתר בניה באשדוד.

(נשמעת הקלט)... "הבניה במשך 24 שעות ביממה, כלילה הפועלים עובדים לאור הזרקורים. כל בוקר... במענק שמשרד השכיון הציע להם בסך 30,00 שקלים עבור כל דירה חדשה שתיבנה... ראש עיריית אשדוד... הצביע על העיכובים בעבודות... טוען כי עיכובים אלה יגרמו לכך שמצד אחד הדירות תהיינה מוכנות לאיכלוס בשל הבניה המזורזת, מצד שני הרוכשים לא יוכלו להיכנס לדירות מאחר שלא יהיה להם חשמל, מים ביוב, ותשתית כבישים. משרד השיכון נמסר בתגובה כי אכן יש עיכובים בפרברים אלו באשדוד וזאת בשל חוסר תקציב. כשיפתרו בעיות התקציב בין משרד האוצר למשרד השיכון יתחדשו עבודות הפיתוח והתשתית..."

הקטע הזה שודר ברדיו הממלכתי של מדינת ישראל ואני מביא כהקדמה לנושא הבא שאני אתייחס אליו רק על קצה המזלג וקולין בלום ימשיך אותו וזה בקשה לבניה בשלבים בצורה כזאת שיבנה שלב, יגמר האיכלוס והפיתוח ואז יפתח שלב נוסף. בצורה כזאת אנחנו חושבים שהפגיעה בנו וגם באיכות חיינו וגם בנכסינו תרד, ואנחנו לא נראה את עצמנו במשך 10 שנים חיים

בתוך אתר בניה. הסכנה שלנו היא שהתכנית תאושר, והחשש שלי שקודם כל ייהרסו לנו את הנוף, קודם כל יתחילו את תשתית הכבישים ואז יגלו, כפי שהכתבה מראה, שיש בעיות ולא יהיה את מי לשכן ב-2500 יחידות כי לא תהיה נהירה כל כך גדולה לצור הדסה וזה ידוע לנו מהנסיון. מה שאני מבקש, שאם על אף הטענות שלנו יחליטו לאשר את התכנית, שזה יהיה בצורה של שלבים כפי שקולין בלום יפרט בפניכם עכשיו.

ק. בלום קודם כל התכנית היא תכנית כבישים. מה זה אומר? זה אומר שאנחנו צריכים לדון על האישור לפריסת האזור עם הכבישים. אם כן, איך אפשר לדון על הכבישים בלי לדעת מה מטרתם. כדי להגיע להחלטה על הכבישים אתם וגם אנחנו צריכים תכנית הרבה יותר מפורטת. זה לא ריאלי וזה לא נכון להחליט היום על הדרכים בלי תכנית מפורטת. אם יש לכם תכנית מפורטת וזה לא בידינו, אז בעצם הפורום הזה לא צודק כי אנחנו צריכים כל מידע כדי להגיב עליו.

לגבי הבניה בשלבים: דני בלומנטל ואני נפגשנו עם אדריכל גורלי ונאמר לנו שיש בדעתם לעשות בניה בשלבים אבל הם עוד לא יודעים איזה שלבים. לכן אנחנו מציעים את השלבים. אנחנו הגענו לאיזור זה כי היה לנו נוף יפה וכל אחד שמגיע למקום הזה מגיע בגלל האופי של המקום. עכשיו, אם אתם מתחילים פה באיזור הואדי, אז יש לכם בעיה שמאד קשה למכור מגרשים שהם בתוך אתר הבניה ואין להם שום נוף.

לדעתנו מעבר לרכס אפשר לבנות בשלבים. זאת אומרת שיש שלב אחד שיש לו שלבי ביניים שהוא פה, שכל אחד שמגיע למקום יהיה לו נוף בכיוון מזרח. ואחר כך אפשר למלא את המקום עם האיזורים השונים, אבל קודם כל אתם צריכים מקום אחד טבעי. למכור בית באיזור בניה, עם משאיות שמגיעות זה לא עסק. לכן אנחנו מציעים לבנות פה מעבר לרכס. זה יתן לנו כמה שנים של שלוה, כי אנחנו גרים באיזור בניה ואנחנו יודעים איך אנחנו סובלים מהדבר וזה עוד לא גמור.

נקודה נוספת היא בעיה אישית אני גר בקצה הואדי, באנו למקום כדי לקבל איזה צורת חיים ואני חושב שצורת חיים זו לגיטימית גם בשביל החדשים אנחנו רוצים להמשיך כך ועל ידי תכנון חכם עם רצועת ירק זה יהיה אפשרי גם לאחרים.

בן-אליהו בנושא הרבי-קומות צפיפות בניה, שינוי אופי הישוב. בניגוד, אולי, לכל הרוח שנשמעת מדברי הקודמים לי, הדברים שלי מיועדים גם לערער על עצם התכנית עצמה, על עצם הרעיון לבנות פרפר עירוני של 2500 יחידות. נתחיל באמת בבעיה הספציפית שהוזכרה בהתנגדות, שכדי להכניס 2500 יחידות בתוך שטח כזה צריך צפיפות בניה של בערך פי 2 ממה שיש בישוב הקיים ואני כולל את האיזור החדש שכבר די קשה לקרוא לו ישוב כפרי, הוא כבר בעצם לא דומה למטע, לא דומה לנס הרים הוא כבר לא ישוב כפרי.

כבר כעת חרגו מההוראות בתקנון מ.י. 200 לגבי גודל המגרשים בישוב פרברי. הם היו צריכים להיות לא פחות מ-650 מ"ר וכבר היום יש מגרשים בשטח של כ-520-500 מ"ר היום. זאת אומרת שגם ב-520 ב' סידרו אותנו. כל העסק הופך להיות בכלל לא בניה כפרית. רבי-קומות יהיו שם בהכרח אפילו שהם לא מוצגים כאן. אני כבר שמעתי, מעוף השמים שהם יוקמו על קווי הרכס. כאן יש פשוט קונפליקט בין האנשים שאומרים שהישוב צריך להיראות יפה בחוץ ובין האנשים שאומרים שמי שיושב בבית צריך לראות את הנוף. כלומר, אם אני בונה רבי-קומות על הרכס, נכון שכל מי שיושב בבית יש לו סיכוי להסתכל החוצה בלי לראות את החלון של השכן, אבל מצד שני כשמסתכלים על הישוב או כשצד אחד של הישוב מסתכל על הצד השני הוא רואה את חומת יריחו על קו הרכס. שגיאות כאלה נעשו בגבעה הצרפתית ובגילה.

מר א. סויסה רבי קומות בני כמה קומות?

ר. דובר שלוש קומות.

בן-אליהו זה בכלל לא משנה, אני רק מצביע על הקונפליקט. מאיפה נובע הקונפליקט הזה? הוא נובע מזה שלא מתוכנן כאן ישוב כפרי בכלל, מתוכנן כאן פרפר עירוני לכל דבר, חתיכת עיר, מי שיושב בפנים ירגיש כמו בעיר, מי שמסתכל על זה מהצד יראה שמה עיר. אוקיי, אי אפשר לקרוא ל-2500 יחידות עיר, אבל זה בניה עירונית. למה זה לא טוב, למה אני מתנגד לכל העניין הזה?

כל האיזור הזה של מטה יהודה או איזור ההר של מטה יהודה למעלה, אינו יכול לספק תעסוקה לתושביו למה אני מתכוון?
אני היום גר בצור-הדסה, ועובד באיזור תל-אביב, אני נוסע שעה כל יום ומקבל תגובות. אנשים מסתכלים עלי בתערובת של רחמנות והערצה. למה אתה נוסע שתיים כל יום? אני נוסע שתיים כל יום כי אני רוצה לגור באיזור כפרי ומקור התעסוקה הוא רחוק. אבל אין הרבה אנשים כאלה ומה שאנשים מחפשים שהם באים לגור בצור-הדסה זה איזור כפרי. ואם יגיעו עוד תושבים הם ירצו לעבוד באיזור צור-הדסה. מה יש להציע להם, לולים? זה נכשל, מטעים, מיובשים, ואלה שנמצאים בקושי מחזיקים את עצמם, אולי אצלכם לא, אני לא בטוח.

מה עוד נשאר? מה עושים בערים בכל העולם? ערים בכל העולם משמשים כאיזורי נופש וקיט ותיירות פנים זה תעשייה ותעשייה טובה ואנשים נהנים לעשות אותה. פה בארץ זה עוד לא מי יודע ענף כלכלי, אבל כבר יש איזורים שמתפרנסים מזה. אפשר להתרפנס מתיירות וקיט ואני חושב שכל איזור ההר היחסית גבוה איזור צור-הדסה - ואין הרבה כמוהו בגבולות הקו הירוק הוא נכס של כל עם ישראל ואסור לקלקל אותו. אם אנחנו הולכים ובונים שמה עיר, זה לא איזור קיט, אף אחד לא בא לעשות קיט בתוך שכונה עירונית, קיט דורש לשמור על איזור כפרי והאיזור הזה כיום הוא איזור כפרי, אולי מהיחידים שנמצאים באיזור המרכז בהרים למעלה, שבערב קריר ונחמד. אז מה אנחנו עושים? בונים שמה עיר, כבר יש אחת שנבנית לידנו, בונים עוד אחת, אולי ירחיבו עוד אחת. ומה ישאר? 150,000 בבית-שמש, 50,000 בבית"ר, איפה האיזור הכפרי?

אני לא חושב שהבעיה היא לאכלס או למקם, אני חושב שהבעיה היא תיכנונית. אני חושב שבהחלט אפשר למצוא באיזור ההר הגובה 10 אתרים של 250 יחידות. לאתר של 250 יחידות לא צריכים דרך ברוחב של 25 מ'. דרך ברוחב של 25 מ' בשיפועים של צור-הדסה זה אומר שקבלני עפר עושים הרבה כסף וזה בא על חשבון מחיר הבניה. אני חושב שגם הפיתוח של צור הדסה הנוכחי נעשה יותר כעבודת עפר ולא שמרו על האופי של האיזור ושל המקום ואפשר היה שהדרך שמגיעה אלי הביתה לא תהיה כל כך ישרה, אלא שהאוטו יעלה עוד מטר ולא יוציאו בולדריים ענקיים של אבן החוצה. בסדר, עשו את זה, אבל תסלל דרך של 25 מ' בהרים האלה, הדינמיים יעבדו שמה למעלה מחצי שנה, וקירות האבן שיבנו שמה יהיו בסגנון ציר הרצל בירושלים, שזה אולי מתאים לעיר שיש לה בעיות תחבורה קשות, אבל למה ליצור בעיות תחבורה קשות בתוך איזור כפרי, איפה אנחנו חיים? כל מקום צריכה להיות עיר? אני לא מסכים עם העניין הזה, אני חושב שאפשר לבנות בניה כפרית נמוכה, אפשר למצוא מספיק אתרים. ישובים של 150-200 יחידות דיור מספיקים בשביל ליצור מרכזים כפריים שיתנו את השירותים וישמרו על האופי הכפרי של הישוב ושל האזור.

ר. דובר תקנון מי/200 מדבר על הגבלה של שתי קומות. בתכנית המתוכננת להיות מוגשת בתור מפורטת שליש מהבתים שלוש קומות, בניגוד לתקנון של מי/200. בבוא היום כשתוגש התכנית המפורטת אנחנו כמובן נתנגד לזה ואני רק מציע לפעול בהתאם למי/200. הבא שידבר זה אמיר בקשר לנושא של השירותים.

א. אזרחי אני רוצה להמשיך בנושא קצב הפיתוח ולציין כי התשתיות מפגרות אחרי הפיתוח ואחרי ההתישבות ולא ההתישבות באה אחרי פיתוח התשתית

והשירותים. אנחנו גרים במקום כבר מזה שנתיים. בספטמבר הקרוב יהיו ביישוב 90 ילדים ובמהלך הקיץ ובחודשים שיבואו אחרי הקיץ יתווספו עוד מספר משפחות והיישוב יגדל ל-150 משפחות. בספטמבר יהיו ביישוב כ-80-90 ילדים. גנים - אין. יש גן אחד תקני, יש עוד גן אחד שהוא איזה חדרון ששופץ מהמתנ"ס והוא מכיל 15 ילדים. זאת אומרת שכרגע המצב הוא כזה שבספטמבר לילדים שלי לא יהיה איפה להיות וכנ"ל ילדי התושבים האחרים וכנ"ל החדשים שאנחנו רוצים שהם יהיו יחד עם ילדנו בגן, לא יהיה להם איפה להיות.

לא שאין תוכניות, יש תוכניות לגן, הם מתחילים לרוץ, הם עכשיו במועצה. במועצה יש קשיים. לא אלאה אתכם בכל הקשים שיש במועצה, כרגע אנחנו באמצע יולי, התכניות עוד נעות ונדות בין המתכנן לבין הרשויות בתוך המועצה, מה שאני יכול להבטיח הוא שבספטמבר לא יהיו גנים, יהיו פה הרבה תושבים זועמים, יהיו פה הרבה ילדים שישבו במועצה וישחקו שם במסדרון. והתסריט הזה היה בדיוק לפני שנתיים. בדיוק לפני שנתיים הופיעו עוד כמה שפחות חדשות בצור הדסה, לא היה גן, בספטמבר כל הילדים נדחסו לגן שהיה והיו צעקות ומריבות. בחנוכה שיפצו את החדר שיתאים ל-15 ילדים. את התסריט הזה אנחנו רואים כל הזמן, כלומר התשתיות מפגרות אחרי הפיתוח. תושבים באים, מתיישבים, עם הרבה חלומות והרבה רצון טוב להיות ביחד וליצור מקום עם איכות חיים, אבל התשתיות הם הרבה אחרי קצב הדברים.

אז אני חושב שצריך לתת את הדעת לקצב הפיתוח של התשתיות, הוא צריך להקדים את הפיתוח של ההתיישבות. וזה לא מספיק שמציינים על המפה פה תוקם קריית חינוך. על המפה זה נראה יפה, בשטח זה נראה אחרת, בשטח יש הרבה אי סדר, שאולי אחרי חמש שנים הוא מתאזן, אבל אז כבר הילדים גמרו להיות גם בגן. זה לגבי הגן.

אותו דבר קורה בעניין המים. יש לנו מים שמוקצבים לנו כישוב על ידי מקורות, הישוב החדש מתפתח. הוא צריך מים. אנחנו כמובן נותנים לו את המים, מים נוזלים, מים חורגים וכן הלאה, יש הרבה בעיות עם המים, מי משלם בינתיים את המים? אנחנו התושבים. אני חושב שהקונפסציה מאד ברורה, התשתיות, הביוב, המים, החינוך, הדואר, החשמל, צריכים להיות גם מתוכננים קודם וגם מבוצעים קודם להתיישבות המאסיבית שהולכת להיות. הישוב נבנה שלבים לשבים יש לרשויות אפשרות לבצע את התשתיות וזה מתואם פחות או יותר והתושבים לא סובלים. אנחנו חיים שם זה לא ישוב שמפותח על איזה הר ובאיזשהו שלב שהוא מוקם התושבים באים ומתיישבים. אנחנו חיים שם ובינתיים סובלים והסבל מתוכנן לעוד שנים רבות.

_____ צריך להחליף את הרשות, אז יש סיכוי שזה יתבצע.

ד. בלומנטל אני רק אוסיף מילה למה שאזרחי אמר, בעניין המים למשל. אנחנו היינו מבקשים מהועדה שתתנה את התחלת הבניה של מיליוני קובים מעוקבים של בטון ושימוש של קובים מעוקבים אינסופיים של מים בזה שיהיה קו נאות למים. שלא יקרה ש-20 קבלנים יפתחו את הברזים ואנחנו נמצא טיפות בברזים.

א. חורש אני מוצא שהתכנית לא עומדת בשני מבחנים בסיסיים ביותר, במבחן של הגינות ובמבחן של תבונה. מבחינת הגינות - משה כהן פתח את הדיון ולא במקרה, בציינו שיש אחיזה לתכנית הזאת. כבר ב-79 (ואולי אני טועה בתאריך) היתה תכנית מיתאר. יושבים פה נציגי המועצה. לנו מכרו את התכנית הזאת כישוב כפרי, איש לא טרח להדריך אותנו לחפש במיתאר. יתר על כן, אנחנו זוכרים את סיסמת המכירה של המקום, צור-הדסה תהיה הפנינה בהר, ישוב כפרי בפירוש, לכן באנו. לא באנו למבשרת, לא באנו לפרבר עירוני. השקענו. יושבים פה אנשים שהשקיעו את מיטב אם לא את כל משאביהם. אני לא מדבר רק על כסף, אלה דיברו על חלומות, שערות השיבה שלי הם מכאן, מהבניה הזאת, וזה לא בשביל לגור בפרבר עירוני. אז אתם יכולים להגיד שהייתי צריך לחטט באותיות הקטנות והקונה צריך להיזהר.

אני תוהה אם האנשים שיושבים פה האחראים למשהו ממלכתי, יצליחו אי פעם למכור ככה עוד איזורי פיתוח. כשמודעים לנו אתם הולכים לישוב כפרי ואתם יודעים, לא אמרנו לכם אבל אתם הייתם צריכים לחפש. היתה באיזה מקום תכנית מיתאר ובעצם עבדנו עליכם.

יושבים פה שני נציגים נכבדים מאוד של המועצה, אינני ידוע איך הם מטפלים בעניין הזה. אולי הם התכחשו לדרך שהם מכרו לנו, אולי הם ציינו את זה באיזה מקום. אני לא הייתי מגיע למקום הזה לו הייתי יודע שכך הם פני הדברים ואני מכיר פה עוד אנשים שלא היו מגיעים למקום הזה כך. זה מבחן ההגיינות.

המבחן השני הוא מבחן התבונה. יש פה כרס סביבתית. אנחנו חיים במאה ה-20 וכמובן שאנחנו חיים כעת במצוקות, שאנשים מקבלים הרבה פחות מרמה נורמלית, אבל יבואו ימים ואנחנו קצת נרחיב את החגורה, אנשים מדברים על נכסים סביבתיים. לתקוע פרבר עירוני שם זה הרס סביבתי משני הכיוונים: מחד, אנשים שרצו סביבה כפרית לא יקבלו אותה ומאידך אנשים שרוצים עיר גם כן לא יקבלו אותה. על ידינו ישנה בית-שמש שהתבשרנו שהפכה לעיר לפני כמה שבועות. העיר הזאת עוד תתענה המון עד שהתושבים יקבלו שם את מה שהם רוצים, והם רוצים ממש איכות עירונית. אבל יעבירו לנו עוד 2500 אנשים שיכולים ללכת לבית-שמש, לחזק את מי שרוצה ישוב עירוני ולהרוס לנו את הצד הכפרי. אינני רואה את התבונה פה. אני לא יודע אם זה המקום לציין את זה, לנו ביישוב ברור שהשיקול אינו שיקול של תבונה תיכנונית. יש פה אולי שיקול פוליטי, זה החשד הגדול, לטשטש את הקו הירוק ופה יכולים להיות עמדות לכאן או לכאן. אני לא רוצה להיכנס לכאן, איש לא ידוע את עמדותי וזה לא נוגע לעניין. יש פה הרס סביבתי משוע.

אני רואה המון המון גבעות בדרך לבית-שמש, אז יגידו לנו שיש שיפועים לא מתאימים והוצאות יקרות לתשתית, אני מוכן לקבל, אבל מדוע לא לחזק את בית-שמש בעוד פרבר חזק? מדוע לא לחזק אנשים שרוצים עיר? תודה רבה.

קרקלינסקי יש אנשים שמלאכתם נעשית על ידי אחרים ורוב הסעיפים האישיים הפרטיים שלי שנוגעים לי נאמרו כאן על ידי חברי. אני רק רוצה לציין שבאתי לצור-הדסה וקניתי מגרש לפני למעלה מחמש שנים בין חמשת המשפחות הראשונות שקנו מגרש ביישוב הכפרי. אני גר כבר מספר שנים באתר החדש, בעצם אני גר בתוך אתר בניה במשך שנים. לא זכיתי לקבלת התשתית המינימלית לאתר הבניה. אני גר במרחק של 500 מ' ממרכז הישוב ואפשר להגיד שאני מעין אינטגרטור של כל הסבל שהצביעו עליו התשובים בגלל הזכות שהיתה לי להיות בין הראשונים.

הנושא שאני רוצה לדבר עליו הוא נושא שכינינו בשם כביש הפרסה, זה הכביש שמחבר בין שתי הכניסות של הישוב. הפרדוקס בתיכנון הכביש הזה הוא שהוא רע גם לאלה שמתנגדים לתכנית ורוצים בבדלנות או בהפרדה וגם לאלה שרוצים באיחוד בתיכנון של ישוב אחד גדול. פשוט חוצה את הישוב. זה כביש ברוחב 25 מ' שהוא הרבה מעבר למה שמקובל ביישוב. זה כביש עירוני, אולי אף יותר רחב מהכביש הבין-עירוני שעובר מחוץ ליישוב.

בעצם יוצרים חגורה של כביש מסביב ליישוב הקיים היום, באמצעות הכביש הבין-עירוני וכביש הפרסה.

אחד ההיבטים זה מפגע בטיחותי, זה כביש שהתנועה בו מתחלקת לשני סוגי תנועה: תנועה במה שנקרא ה-RUSH-HOUR, כלומר בבוקר ואחר הצהריים. בבוקר כאשר רוב תושבי הישוב המבוגרים עוזבים את הישוב, וכמובן אחר הצהריים בחזרה. ובשאר שעות היום הכביש הזה הוא כביש רחב מאוד, פתוח, שאין בו כמעט תנועה בכלל. כלומר ההתנהגות על הכביש הופכת להתנהגות לא ברורה, גם לנהג יש שעות שהוא יכול לנסוע בכל מהירות כי הוא מאד רחב, לעומת זאת יש שעות אחרות שהתנועה בו תהיה איטית ביותר. יש סכנה בטיחותית לכל ילד שצריך לחצות את הכביש הזה. זה לא כביש שמתאים ליישוב כפרי, וממש אבסורד לקרוא לכביש כזה כביש ביישוב כפרי.

יבואו הטוענים ויגידו נאט את התנועה ע"י גבנוניות אם נאט את התנועה בכביש כזה שמוציא כל בוקר תוך שעה אלפי מכוניות מהיישוב (ביישוב כזה

שמרוחק מירושלים יש יותר ממכונית למשפחה) אי אפשר יהיה לצאת מהישוב. אני חושב שזה לא נכון לתכנן מראש ישוב שאי אפשר לצאת ממנו בשעות ה-RUSH-HOUR.

מאידך הרחבה והגברת המהירות משפיעה על הבטיחות וכמובן שברגע שיש הרחבה, זה יוצר חציה בתוך הישוב, ומפגע רעש שעה שעה. בעצם בכל שעות השהות של בני אדם בבתיהם ישנו מפגע רעש. אלה הם טיעוני נגד בעיות בטיחות, זיהום, חוסר יכולת למעבר סביר בתוך הישוב ובודאי לילדים. יש טענה נוספת שקשורה למרכז הקניות או המרכז החינוכי שמתוכנן בצד הדרומי של הדרך, בה בשעה שאנחנו התושבים הקיימים גרים מצפונה. זאת אומרת כל תנועה אל המרכז תצטרך לעבור דרך הכביש הזה. אני לא רואה כאן פתרון. לדעתי זה לא נושא שאפשר לדחות לאחר כך, כי הוא עקרוני ובעצם עיקר הדיון עכשיו הוא בנושא הכבישים.

אם הבנתי נכון הכביש הראשון שיפרצו זה יהיה הכביש הזה. מנסיונינו ידוע לנו שנהוג לא לסלול את הכבישים עד שלא נגמרת הבניה. מה שיקרה כאן הוא שבמשך שנים של בניה ניתקל בזיהום של אבק של דרכים. צריך לחיות כאן כדי לראות איך זה.

אלה וחשוב מאד לציין את הרעש הנורא כי זה בודאי, בגלל המבנה הטופוגרפי...

קרקלינסקי אנו חיים באתר בניה כבר חמש שנים, והתושבים החדשים עם הותיקים הולכים לסבול את זה במשך שנים נוספות ואני חושב שהועדה צריכה לתת את הדעת. מה אנחנו מציעים? והיה ועל כורחנו יהיה הישוב הזה, אנחנו מציעים לא לעשות את הדרך כפי שהיא מוצגת כאן, אלא לעשות איזשהי דרך היקפית ודרכי הביניים כולל כביש הפרסה הזו זה יהיו דרכים צרות, כפי שמקובל בתוך הישוב.

במשרד של גורלי אמרו לנו שבעצם הם לא רואים את הצורך לעשות כביש כזה כרגע ואנחנו מסכימים איתם ושואלים למה לכניס אותו בכלל?

קרקלינסקי הבקשה שלנו היא בראש וראשונה עקרונית, אנחנו חושבים שהכביש לא נכון. אנחנו מבקשים לדחות את בניית הכביש הזה, אנחנו מבקשים לא לבנות אותו בכלל. אם הועדה לא תקבל את טענתנו אז ודאי לדחות אותו, אנחנו חושבים שהכביש הזה לא נכון כפי שהוא תוכנן. דבר אחד זה לגבי תאונות הדרכים בכביש. אני אישית נפגעת. פה בכביש הצר לצור-הדסה הורי ובני, עברו תאונות דרכים חזיתית. הכביש הזה מסוכן ביותר וזה לא העניין הסטטיסטי רק, שלוש תאונות, שמונה תאונות, דבר שיום יום אנחנו רואים אותו.

אלי העמסה נוספת על הכביש הזה מגדילה את הסכנה בהרבה. דבר שני, לגבי מה שאמרו לנו במועצה. שאלתי אם יבנו אחרי הבית שלי? האם מתוכננת פה בניה בעתיד? ואומר לי לא, פה יש שמורת טבע כך נפל הפור מבחינתי. מכרו לנו איזור כפרי ולא אמרו לנו רבתי, עוד ארבע שנים ישכיל אותכם משה כהן ויגיד לכם מה היה קודם. עכשיו הנסיבות השתנו, אם מקבלים את זה או לא בזה כבר דנו. אני טוען שהמינימום הוא שתשאירו גם לנו רצועת ירק של איזה 100 מ' לפחות. אתם חייבים לעמוד במינימום של ההתייבויות ולהשאיר לנו איזשהי רצועה.

י. בלומנטל אני נולדתי וגדלתי בתל-אביב, את המשפחה שלי מכל הסיבות שכבר הזכירו כאן החלטתי להוליד בצור-הדסה. עם כל הכבוד לוועדה שיושבת כאן היום הייתי רוצה לדעת מי יושב מאחוריה אחר כך ודואג שכל מה שתוכנן ואושר גם מבוצע. אני גרה בצור-הדסה כבר כמעט ארבע שנים, כביש עדיין אין לי, רק כורכר ואף אחד לא הודיע לי מתי מתכננים להתחיל לעשות אותו. הנסיעה לבית הספר אורכת בין 25 דקות ל-40 דקות כל בוקר בתנאי שהנהגים של המועצה לא שובתים או כשהעוזרת איננה או שובתת. בשנה הבאה הבן שלי לא יהיה בצור-הדסה. תאורת הרחוב בצור-הדסה דולקת רק כשהמועצה משלמת את חשבון החשמל ועוד רשימה ארוכה מאוד של דברים

שהמועצה שהיום אמורה לדאוג לשוב של 70 משפחות לא עומדת בו. אנחנו נאמרים אליכם ומבקשים בכלל למנוע את הקמת הישוב המורחב הזה כי לא ידוע מי יעמוד מאחוריה מי ישמור על האנשים שבאים לגור שם? מי יתן להם את המינימיום כמו למשל ביוב שזורם כמו שצריך ולא נשפך לואדי וגם כשבאים לעשות בו תיקונים אז סליחה, אבל מתקמצנים על הבטון. הבעיות לא נפתרות לנו כאן.

עוד דבר אחד שאולי ישמע לכם רגשני, הילדה שלי היום בת 7.5 גרה 250 מ' מהמכולת ואני לא מרשה לה ללכת כי הישוב מלא בפועלים. לקחתי את זה בחשבון, אני גרה באתר בניה, כמה זמן? היום היא בת 7 גם כשתהיה בת 15 אני לא אתן לה ללכת למכולת לבד. זה הכל.

נ. שר אני רוצה לדבר על השטחים הירוקים אף שנגעו בזה. אני אדבר על שלושה איזורים, על האיזור של הקו הירוק אנסה לתת אינפורמציה, על השמורה ועל בית קטן ובודד שעומד פה. דובר על העובדה שאנחנו באנו למקום ירוק כדי לראות נוף ומה שבעצם נוצר זה רצף עירוני, אני לא אומרת רצף כפרי, עבורי זה רצף עירוני. שואלים אותי מתי יהיה כביש לירושלים שאפשר יהיה להגיע מהר? אני לא רוצה להגיע מהר לירושלים, בשבילי לנוסע חצי שעה לירושלים זה הרגע החשוב שבגללו הגעתי לצור הדסה, בנוסף לזה שאני עם הילדה שלי בת ה-3 אוכל לטייל. רצף עירוני כזה לא יאפשר לי את זה, הבית שלי הוא בקצה, אני רציתי לדרוך החוצה, אני לא אוכל לעשות את זה יותר. אני לא יודעת מתי אני אוכל לתת לה לעבור כביש פה. בגלל כל הטיעונים הרגשיים וזיהום הרעש וזיהום האוויר שיווצר בגלל בניה ארוכת שנים וכיוצ"ב אנחנו בעצם דורשים שכל האיזור מסביב לצור-הדסה, ולא רק פה, יהיה איזור שיסאר ירוק כמו שהוא היום, תנו לו לגדול. נטעו שם דברים, אפשר להשקיע עוד, אבל תנו לו לגדול כך כמו שהוא.

השאלה שעולה היא איך אנחנו נראה בעתיד, מי יבוא לישוב הזה. אני אגור איתם, הם יהיו השכנים שלי, אנחנו רוצים ישוב כפרי. אם כך בואו ניצור מצב שנראה קצת כמו ישוב כפרי, שאפשר יהיה לכתוב בעיתונים שרוצים לראות נוף ירוק ברווחים בין הבתים... מצאתם פה איזור ירוק? תוסיפו איזור ירוק גם לפה כדי שאנשים שיבואו לקנות פה יראו שאתם נותנים קצת נוף. מאחר ואם לא תעשו את זה מה שיווצר במבט הכללי לאורך כל השלוחה זה בטון ולא נוף.

ואגב, בכל פירסום של צור-הדסה מופיע קטע קטן במאמר: בואו תראו, אנחנו בונים לכם איזור נוף. זה מופיע. אתם לא רוצים למכור את זה? אל תכתבו את זה. כי אם אתם כותבים את זה בואו נחשבו יחד איך פותרים את זה ברמה התיכנונית. אנחנו חושבים שדבר כזה יעזור גם לנו וגם למכירה של מי שמתעניין למכור את זה. רצועת הירק תיצור חייץ מזיהום רעש, חייץ מזיהום אבק וחייץ למניעת רצף של בניה. יש לכך תקדים במודיעין. במקור תוכנן איזור חייץ ירוק סביב הישוב הישן. נודה לכם את תעשו את זה, כבר לפני התכנית המפורטת. שמורת אלון התולע: לשמורת אלון התולע צמוד כביש של 17 מ'. חלק גדול מהאנשים בישוב באים מרקע של שמירת טבע, עם כל המיתוסים העתיקים, הרגשות והתיאוריות שקשורות לזה. השמורה הזאת מאוד חשובה לנו, בעבר היה המקום בית ספר שדה, חלק מהאנשים שגרים שם הם משם ואלה שבאו מבתי ספר אחרים הם מתרבות של טבע. הכביש הזה כמו בהרבה שמורות בארץ יגרום לאפשרות להיכנס לשמורה הזאת מכל כיוון. מה שעושים היום בשמורות טבע זה מנגל והתוצאה היא שריפות וזיהום. לא יהיה לנו פקח שיבוא לנקות.

אנחנו מציעים שאת הכביש הזה תהפכו, תצרפו אותו לאיזור השטח ירוק, תמנעו נגישות כל כך קלה לשמורה הזאת ותוסיפו באיזור הזה שטח ירוק שיתן לתושבים שגרים פה מרחק מאיזור הטיול, מרחק מרעש המתישבים, מהריחות במידה מסויימת של המנגל וכניסה סולידיית לאותם האנשים שירצו להיכנס, ובעתיד אולי אפילו פיקוח על הכניסה הזו. אבל לא לפרוץ את כלל כביש ברוחב של 17 מ' זה אומר עקירת עצים, ויש להמנע מכך. יהיו לכם המון המון עצים לעקור פה, המון עצים יפים. תמנעו את זה, זה גם שמורה

מופרדת. השמורה הארכיאולוגית הקטנה שמצויינת פה היא בית קטן שמהווה מקום טיול. הדעת הטובה אומרת תקיפו אותו בגנים, שלא יבואו המטיילים כולים וישבו על אתר החפירות ושלא יהיו השכנים סובלים מזיהום או רעש של התיירים. תנו קצת רוחב לב ולא חסון כיס גדול מדי אפשר לעצב את כל הסביבה הזאת ביותר חן.

דבר נוסף שראינו שחטר בתכנית, זו מחשבה על הולכי רגל. באיזור כפרי רוצים לטייל באופניים וברגל, ויש סיכון מסויים אם הם יסעו בכל המקום הזה שמנקז שכונות רחוקות מאד דרך האיזור שלנו. למה שלא ינקזו הכל למטה לעמק האלה? בכל מקרה, ברמה אסתטית הולכי רגל ואופניים יכולים לעבור במקומות שיגשרו בין השטחים הירוקים. אני משאירה למתכנן, לחשוב איך לשבור את הרצף האירגוני הזה וליצור קשר בין שטחי הציבור והפארקים והשטחים הציבוריים הפתוחים להולכי רגל, לילדים, לאופניים.

ד. ברויאר אני רוצה לחזור על הרמאות, על הנוף הכפרי שמכרו לי בתכנית של צור-הדסה. ושנספר הקתנות שקיבלנו לבניה נאמר שאנחנו חייבים לשמור על מרחק בין קו הגבול של המגרש לקווי הבניה, כדי שלשמורה מעלינו תהיה גישה לנוף. על איזה נוף? אני לא ידעות, כי ברגע שאתם בונים על הנוף אין נוף אז איך אתם קודם בונים דבר כזה ואיך אתם מוכרים תכנית כזו. וכשמאיקרה אמר שאף אחד לא מכר לו מתנות זה לא נכון. כולנו באנו בגלל הנוף ומכרו לנו את האיזורים מולנו כשמורת טבע.

שנית אם כבר שיניתם את התכניות ואני חוששת שאתם משנים את אורח החיים שלנו הדרישה המינימלית היא שאנחנו נהיה מעורבים בכל תוכניות הבניה. מה שנראה לי זה שכל התכנית של הרחבת צור-הדסה נעשתה כאילו מאחורינו בסודיות גדולה. צ'יק, צ'יק מהר מהר לתכנן ולבוא אלינו עם עובדה, עם מפה. ואני חושבת שזה לא בסדר, שאם אנחנו גרים זכותנו להיות מעורבים בכל התכנית ומי כמונו יודע יותר טוב איפה צריך לעשות את הכבישים והשטח הירוק וכל הפיתוח של האיזור.

א. סויסה אני רוצה לתת ליזמים ולאנשי משרד השיכון להשיב ולאחר מכן תהיה לכם זכות התשובה.

ד. הוד שמי דני הוד, אני עובד במשרד השיכון במינהל לבניה כפרית ומנהל אגף הפרוגרמות לבניה הכפרית ובמידה כזאת או אחרת עמדתי מאחורי התכנית הזאת מהשלבים הראשונים שלה. אני רוצה לענות כל כמה דברים מאד כללים כדי להבהירם ואחר כך לתת לכמה יועצים בתחומים ספציפיים להשיב על בעיות שהעליתם.

ראשית אני שמח שכל הדברים שכתבתם ושנאמרו כאן לא היו חדשים לנו, אנחנו פגשנו אותם במהלך התיכנון ולגבי חלקם אני חושב שגם ענינו מאוד מאד יפה. הערה שניה, התשובה שלי מתייחסת לתכנית שאנחנו מציגים היא לא מתייחסת לפרשיות עבר שיש לכאלה מביניכם כלפי עסקאות כאלה או אחרות עם המועצה או עם יזמים אחרים. ואני מדגיש את זה, אני לא הבטחתי לאף אחד גן ילדים ב-1 לספטמבר או ביום תמורת כסף או זיכוי במקום כורכר, את פשוט מפנה בדברים שלך נושאים לכתובת הלא נכונה ולכן אני מוצא לנכון להדגיש את זה.

ההערה השלישית מתייחסת לדבר שאתה אמרת, אברהם וגם את, הנושאים האלה, אתה השתמשת במילה הגינות ואת השתמש במילה לשתף, אולי את לא יודעת, גב' בויאר, שהועד שלך ישב איתנו לא פעם ולא פעמיים, במשרד שלי ואצלכם ובמשרד של המתכנן.

התכנית הזאת לא נעשתה מאחורי גבו של אף אחד, היא נעשתה עם הנציגים הנבחרים שלכם בפגישות במשרדים שלנו עם המועצה, כאשר אצלכם פעם התחלף הועדה והיו נציגים חדשים של הועד ואתם או לפחות מבחינתנו הגוף שמצייג אתכם ליווה איתנו את ההתקדמות.

זה לגבי שלושת הדברים. עכשיו אני רוצה להתייחס לכמה דברים שאמרתם

ואני אנתק אותם, קודם לגבי כל האיזור הזה ואחר כך עד לאיזור הזה. ראשית באופן כללי אני חושב שאתם צריכים להבין ביניכם איך אתם רוצים שהדברים יתגלגלו בעתיד, כי אנחנו לא עומדים מולכם או נגדכם ובדרך כלל אנחנו עובדים עם הישובים. אבל לא יכול להיות שבמשך שעה אחת של דיבורים פה אלה תגיד שהיא מפחדת ש-10 שנים ישפכו פה אבק והיא תראה הרבה אבק ורעש 10 שנים ואחר, יקום דקה אחריה ויגיד אני מבקש לבנות את הישוב בשלבים לאט לאט, לא לבנות בבת-אחת, זאת אומרת, אני לא יכול לתת לשתי מצבים הפוכים כאלה תשובה חד-משמעית.

אלה להיפך, הוא משלים את מה שביקשתי, תוכל לבנות בעבר השני ולא לשפוך פסולת שם, פשוט לא הבנת.

ד. הוד עכשיו אני רוצה להתייחס לנושא תשתיות. הביטו, אנחנו מתחייבים לא רק פה אלא בכל מקום, להכין תשתיות ליישוב וממנו למועד האיכלוס. זאת אומרת אף משפחה לא תיכנס לבית בלי שיהיו מים זורמים בברז או בלי שלמי הביוב שמוצאים מהבית הזה יהיה מסלול וזא אני אומר לך בצורה ברורה בריש-גליי.

למשל דוגמאות, דיברתם פה על בעיה של אספקת מים או לחץ מים. מישהו העלה את הבעיה של לחץ מים. בתכניות שלנו נלקחה בחשבון האפשרות של הקמת בריכת מים חדשה. העלו כאן בעיית בייוב, רק לפני יומיים היה דיון עם משרד הבריאות על אופציית זיהום כזאת או אחרת. אבל אין שום כוונה ואף אחד לא מעלה על דעתו מה שכאן נאמר כביכול לזהם אקוויפר או דברים כאלה, לא יתנו לשפוך בייוב בואדיות, לא בואדי הזה ולא בואדי ההוא. מהתגובות שלכם אני מבין שאתם מתייחסים באיזשהו אי אמון באיזשהו חשדנות למערכת המימסדית, זהו פרי של איזשהו ניסיון שהיה לכם כנראה עם גופים אחרים, תדעו לתת בדיוק את הכתובות הנכונות לבעיות השונות. לגבי הנושא שאתה העלית, ההערה שלך לא מתייחסת ליישוב הזה, היא עקרונית. לא עושים קודם תיכנון מפורט ואחרי זה מיתאר, הרי עושים קודם את המיתאר וכאשר הוא נראה נורמלי, סביר, הגיוני, איך אתה אמרת עם מלוא ההבנה, אז הולכים ופורטים אותו לדרגות תיכנון יותר מפורטות. מה שאתה מבקש להפוך את היוצרות, לעשות קודם תיכנון של בית-ספר, סתם אני אומר, ואחרי זה מהתכנון המפורט לעבור לתכנון האב, זה לא ילך, לא ככה עושים, אני בכל אופן לא מכיר שיטה כזאת.

_____ אתה לא הבנת.

ד. הוד אני חושב שהבנתי. עכשיו לגבי ההגדרה של ישוב כפרי. תראו, הטרימינולוגיות יכולות להיות מובאות מ-1001 סימוכין. אתם רוצים, קחו את המכון הסטטיסטי, תראו מה זה ישוב כפרי, תראו כמה אלפי משפחות זה ישוב כפרי. אבל לא זה מה שחשוב בכלל, מה שלפי דעתי חשוב זה הנושא המקצועי, אנחנו קבענו פה צפיפות בינוי שבמוצע לא מתקרבת אפילו לשלוש יחידות וכאשר אתם מדברים על בתים של שלוש קומות במונחים של רבי קומות, אז יש בינינו פערים גדולים בהבנה מה גם רב קומות. אנחנו לא מדברים על בית של שלוש קומות במונחים של רב-קומות. אבל עם זה, למרות זה, אני כבר אומר, שרוב השטחים שפה אנחנו רוצים לעשות הם לא של שלוש קומות. הם של בתי סבודים בחלקם, של בתים דו משפחתיים בחלקם, של קוטג'יים ורטיים בחלקם ובאמת בגרעין המרכזי של הישוב, אפה שהחיים יסתובבו סביב המכולת והבנק והסופרמרקט והמרפאה, שם תהיה בניה של שלוש קומות. לדעתי זה לא רב-קומות, אבל זה לא לנושא כאן.

בכל אופן, אין לנו כוונה לתת לדבר הזה צביון של קריה עירונית בירושלים לדוגמא או בתל-אביב או כל מקום אחר. ועל ההגדרה מה זה כפרי אפשר כמובן להתווכח בלי סוף.

הפיגור של תשתיות ומוסדות ציבור, אני לא יודע בדיוק מה הבעיה עם גן ילדים ב-1 לספטמבר, אני בפירוש אומר, משרד השיכון מתכוון לייצר פה שכונת מגורים עם השירותים הנלווים שהוא אחראי עליהם. לדוגמא, משרד

השכיון לא אחראי ליצר פה בריכת שחיה, הוא לא אחראי והוא לא מתיימר להיות. מי שאחראי על מוסדות חינוך שאתה העלית זה משרד החינוך ואני בטוח שהוא יטפל לכם בזה.

באופן הרשמי מאד משרד החינוך יליד לך אין לי מנדט להעסק עם ילדים בני 3 ו-4, כי אני לפי החוק צריך לתת לך גן חובה, נקודה. אני גם יכול להחליט שאני לא עושה לך גם חובה, אני יכול להחליט שאני משרד החינוך מסיע את הילדים שלך, אבל אני לא רוצה להיכנס לזה. אני רק אומר לכם שבתאום שלנו עם משרד החינוך, כאנחנו נכנסים לבניה של יחידות דיור בכמות X אחראים לדאוג לזה שמשרד החינוך יקציב את מוסדות החינוך שהוא חייב לתת כחוק או פתרונות חינוך כחוק. הוא לא חייב לתת לכם את הכל מוכן נפתח ביתכם וזה אתם צריכים להבין. הוא יכול להסיע ילדים כמו שילדי מטע או נס הרים מוסעים והוא יכול לתת גני ילדים בדיוק מטר לפני הבית. אבל בענין הזה אנחנו לא הגורם המקצועי, אנחנו אמורים להציג את הבעיה הממלכתית ולהגיד בטון יהיו כך וכך יחידות דיור, זה מחייב כך וכך פתרונות גני-ילדים, כך וכך פתרונות בתי ספר וכך הלאה. את הפריסה עושה משרד החינוך. אני יכול להגיד, בשביל להרגיע את כולכם, שהישוב הזה הוא בעל עוצמה שתחייב בניית בית ספר בתוכו, אין שום ספר. אתם יכולים לטעון שיש לכם הרבה מאד זרמים יש כאלה שרוצים בית ספר פתוח ויש כאלה שרוצים ממלכתי ויש כאלה שרוצים ממלכתי דתי וכד' אני לא יכול להבטיח שכל הדברים האלה יקבלו את פתרונם כאן.

לא מופיעים פה ביניכם לא החברה להגנת הטבע ולא רשות העתיקות ולא רשות שמורת הטבע ולא איכות הסביבה ולא עוד כהנה וכהנה. זה לא במקרה. כולם היו איתנו בשטח וכולם סימנו איתנו את האלון תולע.

ספרו את העצים ומדדנו אותם, אנחנו דיוועים בדיוק איפה הם ויש לנו גם מחשבות מה לעשות איתם, אם להעתיק אותם או לא וגם נצענו להם להעביר אותם לאן שהם רוצים ולממן את זה. הדברים האלה מתאומים עד הפרט האחרון, אבל זה לא ברמה של מיתאר. הם לא נמצאים פה משום שכל הגופים האלה כולם היו איתנו וכל אחד קיבל תשובה לבעיות שלו. הועלתה כאן בעיה של שמירת טבע באיכויות טבע ואני חייב להגיב מה שאנחנו קוראים פורום של אנשי טבע וזה כולל חמישה גופים; כולם היו איתנו בשטח לא פעם ולא פעמים, כולל מדידה וזיהוי של אתרים ששווים. הבית הזה שאת מדברת עליו מוכר לנו, מסומן בחממה, שמרנו עליו, היינו בשטח ואנחנו מכירים.

הדבר האחרון שאני רוצה להעיר: אתם מתייחסים כל מיני פירסומים עיתונאים. אני רוצה להודיע חד וחלק, משרד השיכון לא פירסם בעיתון עד הרגע הזה ותבינו מזה מה שאתם רוצים, שום הודעה לגבי הישוב הזה למעט ההכרזה על התכנית הזו. את הנתונים הכלליים אני מסרתי ואני מבקש שהיועצים המקצועיים יתייחסו למספר בעיות שהועלו כאן.

אני מבקש את סיבן להתייחס לבעיית התחבורה, ות דוד עובדיה שמנהל את הפרוייקט... להתייחס לנושאים המקצועיים האחרים ואת חמי גורלי להתייחס לנושאים התיכנוניים.

ד. עובדיה אתחיל עם הכביש הפנימי, כביש הפרסה. כל הכביש הזה הוא הכי רחב בישוב משום שהוא מנקז בעצם את כל התנועה שיוצאת מהישוב, לכן מתוכננים כבישים צרים שמתחברים לכבישים יותר רחבים עד היציאה מהישוב. הכביש דו-מסלולי ומקל על התציה בכך שיש אי מרכזי שעוזר לחצות את הכביש בשני שלבים ולא בשלב אחד ולפגוש שני פקקי תנועה בעת ובעונה אחת. בנוסף לזה, גם חלוקת הכביש לשתי יציאות בעצם מחלקת את התנועה לשני כיוונים, לכן שוב זה מקל על התציה, במקום שיהיה כביש אחד עם הרבה מאד תנועה, יש שני כיווני יציאה עם פחות תנועה. לגבי הגישה לירושלים יושב פה מנהל הפרוייקט של כביש 60 והוא יכול לתת לנו לוח זמנים.

סילבן אני אדבר על שלושה נושאים. כביש 60 כביש הגישה מס' 60 תוכנן תיכנון מפורט כולו. באיזור יהודה ושומרון יש תוקף לתוכניות, באיזור ירושלים התכנית נמצאת בחתימה אצל השר, אבל כל זה לא

מפריע לנו להכין את הכביש למרכז והוא עומד לצאת בשבועות הקרובים. מה שהולך לצאת בשבועות הקרובים הוא הקטע שבתחום ירושלים מהרוזמרין עד המינהרה הקצרה כולל המינהרה הקצרה למעט הגשר, גם הוא נמצא בתחום ירושלים.

יש לו צו מניעה, אתה יודע?

מר סילבן אני יודע, אבל אנחנו מוציאים למרכז בכל זאת כדי להרוויח זמן. אנחנו בכל זאת רואים בכביש הזה פתרון לכל התנועה שבאה מדרום, מגוש עציון, כולל בית"ר וכולל צור-הדסה.

ר. דובר מתי לדעתך הכביש הזה יהיה גמור?

סילבן כביש 60 יסלל תוך כ-4 שנים. עכשיו לגבי סילוק השפכים. אנחנו הגשנו תכניות ללשכת הבריאות המחוזית לגבי פתרון סילוק השפכים מצור הדסה. נבדקו שתי חלופות, חלופה אחת שמצטרפת לביוב של בית"ר אל נחל רפאים ולפתרון הביוב של האיזור המערבי של ירושלים, מפעל עמק רפאים, אנחנו פנינו הן בגין בית"ר והן בגין צור-הדסה לעיריית ירושלים כדי להשתלב במפעל הביוב לסילוק השפכים וטיהור השפכים של ירושלים.

כפי שאמר דני קודם לא נאכלס עד שלא תיפתר בעיית סילוק השפכים. משרד השיכון נכנס פה לתמונה והוא יעסוק בסילוק השפכים יש כבר תכניות לגבי ההתחברות של השפכים שלכם אל תחנת השאיבה שלנו. מדובר בסדר גודל של 300-400 מ' מבריכות החימצון שלכם. זאת אומרת שבקלות תאפשר לחבר את בריכות החימצון שלכם למפעל הביוב שמשרד השיכון מתכנן ומבצע ואז תיפתר גם בעיית הביוב שלכם.

לגבי המחצבה: תכנית המיתאר קיימת זה 11 או 12 שנה ותכנית המחצבה אושרה לאחר מכן. אני מניח שהדבר הזה נבדק לפני שהמחצבה הזאת אושרה והוגשו כל המסמכים הקשורים בהשפעה על הסביבה והמטרדים כתוצאה מביצוע המחצבה, זה נעשה ונבדק. ואם לא עוד אפשר לעשות את זה. זהו. אם זה לא נבדק, עדין לא מאוחר.

ח. גורלי קודם כל חשוב להבין מה זה תכנית מיתאר. בתכנית המיתאר הזאת יש למעשה שלושה אלמנטים, אלמנט אחד רשת כבישים ראשית, אלמנט אחר הכרזה על תכולה של הישוב 2500 יח"ד ואלמנט שלישי של שטחים ירוקים שחייבים להישמר.

מכאן יוצא שאנחנו לא מדברים כרגע על הנושאים האחרים כמו איפה יהיה החנוך ואיפה יהיה המרכז וכו', אנחנו לא מדברים על צפיפויות בתוך השכונה, אנחנו לא מדברים על בינוי ולא מדברים על מיעוטי קומות או רכי קומות. הדברים האלה ידונו אחר כך. תשימו לב רק לסדרי גודל, שטח התכנית בגדול הוא 1900 דונם, מספר יחידות הדיור בגדול 2500, נחלק אחד לשני זה יוצא 1 ורבע לדונם. ברור שחלק זה פחת וכו' וכו', אבל גם אחרי שנחלק את כל הפחתים למינהם אנחנו עדיין מסתובבים על שלוש יחידות לדונם באיזורים הצפופים.

בקשר לשטחים הירוקים: התכנית לא מציגה את כל השטחים הירוקים. כמות השטחים בפועל תהיה הרבה יותר גדולה. היא מציגה את השטחים שיש לגביהם בעיות של שימור נוף את הבעיות של אתר השפיקה שאדבר עליה בהמשך. במסגרת התיכנון המפורט שכבר קיים ויוגש מאד בקרוב, יש רצועת הפרדה מסוימת. רצועת ההפרדה הזאת מורכבת משטחים ירוקים מסויימים שצריכים להיות בכל מקום ובהחלט לא מדובר על רצועת הפרדה טוטלית שלדעתי היא עניין תיכנוני לא נכון, היא עניין של אינטרס של התושבים שגרים בקירבתה, זה ברור.

מבחינה כללית ביישוב מהסוג הזה עודף שטחים ירוקים הוא מטרד וצריך לתחזק אותם. זה לא חוץ, אלא הכל הופך להיות פנים, ויש עניין של חלוקה הגיונית של שטחי הירק. הנושא הזה יצטרך להיות נידון בעתיד בתכנית המפורטת של שטחי ירק.

בקשר לאתר השפיקה. אני חושב שבתכנית הזאת יש הישג גדול מאד קודם כל שאתר השפיקה. נכנס לתוך אלמנט סטטוטורי בגלל שבדרך כלל בישבים מהסוג הזה את השפיקה מבוצע בפועל ע"י קבלנים איפה שיוצא להם לשפוך. הכנסת אתר השפיקה בתוך אלמנט סטטוטורי היא מה שמבטיחה לנו שהוא יהיה במסגרת מסוימת. בדקתי את הישוב היטב מסביב, לא מצאתי עוד אתר אלא רק את האתר שעליו הצבעתי. אני רוצה להתייחס לאתר שאתם הצעתם: האתר הזה הוא על גבי שיפוע טופוגפי חזק מאד, הטופוגרפיה פה מגיעה ל-35% עד 40% והיא נושקת לנוף פתוח גדול מאד. אין אפשרות לעשות אתר שפיקה במדרון כזה בגלל שהשפכים ממשיכים להתגלגל, זאת אומרת כל סלע שאנחנו לוקחים פה יגיע עד למטה בואדי ואי אפשר לעצור אותו ואז אתר שפיקה כזה גולש למעשה למרחקים אדירים ונראה למרחוק, הוא גם אתר שפיקה שאי אפשר לטפל בו לאחר מכן.

אתר השפיקה במקום הזה שהוא ואדי רחב ומשלוש דפנות הוא סגור, מחייבת אותנו לטפל רק במדרון המערבי שהוא המדרון היחידי שנשאר גלוי. אתר השפיקה מהווה חלק סטטוטורי מהתכנית ובה מסומנים החתכים גם לאורך וגם לרוחב ומסומנת התכולה.

מה שנכון בטענות התושבים זה העניין של אופן הטיפול באתר השפיקה. ברור שאם האתר יהיה פתוח במשך 10 או 15 שנה וכל חודש ישפכו עוד שכבה נוספת הוא יהווה מטרד שאי אפשר לסבול אותו. במסגרת התכנית המפורטת אנחנו מתכוונים להגביל אותו. ההגבלה צריכה להיות כזאת, קודם כל הוא מתמלא בפרוסות, זאת אומרת לוקחים איזור מסויים, ממלאים אותו עד לגובה הסופי, שופכים למטה אדמת גן, מגננים את אדמת הגן ואז מתקדמים הלאה. הגישה הלאה אל אתר השפיקה צריכה להיות גישה מגודרת ומסודרת בנקודת שפיקה אחת ונקודת השפיקה הזאת בבקרה של תיפעול ואם יסתבר שיש אחד שצריך להשקות אותו ואם יש מטרדים אחרים צריך לטפל בהם. לכן המטרד לא נורא.

היתה התכתבות מסוימת שלא דובר עליה בעל פה שיש פה סתירה עם קרית החינוך שמיועדת להיות במקום הזה. זו לא סתירה בגלל שקרית החינוך תהיה בשוליים וזה עוד פעם עניין של בקרה בגלל שהם ירצו לקדם את קרית החינוך אז יקדמו קודם את השפיקה באיזור שקרוב לקרית החינוך.

בקשר לשמורת טבע, הכביש עובר בדיוק על הדרך הקיימת כדי לא לפגוע בשמורה ביוזמתנו הגדלנו את שמורת הטבע בהרבה על ידי זה שהכנסנו את כל איזור המצוקים הזה. האיזור העיקרי של אלון התבור בכלל לא נמצא בתוך שמורה אלא נמצא במקום הזה והוא מסומן בתוך איזור לשימור שאי אפשר לגעת בו. יש עצי אלון תבור מסויימים מחוץ לשמורה, העצים האלה נמדדו על ידי מודד ויש לנו את הקואורדינטות המדוייקות, את רובם לא נצטרך לעקור בגלל שנשבץ אותם ספציפית בתוך רווחים מסויימים. אם יהיו עצים מסויימים שיצטרכו להיעקר אנחנו נעתיק אותם.

אנחנו חושבים שראש הגבעה צריך להיות פתוח בתכנית המפורטת תהיה דרך גישה שקושרת את כל השטחים הפתוחים היא תהיה ציר אטרקטיבי מאד בנוף להולכי רגל וחוף ממנה יהיו עוד שטחים נוספים. כנ"ל לגבי האיזור הזה שזו חוה מתקופת הברזל שצויינה על ידי ארכיאולוגים, גם היא תהיה משובצת בגן ציבורי. במסגרת התכנית הזאת לא כל האלמנטים באם לידי ביטוי.

בקשר לנגישות התושבים לאיזור החיצוני: קודם כל מבחינה חוקית - לא חדרנו ולו במטר אחד לתוך המגרשים הקיימים, ואני מתייחס בעיקר להתנגדות בעל-פה. היתה התנגדות לגבי אבטחה של דרך שתהיה קול-ד-סאק אך זו פשוט קריאה לא נכונה של התכנית, הכוונה היא לדרך 3 של התכנית הקיימת, עם האיזור הירוק באמצע שמפרידה אותה לשני קול-ד-סאקים. התכנית שלנו מתחילה מעבר לדרך, זאת אומרת גבול התכנית שלנו הוא פה ואנחנו לא מתערבים בכלל בקיים, ההתנגדות פשוט לא נכונה.

יש לך הגדרת שטח כוללת של השטחים הירוקים בצידי הדרך?

ח. גורלי לא. לתכנית יש קו כחול ואנחנו לא עוברים אותו באיזור הדרומי

וכל ההבטחות הסטטוטוריות שניתנו לתושבים עומדות בעינן. באיזור המזרחי כן עוברים את הקו הכחול. אני יכול להגיד במאמר מוסגר שבתכנית המפורטת הוספנו פה רצועת ירק, כדי ליצור הפרדה מסוימת, אבל זה לא מופיע בתכנית הזאת.

_____ איזה רוחב הרצועה הזאת?

ח. גורלי זה נושא לתכנית מפורטת. בקשר להתנגדות של מגרש 138 בגבול המזרחי, יש פה קו הפרדה ירוק שצויין כירוק לצורך פעילות, זה לא אלמנט של שטחים ירוקים. בתכנית של מ.י. 520 א זה נעשה ירוק כדי להקיף בתוכו גידור. את הירוק הזה אנחנו מיעדים להפוך לדרך וזה חדירה לגבול התכנית, מצד שני אנחנו לא חודרים לגבול המגרש ולו מטר אחד. ברור שעד שלא תיפתר בעיית הביוב לא יבצעו את זה, זה בכלל לא עומד בספק. אמרתי שאנחנו לא חותכים את גבול המגרשים, קיבלנו את הקואורדינטות של כל המגרשים מהמודד והן נכנסו לתכנית. אם יתברר בעתיד שהמודד טעה, יתקנו את הטעות של המודד. אני מצהיר חד משמעית שאין חדירה לתחום המגרשים. היתה עוד התנגדות שלא נמסרה בעל-פה, שכאילו יש חגורה ירוקה סטטוטורית במ.י. 200, זה טעות, אין דבר כזה, השטח הירוק היחידי של מ.י. 200 זה השמורה והדבר הזה נשאר.

מילה אחת על כביש הפרסה: כביש הפרסה הזה לא מיועד רק להוליך תנועה אל הישוב, פה תהיה קרית חינוך ובעתיד יהיה פה איזור שירות. הכניסה הקיימת לצור הדסה, מבוטלת סטטוטורית בגלל שיקולי בטיחות על ידי מע"צ ויש שתי כניסות אלטרנטיביות, אחת ממזרח ואחת ממערב, כך שהכניסות האלה גם משרתות את הכניסות המתוכננות לצור-הדסה ואם יבטלו את הקשר הזה תהיה בעיה גם עם הכניסה.

אגב, עשינו ביקורת מחודשת אצל מע"צ ובדקנו מחדש את הכניסות וחד-משמעית אין שום דרך אחרת להיכנס אל הישוב.

דבר שני, הכביש הזה מיועד להיות אטרקטיבי מבחינה אדריכלית. אני זה שעמדתי בתוקף על זה שהוא יהיה ברוחב 25 מ' כדי שהוא לא רק יעביר תנועה, אלא שיהיה לו אי הפרדה מגונן של 5 מ' והכוונה ליצור חלל אדריכלי נעים והוא גם מקל על כל הבעיות האחרות של הבטיחות, הנהיגה וכו'.

עוד מילה אחת להבהרה המבנה הטופוגרפי הוא לכיוון דרום, המגרשים שיהיו ברצועת ההפרדה הזאת מיועדים כולם לקבל נגישות כלפי צפון אל הישוב הקיים. ויהיה פה איזשהו קיר תומך שיצור הפרדה מבחינת רעש, ודרך אגב, מבחינת התושבים של צור הדסה הפרדה של איזור מגורים טובה יותר מבחינת רעש וזיהום מהפרדה של שטח ירוק,

_____ לא נכון, זה רעש...

ח. גורלי זאת אומרת שאתם תפסידו את הנוף אבל תרוויחו הפרדה טובה מהרעש של הכביש.

ר. דובר אגב נקודתית על הדברים. לגבי הנושא החשוב ביותר נושא כביש הגישה, אני חושב שלא קיבלנו אף תשובה. זה הנושא שפתחנו בו, ולפי דעתי היה צריך לעצור כבר בשלב ההוא וחבל שזה לא נעשה כי התשובה היחידה שקיבלנו היא שמשרד השיכון חושב שהכביש יהיה מוכן עוד 4 שנים.

א. כהן אני נציג מחוז ירושלים במשרד השיכון וברצוני לענות לך בנושא כביש הגישה. מחוז ירושלים מתכנן את העיר החדשה בבית שמש והוא מתכנן את בית"ר. העיר החדשה בבית שמש מיועדת לכ-35,000 יחידות ולא ל-50,000 כפי שציננתם וזה כולל את העיר הקיימת. במסגרת התיכנון לעיר החדשה הועלה הצורך, על ידי כל גורמי התיכנון,

למצוא קשר שיהיה המשכו של כביש 39, כביש שיחבר את בית שמש דרך צור הדסה ובית"ר ופרוייקטים אפשריים ולאו דווקא לכביש 60. אנחנו בודקים תוואי עדיף, לא לכביש 60, אלא תווי שיתקשר אל ירושלים לכביש 4, מה שנקרא כביש הרכבת בעיר. זהו תוואי בעייתי, אך הוא תווי עדיף מתוך ניתוח של כל גורמי התנועה. בשלב זה התיכנון לכביש הזה לא הוזמן, ואנו לוחצים על כל מי שצריך ללחוץ כדי לזרז את התיכנון, זה תיכנון שיארך זמן, אבל נחיצות הכביש ונחיצות התוואי ידועה לכל מי שמעורב בזה כולל לגורמים הבכירים במשרד השיכון. אבל אני חוזר ואומר בשלב זה עוד לא החל שום תיכנון.

ר. דובר טוב שאמרת כי רק חיזקת את דעתנו. שמענו על כביש שכבר עבר את כל הוואדי, אמנם יש בג"צ שעצר אותו, אולם בהנחה שהוא יעבור מדובר על כביש שעבר את כל האישורים ויהיה מוכן לכל המוקדם - לפי הערכת משרד השיכון שלפי דעתי היא לא מציאותית בעוד 4 שנים. האם במשך 4 השנים האלה ניתן למשאיות לעלות על הכביש המטורף הזה? הסטטיסטיקה הראתה שהיתה לכם עליה מ-0 תאונות בשנה ל-7 תאונות דרכים עם 22 פצועים בשנת 90, ואתם רוצים עכשיו לעלות לבניית 2500 יחידות דיור? אני לא מדבר על האיכלוס, אני מדבר על שלב הבניה. כשאתם אומרים שרק בעוד 4 שנים תהיה דרך חליפית. בתור אחד שיושב בוועדה לא הייתי יכול לישון בשקט מצפונית אחרי זה, כשהיו תאונות על הכביש הזה.

אני רוצה להוסיף עוד מילה. נכון שאין לנו מוסדות חינוך וזה קשור מאד, הילדים שלנו מוסעים יום יום בהסעות על גבי הכביש הזה. כל בוקר ישנם כ-20 אוטובוסים מכל ישובי הסביבה, של נס-הרים של מטע, של בר-גורא, של מבוא בית"ר שנוסעים לבית-ספר בעין כרם. אני רוצה לראות את הפרצוף שלכם כשאוטובוס כזה עם ילדים יפגע ממשאית.

בגלל זה אנחנו בונים פה ישוב....

ר. דובר אתם בונים ישוב, תבנו קודם את הכבישים ואחר כך בתנו את הישוב, עברנו את השלבים במדינת ישראל ש... זה נושא אחד. לגבי שיתוף הפעולה בהכנת התכנית. קודם דיברנו בכבוד רב על המתכננים. צר לי לומר שהם לא דוברים אמת. המתכננים ניסו בכל מיני תרגילים למשוך אותנו, הם דיברו אלינו נורא יפה, אבל הם ניסו למשוך אותנו לאישור הועדה. הפגישה שלנו עם גורלי התקימה לאחר דחיות רבות כי בהתחלה כשפנינו לאדירכל גורלי באופן ישיר נענינו שזה לא אתו, שהוא צריך לפנות למזמין ואז תביאו את דוד עובדיה ואז צריך את האישור של דני הוד ושיחקו איתנו כהנה וכהנה, נתנו הרבה מאוד הבטחות בעל-פה, בסופו של דבר קבעו איתנו פגישה עם מר גורלי 3 ימים לפני סוף המועד להגיש התנגדויות. תסלחו לי, לא רק שזה לא מכובד, זה גם לא יפה להעלות את הטענה שהעלית קודם.

ח. גורלי אני רואה אותך פעם ראשונה אצלנו... אתה ממש לא בסדר. אני מוחה על מה שהוא אומר. תסלח לי, מר סויסה, אני נורא מצטער, בנקודה הזאת אני מוכח להעיר. אני רואה אותך פעם ראשונה,

ר. דובר נכון,

ח. גורלי אני לא מכיר אותך בכלל, היה מקרה עם אדון יפרח...

ר. דובר הוא יגיב על הדברים,

ח. גורלי ישבנו איתם שלוש פעמים עד הפגישה הזו שאתה מדבר עליה,

ר. דובר הסכמת לתת להם משהו בכתב מכל מה שהבטחת? שינית בתכנית את מה שהבטחת להם? משהו קטן?

אתה יודע שהיה סיפור בשטח עם הנציגים שלכם?

ר. דובר אני יודע, שינתם משהו בתכנית? באמת, תראה לי את מה שינית בתכנית בעקבות הפגישות.

במכתב שיצא ב-6.6.91 מטעם דוד עובדה (אחרי שהתכנית כבר הוגשה על ידכם) אתם כותבים בסעיף 5 - נציגי הישוב נקראים להעיר, לבדוק את התכניות ולשתף פעולה בקידום התכנית.

אם ההערות ימצאו מוצדקות ומשכנעות תישקל אפשרות שיסומן בתכנית. מה ניסו לעשות לנו? ניסו למשוך אותנו במילים. גם אתה מר גורלי דיברת בצורה מאד מכובדת ומאד יפה בפגישה אבל לגופו של ענין לשום טענה מהטענות שהעלו לך מצאת פתרונות ולא ישמת בתכנית. עכשיו אני אתייחס לדברים שנדרוש שכבר היום יאושרו בוועדה אם תאושר התכנית למרות הכביש טענותינו בנושא הכהביש.

דבר ראשון אני רוצה להתייחס לנושא הרחבת התשתיות. דיברו פה על מועד האיכלוס. בשום פנים ואופן לא. מה זה להרחיב תשתיות למועד האיכלוס? הבונים לא ישתמשו במים? הבונים לא ישתמשו בביוב? מה זה מועד האיכלוס? אנחנו חיים היום בצור-הדסה, בונים לנו היום בצור הדסה 120 יחידות דיור לא 2500, כמה פיצוצים עשו לנו בצינור המים על 120 יחידות דיור? מי משלם את זה? אנחנו משלמים את זה, לא אף אחד אחר. יותר מזה, לא דאגו לבקש אפילו צריכה ממקורות עבור הבניה. כלומר, אנחנו משלמים על צריכה חריגה, עושים לנו פיצוצים כל שני וחמישי.

אני לא רוצה שהוועדה הנכבדה תתן לך להכניס טוריה לשטח לפני שיהיה לך מקור מים. אנחנו כלפי מקורות מה שנקרא "עמותת מים סגורה" אנו לא ניתן לשום טוריה ולשום אדם להיכנס לשטח עם המים שלנו. אנחנו יכולים לדרוש זאת חוקית.

דבר נוסף, מדברים פה כל הזמן על פקוח ועל פיקוח ועל פיקוח. ראינו תכנית של פיקוח, גם בתכנית הקיימת של צור-הדסה של 120 יחידות או של 200 יחידות מדברים על פיקוח. יש פיקוח בפועל? אין פיקוח בפועל. אנחנו רוצים שהוועדה תקבע, אם היא תחליט על אף הכביש לאשר את התכנית שיקבע גוף שיפקח ושיקבע גם איך היתה צורת הפיקוח. לא יתכן לכתוב בתוכניות ותקנונים דברים נורא יפים שיהיה פיקוח שמירה על אתרי נופש, שמירה על אתרי טבע ובסופו של דבר לא יהיה שום דבר.

לגבי הדיור: נאמר פה שישבתם פה עם נציגים שאחראים במשרד הבריאות על נושא הביוב. לנו נאמר - אחרי הפגישה איתכם שאין שום סיכוי שהפתרונות הגדולים של הביוב - ומדובר במליוני דולרים יתקיימו לא ב-15 שנה הקרובות, ב-25 שנה.

לגבי הטענה שנשמעה שחייבים קודם להגיש תכנית כבישים לפני שמגישים תכנית מפורטת: האם מה שאתם הגשתם, זה תכנית כללית? תראו מה יש לפה, יש פה איזורי מגורים שטחים ציבוריים, שמורות טבע, הכל בא מפורט בתכנית. לזה אתם אומרים שאנחנו לא יכולים היום להתייחס? אתם פירטתם את זה במפה שלכם, יתרה מזו.

אבל לא מפורט איפה וכמה בונים.

ר. דובר נו, מה הבעיה? אתה רוצה להגיד לי שאני יכול להתייחס לכביש כאשר אני לא ידוע אם לידו הולכים להיות בתים של 3 קומות או בתים של קומה אחת? עם כל הכבוד, אולי יש צורך להגיש מאוחר יותר תכנית מפורטת של כל בית ובית, אבל איך אפשר להגיד לנו לא להתייחס בשלב זה לשטחי המגורים ולשטחים הירוקים? הרי אתם קובעים פה את השטחים הירוקים. אם עוד שטחים ירוקים למה לא ציינתם אותם? מר גורלי אומר שיש עוד הרבה מאד שטחים ירוקים, איפה הם, אני לא רואה אותם, גם לא מסביב לצור-הדסה.

ח. גורלי זה פועל יוצא של תוכנון מפורט,

ר. דובר אז למה חלקם מסומנים וחלקם לא. דבר נוסף לגבי השלוש קומות, לא שמעתי שום תשובה לגבי הטענה שהתכנית המפורטת שלכם, לכשתוגש, מדברת על בתים בני 3 קומות ובתקנון מ.י 200 מדובר על שתי קומות. אבל נגיע למכשול הזה בבוא הזמן ונעבר אותו. מכסימום שתי קומות.

לגבי מוסדות החינוך, בהתחלה כשאמרנו שזה הולך להיות אתר חינוך קפצו עלינו, אמרו לנו איזה אתר חינוך, זה שטח פתוח! פתאום כן יש פה איזשהי קרית חינוך. אוקיי, על שפת הירוק. רבותי, מחרידה אותי המחשבה שאתם מתכננים שאתר שפיכת הפסולת יהיה על שפת קרית החינוך. הרי כולנו מסכימים שקרית החינוך היא אחד הדברים הראשונים שצריך לקום, אז אתם רוצים לבוא היום ולהגיד לי לא באתר אלא על שפת האתר חנוך, פה יהיה איזור שפיכת פוסלת? אני לא מדבר על תקנה בטיחותית של המשאיות שיעברו ליד בתי הספר ומה שיבנה פה, אני מדבר הרבה מעבר לזה. אני מדבר על כל הזיהום שיהיה לידלים שיגיעו לבתי הספר האלה.

היתה פה טענה שרשויות שמירת הטבע לא הצטרפו אלינו ולא באו, אני לא יודע אם נמצא פה היועץ של המשרד לאיכות הסביבה. גיל, לא נמצא. תכניות הכיוב שלכם גיל מזועזע, אני לא יודע על מה אתם סומכים כשאתם מספרים לוועדה שכל הרשויות מאשרות את התכנית. הרי גיל הוציא צוות מטעמו לכיוב שקיים היום לא רק על התכניות. אני לא יודע מאיפה יש לכם את עזות המצח לבוא ולהגיד שרשויות איכות הסביבה מסכימים למה שקבעתם, שקר גמור. לגבי ציפי רון מהחברה להגנת הטבע, אכן ציפי רון יצאה איתכם לשטח ועזרה לקבוע אתרי שימור, יכול להיות שיש ניגוד אינטרסים בינה לבינינו בנושא הבינוי על הרכסים, היא רוצה שיבנו שם דוקא את הבתים בני שלוש קומות כדי שיהיה יותר שטח ירוק. אבל בעקבות הפגישה שלכם איתה היא קבעה לכם כללים או תקנון. אנחנו טוענים שבלי פיקוח על התקנון הזה לא יצא שום דבר מכל העניין.

היתה פה טענה של מישהו שאמר שמשרד השיכון לא היה מעורב במה שהיה עד היום בצור-הדסה. יכול להיות שאז מנהל מקרקעי ישראל עוד היה שייך למשרד החקלאות, אבל היום מנהל מקרקעי ישראל שייך, למי שלא ידוע, למשרד השכון. מינהל מקרקעי ישראל חתום על כל התכניות והפרוספקטים שהוציאה המועצה האיזורית...

לנושא הכיוב: אנחנו דורשים לוח זמנים מפורט לביצוע הכיוב כתנאי לאישור התכנית.

לגבי השטחי הירוקים אנחנו דורשים הכטחה מפורשת, (לא מסתפקים בהבטחות כלליות) שבתכנית יקבע שטח ירוק. אני לא מבין עד עכשיו למה הייתם צריכים לקחת פה גם את הקטע הזה של ה-20 מ' כשיש מסביב שטח כל כך גדול. אלא אם כן רציתם להרויח עוד 50 יחידות דיור. באמת, במסגרת 2500 יחידות דיור לחשוב על כביש שישרת פה עוד 50 יחידות דיור, לפי דעתי זה לא במקום. אני מבקש לא לפגוע בגבולות מ.י. 200 אמנם הפגיעה שלכם מיזערית, אבל היא דוקא באיזורים הכואבים לנו.

ר. דובר התשובה הכי מגוחכת ששמעתי, היא לגבי איתרו הפוסלת איתו אותו פה כי לא מצאו בכל השטח אתר אחר. זה תשובה? באמת, אני מבקש שההתייחסות תהיה קצת יותר רצינית.

_____ התשובה הכי טובה שיש לי,

ר. דובר הכי טובה שיש, יכול להיות שפה זה מדרון, יכול להיות שזה עלות נורא גדולה, אבל זה תשובה שנותנים על אתר הפסולת?

אלה העניין הזה גומר לנו את החיים תגור בתוך האתר...

ר. דובר אני רוצה לסכם ולומר שגם אם תאשרו את הכביש הזה וגם את בג"צ יאשר אותו, אנחנו נמנע בכל דרך אפשרית חוקית ואחרת את ביצוע התכנית.

א. סויסה רבותי, תודה רבה לכם.

ד. בלומנטל אני רוצה להגיד לועדה המכובדת הזאת וליו"ר שברור בעליל שאנחנו עשינו עבודת הכנה רצינית והגשנו פה קיטונות של טענות מכובדות מאד.

א. סויסה חבל שרק את הסוף לא עשיתם באותה צורה מכובדת ורצינית כמו שהיה בהתחלה.

ד. בלומנטל אז לכן אני מוריד את הטון ומסיים את הישיבה בטון אחד. הגשנו פה קיטונות של טענות מכובדות, אנחנו מבקשים מהועדה לדון בהם ככובד ראש עם כל הזמן הדרוש ובאותה צורה שאנחנו עשינו את העבודה עד עכשיו.

בשלב זה ננעלה הישיבה, הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לישיבה מאוחרת יותר.

תאריך: יא' תשרי תשנ"א
19 ספטמבר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה
מס' 6/91 שהתקיימה ביום ג' כ' בתמוז תשנ"א 2.7.91
יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:

א. איינשטיין	-	נציג מע"ץ
ש. דרעי	-	נציג ציבור
ע. המרמן	-	נציג מ.מ.י (מ"מ)
מ. ויזל	-	נציג ציבור
ר. זמיר	-	נציגת שר השכון
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
ד. קפמן	-	נציג ציבור
ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
א. שטרנברג	-	נציגת שר המשפטים (מ"מ)
י. שרון	-	נציג ציבור

נכחו:

י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	-	נציגת ציבור (מ"מ)
י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
א. כהן	-	נציג שר השכון (מ"מ)
ג. קרטס	-	נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
ד. ויסקינד	-	מחלקת תכנון עיר - עיריית ירושלים
ל. ידון	-	מחלקת תכנון עיר - עיריית ירושלים
א. אלון	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. בן-ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו:

א. לבנטל	-	נציג שר הבריאות
ד. תומר	-	נציג שר הבטחון

א. הודעות היו"ר

1. ב-11.7.91 מקיימת הרשות לפיתוח ירושלים ישיבה בנושא "עמק ציון" אין זאת ישיבה של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

2. ב-17.7.91 בשעה 9.00 תתקיים ישיבה של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה במרכז המוסיקה בימין משה ובה תוצג "תכנית קרית הלאום".

3. במהלך חודש אוגוסט לא תתקיימנה ישיבות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

מר היימן ביקש שסדרי היום של הועדה ישלחו לחברי הועדה מבעוד מועד ובצרוף להם ישלחו עקרי התכניות הנדונות וחוות דעת לשכת התכנון בגינם. אי שלחת החומר האמור מהווה פגם חמור בהליך הועדה ובשיקול דעתה.

מר סויסה לשכת התכנון עברה לאחרונה תקופה קשה בעקבות העברת הלשכה למקומה החדש ויש לציין כי עובדי הלשכה עשו עבודתם נאמנה למרות התנאים הקשים שהיו.

מר זוננפלד תומך בהצעת מר היימן ויחד עם זאת מציין לשבח את עבודת הלשכה.

מר איינשטיין בנושא האנדרטה לנפגעי קו 405 (סעיף 10 בהתרי בניה מיום 4.6.91). תיק יב-11274 - מבקש לשתף את מע"ץ בדיונים פנימיים בנושא.

מר סויסה בישיבה שהתקיימה במשרדי סוכס כי מר פלג ממשרד התחבורה יסייר במקום ויגיש המלצותיו. הנושא יובא שנית לדיון בועדה. המלצותיו של מר פלג ישלחו למע"ץ לקבלת הערות.

ב. כללי: פרוטוקלים לאישור

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 14.4.91

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 28.4.91

פרוטוקול ועדת משנה לעררים מיום 30.4.91

פרוטוקול רשות הרישוי המחוזית מיום 30.4.91

פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 14.5.91

פרוטוקול ועדות המשנה הנקודתית והתרי בניה מיום 21.5.91

פרוטוקול ועדת משנה נקודתית מיום 6.4.91

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.
פרוטוקול ועדת המשנה הנקודתית מיום 6.4.91 אושר בכפוף לקבלת הערות (אם תקבלנה) עד ה-3.7.91.

ג. תמא 3 - תכנית מתאר ארצית לדרכים

1. שינוי לתמא 3 ביטול דרך אזורית מוצעת מדרום לבית שמש

מר מ. כהן במסגרת ההערכות לקליטת העליה במחוז ירושלים נבחנו מספר אלטרנטיבות לקליטת העליה בהקפים גדולים מחוץ לעיר ובסופו של דבר נבחרה האפשרות של הרחבת העיר בית שמש. כדי להעריך לאפשרות להפקיד תכניות מקומיות ומפורטות מבלי שהן יהיו שינוי לתכנית מתאר ארצית מובאות בשלב זה תכניות שונות לשינוי בתכניות המתאר הארציות ואחת מהן - שנדונה עתה - מציעה ביטול תואי כביש אזורי מוצע בשוליים הדרומיים של בית שמש על מנת לאפשר את הרחבת העיר לאותו כיוון. הכביש אינו קיים בפועל. יש להמליץ בפני המועצה הארצית להפקיד את התכנית.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את התכנית.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ד. תכניות לאישור

2. תכנית מס' 4165 - קביעת בינוי ופיתוח לבנינים מדורגים - תלפיות מזרח
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3864 מיום
11.4.91.
בתקופה ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית בכפוף לתיקון טעויות דפוס בתקנון התכנית.

3. תכנית מס' 4020 - הגדלת אחוזי בניה - גבעת המבחר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3870 מיום
25.4.91.
בתקופת ההקפדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 4024 א' - תיקון טעות סופר בתכנית 4024 - תלפיות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3870 מיום
25.4.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3956 א' - מתחם רטיסבון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3870 מיום
25.4.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 4102 - הרחבות דיור - רוממה עילית
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3870 מיום
25.4.91.
בתקופה ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 4057 - ישיבת "יטב לב" רח' עזרת תורה - תל-ארזה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3871 מיום
30.4.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

8. תכנית מס' 4099 - בית קפה בטיילת
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3863 מיום
11.4.91.

מר סויסה תקופת ההפקדה הסתיימה ב-11.6.91. יומיים לאחר מכן טען בפני
המתנגד מר בן-אור כי התכנית לא פורסמה על לוחות המודעות בשכונה ולכן
לא ידע על קיומה. את התנגדותו הגיש ללשכת התכנון ב-17.6.91 6 ימים

לאחר תום המועד הקבוע בחוק. מציע לדון בתכנית במסגרת ועדת המשנה להתנגדויות באם הועדה תחליט להתיחס להתנגדות שהוגשה.

גב' שטרנברג אם אכן הפרסום לא היה תקין יתכן שתהיה בעיה לא רק עם המתנגד.

מר א. כהן מבקש שתערך בדיקה באשר לפרסום התכנית. יש לפעול על פי הליכי הפרסום שנקבעו בחוק.

גב' ידן במשרדי הועדה המקומית יש הוכחה שהפרסום נעשה כחוק.

מר סויסה בתכניות אחרות (כמו למשל בתכנית 4063 - בית גאון) נהגה הועדה לקולא בנושא זה. גם בפסקי דין שונים צויינה לשבח העובדה שהועדות נוהגות בליברליות.

גב' שטרנברג יש לבדוק אם התכנית פורסמה בשכונה.

מר קפמן אין לוח מודעות בשכונת אבו-טור.

מר סויסה מציע להתיחס להתנגדות בכפוף לבדיקת נציגת שר המשפטים בועדה.

מר בן-פורת מציע לקבל את ההתנגדות.

מר א. כהן חוק התכנון והבניה מסורבל גם עם הוראות השעה שכל מטרתה להקל על הליכי התכנון. אין הצדקה להאריך את ההליכים. אם הליך הפרסום היה כחוק - יש לאשר את התכנית ללא התייחסות להתנגדות ואם הליך הפרסום לא נעשה כחוק - יש להפקיד את התכנית מחדש.

הוחלט: הועדה מורה לוועדה המקומית להעביר לה בהקדם האפשרי מידע בכל הנוגע לפרסום התכנית - ועל איזה לוחות מודעות בסביבה היא פורסמה. באם יתברר שפרסום התכנית היה כחוק-היא תאושר.

ה. תכניות להפקדה

9. תכנית מס' 4069 - בית הספר האנגליקני - תוספות בניה - רח' הנביאים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תחתם ע"י אגף המדידות.
- ב. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
- ג. יפורש בהוראות התכנית כי הבניינים המיועדים להריסה בתכנית יהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח.
- ד. תנאי להפקדת התכנית הוא השתלת דגם הפרויקט במודל ירושלים.

מר מ. כהן מדובר בבית הספר האנגליקני הקיים ברח' הנביאים. 'בית הספר כלול ברשימת האתרים לשימור על פי תכנית 2097 ובתכנית 2097 א' נקבעו הסייגים לאישור תוספות בניה. לפני כ-3 שנים פנו אלי היזמים בדרישה לבדוק את האפשרויות לתוספות שכללו: א. תוספת קומה עם גג רעפים ל-3 מבנים קיימים בני קומה אחת. ב. תוספות קטנות למספר מבנים בשטח. ג. תוספת בניה ל-3 המבנים הגדולים והעיקריים הקיימים במתחם. בזמנו נתנה הסכמה לתוספות רק למבנים עם גגות הרעפים ולתוספות הקטנות. לא נתנה הסכמה לגבי תוספת בניה למבנים הגדולים הקיימים. השטח בבעלות היזמים כולל את חטיבת הקרקע עד רח' ישעיהו ובזמנו דובר על מבנה מסחרי בשטח אולם עתה מדובר רק על המתחם המרכזי וההנחיות

שניתנו למתכנן היו שהתוספות תהיינה במתכונת הבניה הקיימת בשטח. התוספת המוצעת בתכנית משלימה את הבינוי והופכת את הבניינים לאחידים בגודלם. הבעיה המתעוררת היא באשר לפתרון החניה - שלפי המוצע - השטח שבין הבניינים לגדר ישמש לחניה, והדבר יגרום להסתרת החזית הקדמית של המבנים. יש לבדוק את האפשרות שהחניה תהא בשטח שמשמש כמגרש ספורט לבית הספר וגם הוא שייך לכנסיה.

מר נקמן לא משנה איפה תהיה החניה ואין מניעה שלא תהיה כלל חניה.

מר היימן תומך ברעיון של מר כהן. יש לשמר את הגדר לאורך המדרכה וכן לשמר את העצים הקיימים ולא להפוך את מקום החניה למשטח אספלט.

מר בן-פורת מציע שתהיה חניה תת-קרקעית מתחת למגרש הספורט.

מר מ. כהן זה אומנם מוצע במודל אך לא מהווה חלק מהתכנית.

מר קאסוטו מציע שתהיה חניה זמנית במגרש המזרחי וכאשר יבנה שם בנין תהא חניה תת-קרקעית. כאשר להיבט האדריכלי לבניינים הקיימים ישנם פרטים איכותיים וגם איכותי. יש לדרוש מהמתכנן שישתמש בגג הקיים - שיעלה אותו לקומה הנוספת. כמו כן שיוצגו בפני הועדה פרטים לגבי הקומה הנוספת ואיך זה משתלב עם הקומה הקיימת.

מר רוזנקוביץ על פי התכנית והמודל יש אי-איזון בין הבניינים שתוסף להם קומה לאלה שלא תהיה להם תוספת. אין ספק שיש להשתמש באלמנטים הקיימים אך יש צורך להנמיך את הגגות החדשים לפחות במטר.

גב' ידון בשטח ישנם בניינים בני שתי קומות עם גג רעפים והתוספת המבוקשת לבניינים האחרים תהיה באותו גובה של אלו הקיימים.

מר רוזנקוביץ זה בדיוק החסרון של התכנית - התוספת מגמדת את הבנין הראשי.

מר המרמן בנושא החניה - אין מקום להורות ליזמים להשתמש במגרש הסמוך לחניה למרות שהוא בבעלותם. זאת יכולה להיות רק בצעה. הועדה צריכה להתייחס לתכנית שמונחת בפניה. לדעתי פתרון החניה המוצע - טוב. מבחינה אדריכלית - המבנים ללא גגות הרעפים שולטים בשטח. תוספת הבניה לבניינים עם גגות הרעפים מגמדת את הבניינים ללא גגות הרעפים ולכן הרעיון להוסיף גם להם - הוא רעיון נכון.

מר מ. כהן הנושא נבחן בזמנו ע"י מספר אנשי צוות ובניהם אדריכל גדי ברנדס והתוצאה לא היתה סבירה.

מר רוזנקוביץ יש לדרוש שגובה שלוש הגגות החדשים יהא בגובה גג הרעפים בבנין הקיים.

מר סויסה מציע להפקיד את התכנית ולהסמיך את מתכנן המחוז לתאם עם המתכנן את גובה גגות הרעפים ואת נושא החניה.

מר קרטס אחד הדברים החשובים ביותר במתחם הוא החצר הפתוחה והגדר המוצעת מהווה תוספת דומיננטית ביותר. יש להציג בפני הועדה פרטים נוספים בנוגע לגדר.

מר מ. כהן רח' הנביאים הינו רחוב סואן ולכן הגדר חשובה. מציע שהיתר הבניה יאושר ע"י הועדה המחוזית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. גובה גגות הרעפים החדשים יונמך ויושווה לגובה גג הרעפים בבנין בין שתי הקומות הקיים.

ב. נושא החניה יתואם עם המתכנן - להנחת דעתו של מתכנן המחוז.
ג. היתר הבניה יאושר ע"י הועדה המחוזית.

10. תכנית מס' 1775 ג-דיוור מוגן לקשישים במרכז המסחרי-הגבעה הצרפתית

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. מסמכי התכנית יערכו וינוסחו מחדש בתאום עם מח' תכנון עיר.
- ב. יוגשו צילומים של המקום בהם יושל המבנה המוצע ויוגש מודל.
- ג. התכנית תכלול נספח שטח לכל המתחם כולל השטח הפתוח הצבורי בתאום עם מח' התכנון.
יקבע בהוראות התכנית כי מגישי התכנית יבצעו את פיתוח השטח בהתאם לנספח על ידם ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. להבטחת האמור לעיל תוגש התחייבות משפטית לבצוע הפיתוח להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.
- ד. תוגש חוות דעת אקוסטית בתאום עם האגף לאיכות הסביבה ליחסים ההדדיים בין המבנים הקיימים למבנה המתוכנן ומסקנותיה יעוגנו בתכנית.
- ה. תוגש חוות דעת אקלימית בתאום עם האגף לאיכות הסביבה למניעת מנהרת רוח בשטח המקורה, ומסקנותיה יעוגנו בתכנית.
- ו. תכניות החניה המפורטות בין בתחום המגרש והן לאורך רח' ההגנה כפי שנחתמו על ידי האגף להסדרי תנועה יצורפו כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
יקבע בהוראות התכנית כי בצוע השינויים לאורך רח' ההגנה יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם באשור אגף הדרכים.
תוגש התחייבות משפטית להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה לבצוע השינויים והחניה לאורך רח' ההגנה.
- ז. כל הדרישות מתיק למתכנן יעוגנו וישולבו בהוראות התכנית.
- ח. יוצא מגבולות התכנית התחום הכלול בתכנית 3874 הנמצאת בהליכי אישור סופיים.
- ט. דוגמת אבן תאושר לעת מתן היתר הבניה על ידי מהנדס העיר כך שתאיים לאבן הבנין הקיים.
- י. נספח הבינוי יכלול חשוב שטחים שיאושר על ידי אגף הרישוי. שטחי הבניה יכללו את כל שטחי הבניה שבמעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי וחניה מקורה ולא כפי שהוצג בנספח שהוגש.
- יא. יתקבל אשור המחלקה לשרותי קהילה ומשפחה - מדור הקשיש, והתכנית תתואם ותתוקן בהתאם לדרישות המחלקה.
- יב. התכנית לא תועבר לדיון בוועדה המחוזית אלא לאחר שיבוצעו בה כל התקונים והדרישות שפורטו לעיל.

מר מ. כהן מדובר במרכז המסחרי בגבעה הצרפתית שבו קיימים בנין הסופר ובנין מסחרי. תכנית מס' 1775 ב' מאפשרת תוספות בנייה לפעילות מסחרית בעורף הבנינים הקיימים. עתה הוגשה תכנית לשינוי יעוד השטח המסחרי והשפ"ץ לשטח למוסד - להקמת בית אבות כאשר השטח שהיה מיועד לשפ"ץ יבנה בקומה מפולשת שיאפשר זיקת הנאה לציבור.
מתעוררת מספר בעיות:

- א. האם נכון לבטל שטחי מסחר בשכונות החדשות. יש לציין כי הקפי המסחר שתוכננו בזמנו לשכונות אלו היו גדולים מדי.
- ב. נושא היקף הבניה - בתכנית 1775 ב' דובר על תוספת בניה למסחר. אומנם אושרה בניה על קו בנין אפס ליד בניני המגורים אך אז דובר

על בניה שלא תעלה על 2 קומות. עתה מדובר על בנין שמנצל את מלא השטח - עד קו בנין אפס ומתנשא לגובה של 8-6 קומות. המרחק בינו לבין בניני המגורים פחות מ-8 מטר. היקף הבניה מגיע ל-9600 מ"ר שהם כ-300% וזה נובע מתכנית בינוי שתואמה עם העיריה. בפרויקט 96 יחידות דיור. לדעתי היקף הבניה גדול מידי.

ג. בתכנית מוצע אולם רב תכליתי בהקיף של 500 מ"ר ולא מצוין למה הוא ישמש. אם הכוונה היא לאולם שמחות זה יעורר בעיות עקב היותו בלב אזור מסחרי וכן יצריך יותר מקומות חניה.

כאשר לחניה - התכנית מציעה שינוי בהסדרי התנועה ברחוב ההגנה כדי ליצור שטח לחניה.

מר זוננפלד בית אבות זה עסק מסחרי ויש הגיון רב לשנות את יעוד השטח ובפרט שאין דרישה לשטחי מסחר נוספים. דוקא הסמיכות למרכזים סואנים גורמת להצלחת פרויקט מסוג זה והדוגמא היא בית האבות ברמת אשכול. כאשר לעומס - הפרויקט מתוכנן יפה ומכיל את כל הפונקציות הדרושות.

מר קפמן מבחינה ציבורית ראוי שיהיה שם בית אבות הפונקציות המחסריות הקיימות במקום כנראה מספיקות. ממול לשטח ישנו בית אבות קיים וטוב שישנם בתי אבות במרכזי השכונות.

העומס והצפיפות קשים ביותר. כל השטח מסביב לבנין מיועד לחניה ולא נותרו שטחי גינון פתוחים שישרתו את דיירי בית האבות. בתגובה להערת מר היימן בדבר הגבעה הירוקה ממול טען שהשטח הפתוח צריך להיות זמין לקשישים שיהיו שם.

מר קאסוטו התכנית מסכלת את החשיבה הראשונית של התכנון במקום. בעבר דובר על ירידה במסת הבניה לכיוון רח' בר-כוכבא - ולפי תפיסה זאת החנויות היו צריכות להיות במבנה גדול, המוסד במבנה נמוך יותר והמרפאה במבנה נמוך של קומה אחת. לדעתי יש ליצור אלמנט ביניים בין החנויות לכביש.

גב' ויסיקינד המתכנן המקורי הוא זה ששינה את התפיסה התכנונית והציע את השינוי.

מר קאסוטו חדרי המגורים המתוכננים בבית האבות סמוכים מידי לחנויות.

גב' ידין כל חדרי המגורים מופנים לחזית המזרחית ולא לכיוון החנויות.

מר קאסוטו סמיכות בית האבות לבית המגורים בחזית הדרומית תעורר התנגדות. יש להנמיך את הבנין בחלקו הדרומי.

גב' זמיר במישור הפרוגרמטי אין צורך בתוספת שטחי מסחר בשטח. יש הגיון לבנות בחזית האחורית של השטח המסחרי מכיון שעתה השטח מוזנח מאוד. כאשר להיקף הבניה - יש לזכור שיש מינימום סביר ליעילות הפעלה של בית אבות והוא נע בין 90 ל-120 יחידות דיור.

כאשר לגובה - כל בניני הגבעה הצרפתית גבוהים, דוקא המרכז המסחרי חריג בגובהו.

אין להרשות אולם ארועים - הוא גורם לבעיות רעש וחניה בשכונת מגורים. כאשר לקרבה לבית המגורים מדרום - הוא לא מהווה מטרד כי האלמנט הקרוב לבית המגורים הוא פיר המעלית שהוא בקיר אטום.

מר בן-פורת המגמה לבנות בתי אבות בכל שכונה היא מגמה חיובית. כאשר לבינוי - מוצע לבנות את בית האבות על קומת עמודים וע"י כך המרכז המסחרי לא יסתיר את הנוף לדיירי בית האבות והשטח של קומת העמודים

ישמש כשטח פתוח לקשישים.
באשר לאולם הארועים - משכן לאנשים מבוגרים ואולם ארועים סותרים זה את זה ואין להרשות זאת.

מר הימן בתי אבות שבהם פחות ממספר יחידות דיור שמוצעים בפרויקט הזה אינם יעילים.
באשר לתכנון - אין בעיה עם מסת הבניה. מבחינה אנכית זהו אחד הבנינים הקטנים במרקם של הגבעה הצרפתית. ממזרח לו ישנם הרבה בנינים גבוהים. ליד הסופר ישנה רחבה והבנין המתוכנן ימשוך יותר אנשים לכיכר. הבנינים השונים הקיימים מסביב - קופ"ח מעון יום, מרכז נוער וכד' הינם בנינים שכונתיים קטנים מאוד ואינם מתיחסים למרכז לכן אין ליצור קשר בינם לבין הבנין המבוקש.
יש לאשר את הבנין כפי שהוא, ללא אולם הארועים. מבחינה ארכיטקטונית יש לעצב באופן עדין יותר בעיקר את החזית המערבית של הבנין.

מר המרמן נפח הבנין נכון למקום אך צורת הבנין בהתייחס לקרקע אינה נכונה. זהו אלמנט ארוך ומסיבי. לדעתי יש להגביה את הבנין בקצהו הצפוני - בחלק הקרוב לבנין הסופר ולצמצם את אורכו. כך גם תפתר בעית הקרבה לבניני המגורים בדרום.

מר נקמן פתרון החניה יפה וטוב. בהמלצת הועדה המקומית - בסעיף ג נקבע שפיתוח השטח יבוצע על חשבון מגישי התכנית ויש להדגיש כי עליו לבצע את פיתוח כל השטח.
מצטרף לדעת החברים נגד האולם המוצע.
החצר האחורית של הבנין המסחרי מוזנחת ביותר ואין דבר בתכנית המוצעת המבטיח שינוי במצב. זוהי הדלת האחורית של החנויות ואין מנוס מכך. מציע שהיזמים של בית האבות יקרו בקירוי קל את החצר ובכך גם תפתר בעית הדירות הפונות לחצר.

מר הימן בבדיקה חוזרת מתברר שאין דירות מגורים הפונות לכיוון זה.

מר קרטס ככלל תומך בתכנית. יש להוסיף חנויות בחלקו הצפוני של הבנין ולצמצם את אורכו של הבנין על מנת להרחיקו מבנין המגורים. מציע להפקיד את התכנית בכפוף להערות שהושמעו עד כה.

מר א. כהן הבנין המוצע יושב על רמפה שהיא מעבר לכל פרופורציה. גובה הבנין הארוך, דרומית לרמפה, נכון וכך גם גובה החוליה המקשרת, אולם בחלקו הצפוני של הבנין יש לחזור לגובה דומה לזה של הבנין הארוך כי אחרת היחס בין הבנין הזה לבנינים הקיימים בסביבה לא יהיה נכון.
באשר למדרגות - בגלל הקהל והתנועה רצוי שתהיה שם רמפה ולא מדרגות.

גב' זמיר הדבר בלתי אפשרי.
מר סוסיה מציע להפקיד את התכנית ללא אולם השמחות ושעיצובו של הבנין ואורכו יעובדו ע"י הצוות המקצועי.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. האולם הרב תכליתי לא ישמש כאולם שמחות, והשימוש בו יקבע באותם עם מתכנן המחוז ולהנחת דעתו.
ב. עיצובו הארכיטקטוני של הבנין, גובהו היקף הבניה וקרבתו לבניני המגורים בחזית הדרומית יעובדו ע"י הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית.

11. תכנית מס' 4106 - מכון טכנולוגי ואכסניה לבנות - שכונת בית וגן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.3.91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. תיקונים טכניים.
- ב. יוגשו הערות האגף להסדרי תנועה ויחידת המודדים והערויותהם ישולבו בתכנית.
- ג. שטחי הבניה המירביים לקיוסק יהיו 45 מ"ר ויכללו את כל שטחי הבניה.
- ד. יש לקבוע מעבר עם זיקת הנאה לציבור שיקשר בין בית וגן למדרגות המובילות לשד' הרצל ולסמנו בתשריט ובנספח.
- ה. יש להוסיף סעיף בדבר איסור מתן הקלות בנושא גובה בנייני המוסדות.
- ו. יש להגיש תכנית מדידה מעודכנת המכילה את הקיר התומך בגבול שד' הרצל כתנאי להפקדת התכנית.
- ז. מפלס הכניסה למכון המחקרי יהיה 794 + ויותאם בכל הנספים בהתאם.
- ח. קוי הבנין יתואמו לקונטור הבניינים המוצעים.

מר מ. כהן תכנית מס' 944 ד' שאושרה בשנת 1973 הגדירה את גבולות בית החולים שערי צדק וקבעה מגרש לבנייני ציבור ומגרש לשפ"ץ. עתה הוגשה תכנית לשני פרויקטים - מכון לחקר ההלכה ואכסנית נוער בשטח המיועד למבני ציבור. המכון לחקר ההלכה הוא בנין צנוע הממוקם קרוב לצומת שדרות הרצל ורח' בייט. אכסנית הנוער במקביל לרח' שדרות הרצל מתנשאת לגובה של 6 קומות אך לטענת המתכננים רק מחצית מגובהו תבלוט ממפלס הרחוב. מכיון שמדובר בחלק הנמוך של הרחוב יש לדעתי לתכנן בנין פחות גבוה. השטח אומנם מוגדר כשטח למוסד ותקן החניה קטן יחסית, אך לאכסנית נוער יש לדעתי לגזור את תקן החניה בדומה לתקן חניה של מלון.

מר נקמן הנושא נבדק גם על ידי זהו מוסד סגור, דרשנו מקום חניה לאוטובוס בגלל האכסניה.

מר מ. כהן מכון לחקר ההלכה הוא בנין משרדים לכל דבר.

גב' ידין הוא מכון מחקר.

מר נקמן החניה המוצעת בתכנית מספיקה.

מר מ. כהן הבעיה העיקרית בתכנית היא גובה בנין האכסניה.

מר היימן הבעיה היא מיקום מוסד חינוכי חרדי ומגורים על כביש ראשי. הדבר גורם לאי צדק לאוכלוסיה החילונית המתגוררת במקום.

מר בן-פורת לא מדובר על בית ספר חרדי אלא על בנות מחו"ל הבאות לארץ לתקופות קצרות. 40% מהן נשואות עם גויים. מטרת בית הספר הוא ללמדן קצת יהדות, לטייל בארץ וכו'.

מר המרמן הפרשי הגבהים בין שדרות הרצל לאכסניה מגיעים ל-10 מטרים. תוספת המסלול המתוארת בתכנית - כבר מבוצעת היום על פי התכנית. באשר לנפחי הבניה - בחלק הדרומי נפח הבניה גדול. הבניה מתמתנת כלפי צפון.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. תכנית מס' 4137-בית כנסת "בית אל"-רח' מעגלות הרב פרדס - נוה יעקב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אורך הבנין יצומצם ב-80 ס"מ (מ-20.70 מ' ל-19.90 מ') ועל ידי כך יצטמצם שטחו בכ-20 מ"ר ונספח הבינוי יתוקן בהתאם.
2. העמדת הבנין תתוקן כך שהבנין יווצר לכוון צפון מערב במטרה לא לפגוע בקירות התמך הקיימים באופן שהזזה זו תקרב את הבנין למרחק שלא יפחת מ-4 מ' מגבול המגרש המערבי, התשריט יתוקן בהתאם.
3. תתוכנן גישה עבור נכים לבנין. תכנית הפיתוח תתוקן בהתאם.
4. תנאי למתן היתר יהיה מסירת התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה על ביצוע הפיתוח על סמך נספח הפיתוח, כולל תיקון קירות ומדרגות קיימים שיפגעו בזמן הבניה.
5. יש להוסיף את חוות הדעת של אגף המודדים, האגף להסדרי תנועה ואגף הרישוי להוראות התכנית.
6. תיקונים טכניים.

גב' צרפתי בשטח המיועד לבית כנסת ושבו קיים בנין המשמש באופן זמני כבית כנסת מבוקש להרוס את הבנין הקיים ולבנות שני בתי כנסת תוך כדי חלוקה חדשה של השטח. יש להקפיד שהציר הירוק שנקבע בתכנית הקודמת לא יחטם.

מר הימן הארכיטקטורה גרועה. הועדה צריכה להשתמש במנוף שיש בידיה עמדת לשפר את הארכיטקטורה במוסדות ציבור. הזלזול בנושא ובמיוחד בהקשר למבני ציבור בלתי נסבל.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. תכנית מס' 4065 - יעוד שטח למוסד וקביעת בינוי - כרמיזן
המשך דיון מיום 18.12.90

מר מ. כהן מזכיר את מהלך הדיון הקודם שבסופו הוחלט "לדחות את המשך הדיון עד לאחר שתגובש המלצה במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית". בישיבה שנערכה במשרדי דובר על מספר אלמנטים וסוכם שאדריכל קרטס ינחה את המתכנן.

מר קרטס הבעיה המרכזית היתה הארכיטקטורה של התוספות המבוקשות. החזית המזרחית הוצעה בסגנון שאינו תואם את הבנין הקיים ודבר נוסף הוא קומת עמודים מבטון לחניה. עתה הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות שקיבל. דבר נוסף שבקשתי הוא שהפרופורציה של החלונות תתאים לחילון הקיים יש להגדיל את החלונות הספריה בצד מזרח ולבטל את התוספת המוצעת בחזית הצפונית מזרחית. בתשובה לשאלת מר קאסוטו באשר לבנין הספריה הסביר שאין אפשרות להנמיך את הבנין מכיון שיש שם שתי קומות.

הוחלט: להפקיד את התכנית המתוקנת שהוצגה בפני הועדה, בהתאם לתנאי הועדה המקומית ובתנאי שיערכו בה תיקונים טכניים להנחת דעת מתכנן המחוז.

14. תכנית מס' 3912 - תוספת קומה לאורך רח' עזרת ישראל
המשך דיון מיום 20.2.90

מר מ. כהן הזכיר במה מדובר וציין כי החלטת הועדה בדיון הראשון ב-20.6.89 היתה: "לדחות את המשך הדיון עד לאחר קבלת נספח בינוי שיהא ברמת פירוט מספקת בהתאם למקובל באזורי השיקום במרכז העיר". בישיבת הועדה ביום 20.2.90 הוחלט:

"לדחות את המשך הדיון לבדיקה נוספת שתערך ע"י הועדה המקצועית" עתה הוגש חומר המראה חזית של הרחוב ומספר חתכים. במהלך השנים בוצעו מספר תוספות בניה לא מבוקרות. מוצע להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית שתוגש תהא באותה רמת פירוט הנהוגה באזורי שיקום במרכז העיר ושתכלול תיקונים לגבי תוספות בניה שבוצעו בעבר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המחוזית ובתנאי שנספחי התכנית יהיו מפורטים באותה רמת פירוט הנהוגה באזורי שיקום במרכז העיר ולהנחת דעתו של מתכנן המחוז.

15. תכנית מס' 4164 - אכסנית נוער "אור שמח" שני בתי כנסת למקוה שכוונת נחל שמעון

המשך דיון מיום 19.2.91

מר מ. כהן מזכיר במה מדובר וכי החלטת הועדה בדיון הקודם היתה: "לדחות את ההכרעה עד לאחר שפתרון הבינוי והשלכותיו על הסביבה יבחנו ע"י הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית". בישיבה שהתקיימה במשרדי גובשה עמדה שחייבה את המתכנן לשנות את כל מערך הבינוי לפיה לאורך כביש מספר אחד יבנו הבניינים הגבוהים והשטח הקרוב יותר לבנייני המגורים ישאר יותר פתוח.

לטענת המתכנן, הצעתו הראשונית היתה כזאת אך היא נדחתה ע"י העיריה והתכנית שהוגשה לדיון בועדה תואמה עם מחלקת התכנון בעיריה. שינוי הבינוי כפי שמציע הצוות המקצועי יקח זמן רב.

באשר למסת הבינוי טוען המתכנן כי באזור ישנם בניינים בני 7-8 קומות והפרוייקט שהוא תכנן צנוע יחסית אליהם. העמסת היתר בשטח נובעת מהפרשת שטח של כדונם לבנייני ציבור.

מכיון שהכנת החומר בהתאם לדרישת הצוות המקצועי - תארך כשנה מצאנו לנכון להביא את הנושא לדיון.

מר קפמן יש בעיה ביעוד שטח לבתי כנסת על כביש מס' 1.

מר סויסה באשר לבינוי המוצע - הבנתי שהבינוי מתאים לטופוגרפיה ומשתלב בה.

מר היימן לא מתנגד ליעד שטח לבתי כנסת אך יש אפשרות למקם את המגרש בצורה אחרת - קרובה יותר לשכונה ולא בסמוך כל כך לכביש ראשי.

מר סויסה מציע לאשר את שינוי היעוד. את הצעת הבינוי הועדה תבחן לעת מתן היתר הבניה.

מר בן-פורת יש לדאוג שלא יהיו חכוכים בעיר. בתי כנסת על כביש שאמור להיות פתוח בשבת - זה מקור לפורענות.

מר היימן מציע שמגרש בתי הכנסת ימוקם קרוב לשכונה לפינה המערבית או הפינה הדרומית בשטח.

מר מ. כהן הועדה יכולה להחליט להפקיד את התכנית כפי שהיא בגלל לוח הזמנים או לדחות אותה בטענה שהבינוי לא נכון ויעוד המגרש לבתי הכנסת אינו נכון. אין הועדה יכולה להחליט על הפקדת התכנית ותוך כדי כך לשנות את מיקום בתי הכנסת.

מר בן-פורת דברי מר כהן היו נכונים אילו בתי הכנסת היו חלק אינטגרלי מהתכנית. אך מכיון שאין זה כך, ניתן לשנות את יעוד השטח ולקבוע שבמקום יבנה גן ילדים או מוסד כלשהוא אחר אך לא בתי כנסת.

מר מ. כהן בתי כנסת הם צורך של העיריה. מציע לקבוע שבשטח יבנה רק בית כנסת אחד בחלק המרוחק מכביש מס' 1 ויתרת השטח תשאר ירוקה.

מר היימן בזמנו כל אנשי הצוות המקצועי היו בדיעה חד משמעית שהבינו אינו נכון. הוא לא מטפל נכון באורבניקה של המקום, לא יוצר כניסות, לא יוצר סיומת לכביש וההצעה היתה שהבינו יתרכז על קומת מסד לאורך כביש מס' 1 ושאר השטח יהווה כיכר וכניסה טובה יותר למתחם. אין מקום לתת גושפנקה לתכנון גרוע רק בגלל שהאדריכלית מסוימת בעיריה נתנה לכך אישור.

גב' ידין זו לא אדרכילית מסוימת אלא כל המחלקה העיריה.

מר זוננפלד לא יתכן שיגישו לוועדה תכנית שהעיריה היתה מעורבת בהכנתה ומסכימה לה ואנחנו נשנה אותה במח' יד.

מר המרמן מדובר בשתי גישות תכנוניות הפוכות אך שתיהן לגיטימיות. לדעתי - מגורים של אוכלוסיה חרדית לאורך כביש מס' 1 זה לא טוב. על המגורים להתרכז דוקא בעורף המגרש ומוסדות הציבור קרוב לכביש ואז יש לפתור את בעית האקוסטיקה. לכן לדעתי העמדת המבנים - כפי שהוצע בתכנית - נכונה. באשר לבית הכנסת - צורת המגרש מאלצת לבנות מבנה בצידו האחורי של המגרש.

מר קפמן יש להחליט שיבנה במקום רק בית כנסת אחד עם מקוה.

מר נקמן מציע לבדוק את האפשרות להחליף בין מגרש בית הכנסת למגרש החניה הסמוך.

מר המרמן אי אפשר להתייחס למגרש שמחוץ לתחום התכנית.

מר קרטס עיריית ירושלים הזמינה אצל אדריכל מרגלית תכנית לטיפול בשלולי כביש מס' 1 וכן עקרונות בינוי לאורך הכביש. יש לבדוק את התכנית הנדונה לאור תכניתו של אדריכל מרגלית.

מר דרעי אני מבין שאין תמימות דעים בין אנשי הצוות המקצועיים וכן כי המלצת לשכת התכנון אינה תואמת את המלצת הצוות המקצועי. התכנית בטיפול כבר 3 שנים. לא יתכן שבגלל נימוק תכנוני הועדה תגרום לעיכובים כאלה.

מר היימן תכנית בטיפול רק שנה אחת.

מר דרעי אני מקבל את הטענה שבית כנסת בסמוך לכביש מהווה בעיה אך אני תומך בהצעת מר מ. כהן שבמקום יבנה רק בית כנסת אחד ומקוה. יש להפקיד את התכנית בשינוי זה.

מר קאסוטו גם הציבור החרדי אינו מאושר מבית כנסת ליד הדרך. מציע לקבל את הצעת מר קרטס.

מר א. כהן תומך בהצעה. לדבריו הדבר יתן משנה תוקף להחלטות קודמות של הועדה.

מר היימן הצעתו של מר קרטס מקובלת עלי אך יש לקחת בחשבון שתכנית הבינוי עשויה להשתנות עקב עקרונות הבינוי בתכניתו של אדריכל מרגלית.

מר מ. כהן התכנית תבחן לאר תכניתו של מרגלית ובהתאם לצורך יוכנסו בה שינויים. באשר לבתי הכנסת יש לבנות רק בית כנסת אחד בהיקף של 500 מ"ר בתוספת מקוה תת-קרקעי - וכל זאת בפיתוח המרוחקת של המגרש מהכביש.

מר היימן הועדה צריכה להיות עיקבית בהחלטותיה. בזמנו הוחלט להעביר את הנושא לצוות המקצועי וזו נתנה לאדריכל הנחיות מדויקות. אל לועדה לחזור בה רק מכיוון שהמתכנן טען שכך הנחו אותו בעיריה.

מר סויסה התכנית הובאה לדיון בפני הועדה והועברה לטיפול במסגרת הצוות המקצועי כדי לבדוק את השפעת הבינוי המבוקש על הסביבה. אומנם המתכנן קיבל הנחיות מטעם הצוות המקצועי אך אין זה גוף סטטוטורי ורק הועדה עצמה רשאית להחליט.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. תבדק מידת ההתאמה בין הבינוי ופיתוח השטח המוצעים בתכנית זו לפיתוח הנופי לאורך כביש מס' 1 שתוכנן ע"י אדריכל משה מרגלית ובמידת הצורך יוכנסו בה שינויים.
ב. בשטח המיועד לבנייני ציבור יבנה בית כנסת אחד בהיקף בניה של 500 מ"ר מקווה תת-קרקעי וקוי הבניין יורחקו במידת האפשר מכביש מס' 1.

16. תכנית מס' 3136 ד' - יעוד שטח לבנייני ציבור ולמגורים - רמות 04 ותכנית מס' 3053 א' - שינוי תכנון מפורט לחלק ממתחם 03 מובא לקבלת החלטה להמשך הטיפול במסגרת הועדה לבניה למגורים

מר סויסה מדובר בשתי תכניות בשטחים סמוכים זה לזה בשכונת רמות והן אמורות לשרת את העולים החדשים מברית המועצות. הן הובאו עתה בפני הועדה על מנת להחליט שהמשך טיפולן יהא במסגרת הול"ל.

גב' ידין הועדה המקומית המליצה להפקיד את תכנית 3053 א' - שתכלול 61 יח"ד, ואילו בועדה המחוזית הוחלט על 80 יחידות דיור. למטב ידיעת התכנית נמצאת עתה בחזרה בטיפולו של יו"ר הועדה המקומית.

מר סויסה מבקש שיוחלט להעבירן לול"ל בכפוף לבדיקתו - ביחד עם יו"ר הועדה המקומית בנושא תכנית 3053 א'.

הוחלט: המשך הטיפול בתכניות 3136 ד' ו-3053 א' יהא במסגרת הועדה לבניה למגורים - כתכנית אחת ובכפוף לבדיקתו של יו"ר הועדה המחוזית בנוגע לתכנית 3053 א'.

1. תכניות בנוי

17. תכנית בינוי למבני מס' 11 על פי תכנית 3602 - פסגת זאב

מר בן יעקב מדובר בתכנית בינוי למגרש מס' 1067 בתכנית 3602. החתך תואם את הנחיות התכנית.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי.

2. ערר

18. יב - 11064 - ערר אליאסיאן אהרון על החלטת ועדת המשנה המקומית בגין בקשת דרוק חיה לבנות מרפסת - גוש 84 חלקה 115 - רח' אדניהו הכהן (תיק בנ/87/963.1)

מובא להחלטה באם לקיים דיון חוזר.

גב' חפץ מזכירה כמה מדובר.

מר סויסה הועדה החליטה לבטל את המרפסת מעל בית המערער. הוגשה בקשה לדיון חוזר ע"י מספר חברי ועדה.

מר קאסוטו בקרנו במקום. משפחת המערער גרה במצב קשה אך הבעיה אינה שמש אלא אור שמים. הגענו איתם להסכם שהם יוסיפו בניה לדירתם ובכך יזכו באור שמים. המבקשת הינה אלמנתו של שלמה זלמן דרוק שעשה רבות למען ירושלים. בדקנו את הנושא וניתן להשאיר את המרפסת.

מר בן-פורת הבקשה אושרה בועדה המקומית ונדונה בועדת המשנה לעררים. טענת המערערים היתה שהמרפסת גורמת לצל וכד'. בבקור במקום ראינו שאין היזק ראייה ואין צל. ועדת המשנה לעררים אינה יכולה לקבל החלטה הפוכה אם לא ראתה את המצב בשטח. יש לקיים דיון במליאת הועדה תוך העלאת הנימוקים.

גב' שטרנברג מהות המבקש - קרוב או שאר בשרו של מאן-דהוא אינה יכולה להיות נימוק לקיים דיון נוסף. יש להביא נימוקים תכנוניים בלבד.

מר סויסה לדעתי אין לאשר את המרפסת האמורה ובאם יוחלט על קיום דיון חוזר אמליץ לבטל גם את המרפסת הסמוכה לה - שהמרחק ביניהן אינו עולה על 10 ס"מ. המפרט שהוצג בפני הועדה אינו נכון. טענתה של גב' שטרנברג חשובה, מה גם שבדירה לא מתגוררת אלמנתו של הרב דרוק אלא בתו. לדירת המבקשת מרפסת בגודל 27 מ"ר ובנוסף לזה מרפסת שצורפה לדירה ועתה מבוקשת מרפסת נוספת. לא יתכן לאשר בקשה לאדם שעבר על החוק ובנה ללא היתר בניה.

מר קאסוטו אין בכוונתי לאשר את הבקשה בגלל זהותו של האיש ובגלל שפעל לטובת העיר. הייתי בשטח ולדעתי המקום משאיר אפשרות השארת המרפסת.

מר סויסה העלה להצבעה את השאלה באם לקיים דיון חוזר.

בעד קיום הדיון החוזר הצביעו 3 חברי ועדה
נגד קיום הדיון החוזר הצביעו 5 חברי ועדה.

הוחלט: לא לקיים דיון חוזר.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ח. תכניות לאישור

19. תכנית מס' מי/716 - שינוי קו בנין קדמי במגרש - מעוז ציון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3867 מיום 19.4.91.
בתוקפת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ט. תכניות להפקדה

20. תכנית מס' מי/509 - מחצבות אבן ליד הר רפיד

המשך דיון
(מר דרעי לא השתתף בדיון)

מר מ. כהן מדובר בתכנית שהטיפול בה נמשך כבר שנים רבות וענינה מחצבה חדשה באיזור שאין בו מחצבות. במרחק של כ-500 מ' מהמחצבה המבוקשת קיים הישוב נטף. מדובר בחבל ארץ שמהווה רזרבה לאזור התישבות חדש ולדעתנו בטרם תוכן ותוגש תכנית לכל האזור (ארץ הכפירה - צפון מערב מרחב מטה יהודה) אין לאשר תכניות בודדות. בזמנו משרד השכון ביקש לתכנן ישוב חדש באזור ונאמר לו שיש קודם לתכנן את כל האזור. מינהל מקרקעי ישראל נתן הרשאה ל-6 מחצבות באזור.

מר סויסה פניתי למינהל מקרקעי ישראל בדרישה שלא להפנות פונים למחצבה ובתשובה כתב לי מר אדרי את הדברים הבאים: "רשמנו לפנינו תוכן מכנת ובהתאם, קודם לכל פעולה בנדון נבוא עמך בדברים. בהקשר זה אבקש לציין כי בקרבת האתר לחציבה אושרה בעבר תכנית להקמת ישוב הר-עוזר (ברמה מיתארית) והמינהל לבניה כפרית במשרד השיכון והבינוי על פי הרשאת מהמינהל המתכנן תכנון מפורט באתר האמור".

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית מהנימוקים שהושמעו בעת הדיון.

21. תכנית מס' מי/733 - מחלף שער הגיא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.3.91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- ינתן ביטוי למסעף כלפי צפון בתכנית זו עם נספח העובר את קו הכחול של תכנית זו להבטחת כוונת התכנון צפונה. בשלב זה - הקו הכחול ישאר לפי המוצע.
- שיפוי הועדה המקומית לכל תביעה אפשרית. יש לציין שיפוי משלב אישור התכנית, ולא רק בשלב ביצוע - שיהיה מיידי.
- הועדה המקומית ממליצה שקטע כביש 38 ישאר בשטח כביש + שטח חניה לחאן. יבדק ע"א אהרנסון.
- יש להוסיף סעיף שיפוי הועדה המקומית, עם התחייבות חתומה מראש ע"י מע"צ לענין פיצויים שידרשו עם אשור התכנית.
- יש להוסיף לתשריט "מצב קיים" לפי מי/200.
- יש להוסיף נספחים ל-
א. גשרונים וקירות תומכים
ב. נספחי פיתוח לשיקום איזור הסלילה לאחר ביצוע הדרכים, ע"י אדריכל נוף.
- הנספחים ילוו בתכניות בקנ"מ קטן להדגשת הפיתוח באזור הצומת לבית שמש, ואזור הגשרון.

ג. חתכי כביש סימוני הגבהים המתוכננים.
יבדק הקו הכחול של תכנית החאן והקו הכחול - תחום הדרך של תכנית זו.

מר מ. כהן מדובר באחד הצמתים היותר מסוכנים בארץ. הנושא עלה לדיון מספר פעמים אך לא הגיע לכלל תכנית מגובשת הן בגלל בעיות תכנוניות והן בגלל בעיות תקציב. הבעיה והמטרה העיקרית במישור התכנוני היתה לא לפגוע בנוף. נבחנו מספר אלטרנטיבות שכללו אף גשרים שונים ובסופו של דבר, התכנית שהוגשה עתה מדברת על מנהרה תת-קרקעית מתחת לכביש ירושלים תל-אביב. היוזמים התבקשו להכין נספח לעיצוב נוף. הפרון המוצע פוגע במטעים שבחזקת מסילת ציון.

מר איינשטיין במרחק של כ-500 מ' מערבית מהצומת תהיה מנהרה עם רמפות.

(פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 2.7.1991)

מר נקמן מסביר איך תתנהל התנועה לכל כיוון. בעקבות התכנית הזאת תפתר בעית החאן כי כביש הכניסה לבית שמש ישמש מעתה והלאה רק אותו. בעתיד ימשיך כביש מס' 38 צפונה ויתקשר לכביש מס' 1 במספר הסתעפויות.

מר מ. כהן דובר על כך שלא תהיה פגיעה בתחנת הדלק הקיימת אך בחומר שהוגש נראית פגיעה בתחנה.

מר נקמן אין בפגיעה בתחנת הדלק.

מר מ. כהן יש להראות בתכנית את החיבור ל"ארץ כפירה".

מר ויזל הועדה המקומית המליצה לאשר את התכנית בתנאי שהחיבור הזה יופיע.

מר מ. כהן יש לעגן זאת בהוראות התכנית.

גב' זמיר הפניה מירושלים לבית שמש מאולצת.

מר מ. כהן אחד הדברים המהותיים בתכנון תכנית המתאר החדשה לבית שמש הוא תכנון חיבור נוסף מבית שמש לירושלים.

מר איינשטיין כל פתרון אחר גרם לפגיעה חמורה בנוף.

מר נקמן מע"ץ הציעה פתרון טוב יותר אך הוא לא אושר בגלל הפגיעה בנוף.

מר קרטס עמודי האבן גבוהים מידי - יש למתן אותם.

מר קאסוטו אין צורך בציפוי אבן, עדיף להשאיר את העמודים כביטון גלוי.

מר א. כהן טוען שוב שפתרון הפניה מירושלים לבית שמש מאולץ.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית. חומר הבניה של העמודים יתואם עם המתכנן ויהא להנחת דעתו של מתכנן המחוז.

מרחב תכנון מקומי בית שמש

י. תכנית לאישור

22. תכנית מס' כש/124 - חלוקה חדשה ושינוי יעוד לתעשייה - בית שמש
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3870 מיום 19.3.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

תאריך: כ"ז בתמוז תשנ"א
9 יולי 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה. מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים ולתעשייה
מס' 9/91 מיום ט"ו תמוז תשנ"א (27.6.91)
יו"ר הועדה - מ. א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י.
א. כהן	-	מ"מ נציגת שר השיכון
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
א. כחילה	-	יו"ר הועדה המקומית ירושלים
נ. פלג	-	מ"מ נציג שר התחבורה

נכחו:

ע. בן-דור	-	משקיפה מטעם משרד החינוך
פ. ברויד	-	איגוד האדריכלים
מ. דויט	-	משרד דובר משרד הפנים
ע. המרמן	-	מ.מ.י.
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. שטרנברג	-	מ"מ יועצת משפטית
א. אלוו	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

י. גולני	-	נציג ולס"ח
ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון
ר. זמיר	-	נציגת שר השיכון
ד. יונגמן	-	משקיף מטעם משרד רוה"מ
ד"ר לבנטל	-	יועץ מטעם משרד הבריאות
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
מ. קולק	-	ראש עיריית י-ם
ר. שפריר	-	נציגת מינהל התעופה האזרחית
א. תייר	-	מהנדס העיר

א. פרוטוקולים לאישור
הוחלט לאשר את הפרוטוקולים הבאים:

1. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 1/91 מתאריך 14.2.91.
2. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 3/91 מתאריך 7.3.91.

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3450 א'-הוראות חלוקה ובינוי במתחום מצפון לרח' גבעת שאול הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בעתונות בתאריך 24.5.91 במהלך תקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 3 התנגדויות. זומנו לשעה 16:00.

מר כהן תכנית 3450 א' מתייחסת לשטח שיועד למגורים בתכנית 1726, והתכנית נועדה בעצם לקבוע הנחיות בינוי וחלוקה חדשה. התכנית עברה הרבה מאוד גלגולים, הופקדה בהתאם להוראת השעה והוגשו לה 3 התנגדויות של בעלי קרקע ובעלי ענין בתחום התכנית. שלוש ההתנגדויות הוגשו במועד הקבוע בחוק והתנגדות נוספת הוגשה באיחור של 8 ימים. נוצר כאן מצב שמאחר וההתנגדות שהוגשה באיחור מתייחסת לאותו מגרש חדש שהבעלויות בו משותפות, כי אז עלול להיווצר הצורך לשמוע את הצד השני, עפ"י סעיף 106 לחוק.

מר סויסה ציין שהיו ויכוחים עקרוניים על הנושא הזה והיום בבוקר התברר שאותה התנגדות שהוגשה באיחור כשורה לחלוקה 8, שלגביה הוגשו התנגדויות אחרות. יכול להיות ונצטרך להזמין את המתנגדים, את נעמי וייל שהגישה התנגדות באיחור, על פי סעיף 106. אז היא נמצאת פה היום ואני מציע שכבר נחליט לשמוע אותה על פי סעיף 106 ולא להתייחס בכלל לנושא העקרוני, שהיא הגישה את ההתנגדות באיחור וביקשה להאריך את מועד ההפקדה.

הנחלט: לשמוע את עו"ד נעמי וייל, עפ"י סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

לדיון הגיעו: עו"ד שגיא - בשם אברהם ברמן, יורם ברמן ואברהם בראור.
עו"ד משה שילוני - בשם אריה וחיים גולובנצ'וק.
עו"ד נעמי וייל - בשם מורשת יהודה ויהודית בע"מ.
אדריכל גדעון יגר.

עו"ד שגיא העלה טענה טרומית לפיה הועדה לא יכולה לדון בתכנית בדרך הקצרה לפי חוק התכנון והבניה הוראת השעה. שכן סעיף 1 לחוק אומר שחוק זה בא לקבוע כהוראת שעה הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בניה לשם הערכות דחופה למתן פתרון לצרכי הדיוור והתעסוקה במדינה, לקליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור ותעסוקה.

התכניות האלו רצות מכוח אינטרסים של כל מיני בעלי קרקע במשך שנים, ללא כל קשר לפרטים המופיעים בחוק הוראת השעה. הוראת השעה קבעה שיוכלו להביא בפניה, במסגרת שנקבעה בסעיף 1 להוראה, תכניות שעניינן 200 יחידות דיור ומעלה, ואין ספק שהכוונה לפרויקט אחד שבהיקפו הוא 200 יח"ד ומעלה. המסגרת

שבה נכנסת התכנית הנדונה לתוך החוק היא מסגרת מאולצת לחלוטין, כשיחידות הדיור נקבעות באופן שרירותי, ללא קריטריונים. מי שהכין את התכנית קבע שהיא בת 237 יח"ד. התכנית גם אינה בנויה ל-237 יחידות דיור, שכן לפיה יש לבנות 8 קומות וכדי לנצלן יש צורך להשאיר בקומות 5-6 חלל ריק, לכן סוען שמלכתחילה לא היתה צריכה התכנית להכנס למסגרת הוראת השעה, שכן היא תכנית רגילה והכנסתה למסגרת זו באה רק לנצל הזדמנות לזירוז הליכי התכנון.

עו"ד שגיא ההליך פוגע בו בכך שלא מאפשר להם להתגונן או להגיב בזמן ולא מאפשר להם להגיש תכניות אלטרנטיביות מפאת קוצר הזמן. לא יתכן שגוף אחד יכין תכניות במשך שנים והמתנגדים יכנסו למלכודת של 20 יום. גם הזכויות המוקנות למתנגדים לפי חוק התכנון והבניה הרגיל נשללות מהם, שכן אינם יכולים לערער על החלטות הועדה. באופן ספציפי יותר, לגבי חלקה 16 הקיימת או 8 המוצעות עפ"י התכנית המופקדת טען שלפי הוראות התכנית מותר להפריש לצרכי צבור 40% ואילו בחלקה 16 היום נטלו יותר. כדי לשמור על העקרון של הפרשת 40-45% צריך להיות שטח חלקה 16 כמעט 2800 מ"ר, בפועל ניתנו לה עפ"י התכנית החדשה רק 2,400 מ"ר.

מר סויסה שאל כמה אתוזים נטלו מהם מעבר ל-40%?

עו"ד שגיא 6.5% יותר.

דבר נוסף שפוגע בחלקה 16 זה שבמקור היתה חלקה המשתרעת לדוחב החזית הצפונית כשאין דבר המפריע לה מבחינת חזית הנוף צפונה, שזהו הכיוון האטרקטיבי באזור, הפונה לנבי-סמואל. חלקה 8 החדשה נעשתה כחלקה צרה וארוכה שהכיוון שלה מצפון לדרום ובנוסף היא כלואה מצד מזרח ע"י בית אבות ומצד מערב ע"י בי"ס, כנראה, למרות שאין עדיין תכנית לגבי החלקה (מס' 11 החדשה). כליאת החלקה בין בית אבות מצד אחד ובין בי"ס מצד שני פוגעת ידית ובאורח משמעותי בערך של כל מה שיבנה על החלקה. לטענתו אפשר לשחרר את החלקה לפחות מאחד הגורמים הללו והדבר אפשרי גם מבחינת ביצוע וגם מבחינת היות מרבית החלקה על החלקה הישנה. אין מניעה שבי"ס ובית אבות יהיו שכנים, אך יש מניעה רצינית שבית מגורים יהיה שכן מצד אחד לבי"ס ומצד שני לבית אבות. הפגיעה הזו נכונה למעשה רק לגבי חלקה 16.

למעשה, מבין כל החלקות שנפגעות ע"י התכנית, אם יש בכלל כאלה, חלקה 16 נפגעת באורח קיצוני וחסר פרופורציה ביחס לחלקות האחרות, דבר שיכול לפסול את הוראות התכנית לגבי חלקה 16.

התכנית קובעת אפשרות של בניית 2 בתים, כל אחד בגובה של עד 8 קומות. עד 8 קומות, זה כמו סוכריה שאי אפשר למצוץ אותה. שני הבניינים הללו לא מאפשרים שימוש שווה, או ערך שווה לשני הבתים שיבנו. גם מתכנן התכנית עצמו מודה שלבנין שפונה לזוף, שנמצא בצד הקיצוני של החלקה החדשה, יש ערך טוב יותר מאשר למבנה שיהיה בחלק הדרומי של החלקה שפונה לעורף התכנית.

על פי התכנית נתנו את אותן זכויות הבניה במ"ר לשני המבנים, אבל השטח שמוקצה לבית הצפוני על חלקה 8 החדשה הוא גדול יותר בכ-200 מ'. השוני הזה הוא משמעותי במיוחד לגבי אופי הבעלות על החלקה הזאת.

התוצאה של הדבר הזה היא שהתכנית הזאת הטילה קושי נוסף על היכולת לחלק את השיתוף בין הבעלים על הקרקעות הללו והתוצאה יכולה להיות החמרת סכסוך שבלאו הכי הוא על הפרק וגם זאת פגיעה שנוולדה והוראתה בתכנית הזאת.

מר נוסף, בסעיף 26 של הוראות התכנית יש הוראה שהיא בלתי הגיונית לחלוטין, העוקפת ומסרסת את רוח הוראת השעה. סעיף 26 אומר "תחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י הוראת התכנית". זהו מס שפתיים, שכן הכנות עבור 20% זה אומר שטרקטור שעושה שם עבודה של יום אחד מכניס את התכנית לתוקף וזאת לא הכוונה המשמעותית של הוראת השעה.

הוראת השעה באה להגדיר זמן לביצוע התכנית וצריך לבצע אותה בצורה שאין ממנה חזרה. 20% מעבודות עפר זה דבר זניח ואחרי כשנתיים שיהנה מהן יזם התכנית, אפשר להשאיר את התכנית בחוסר מעש כמזכרת נצח ולא זו הכוונה ניסוח זה של התכנית מצביע שהיא נוסחה לטובת אולי אינסטרסנטים אחדים מבין בעלי הקרקעות, אך בוודאי לא לטובת כל בעלי הקרקע, שהנזק שעלול להגרם להם צריך לעמוד בפני הועדה. מכל הנימוקים הללו, מבקש בשם חלק מבעלי חלקה 16 לדחות את התכנית.

מר סניסה שאל מעבר לסענה שענין ה-20% לא תואם במה זה פוגע במתנגדים?

עו"ד שגיא טען שה-20% מאפשרים ע"י עבודה של יום או יומיים להפוך את התכנית עם כל המגרעות שלה ועם כל הלחץ בו היא נתונה לעובדה קיימת. לא רק שהוא מתנגד לתכנית, אלא שזה גם לא לפי רוח החוק. כדי להבטיח את רצינות הפעולה לפי התכנית צריך להתחייב לבצע פעולות שאין מהן חזרה. בענין חלקה 16, החלוקה החדשה שמוצעת ע"י מתכנן התכנית - מעצם היותה כיום חלקה רוחבית וגם לפי תנאי השטח הטופוגרפיים של המקום, אין שום מניעה שגם החלקה החדשה תהיה חלקה רוחבית והמבנים יועמדו לכיוון צפון תוך אפשרות לניצול הדירוג הטופוגרפי בשניים או בשלושה מבנים, כשבזה יש אפשרות, מעטה אמנם, להקטין את הנזקים שנגרמים למבנים שנבנים עפ"י התכנית הזאת.

עו"ד נ. וייל טענה לפי סעיף 106 (ב) בשם מורשת יהודה ויהודית, בעלי חלק ממגרש שחדש מס' 8. לדבריה לגבי הסענה העקרונית - האם התכנית אמורה להיות נדונה בהליך המקוצר או לא - אין בעצם הנחיות ברורות. לדעתה, אם אופי הדירות הוא עממי הרי שזה כן עונה על הסענה של פתרון מצוקת הדירור במדינה, למיגור הדתי הסובל ממצוקת דירור. לכן במקרה הזה היא חושבת שההליך הוא הליך נכון. יחד עם זאת היא מצטרפת אל עו"ד שגיא בשתי הטענות המרכזיות, אחת מהן היא פגיעה בשעור גבוה יותר של הפקעה לצרכי צבור. אם החלקה היתה נהנית מתנאי שטח מעולים והיו נשמרות זכויות הבניה, כלומר היו מפצים את בעלי החלקה באותם 6% הפקעה מעבר ל-40% באופן שזכויות הבניה שלהם לא היו נפגעות, אז נחמא, אבל זאת רק בתנאי שאם לוקחים מהשטח נותנים את השטח הסובב ביותר שכן ברגע שמורידים מהקרקע, תוספת אחוזי בניה והגדלת הצפיפות הם לא תמיד טובות. הדבר נסבל כאשר תנאי הקרקע והשטח הם טובים. במקרה זה יש גם הגדלה של הצפיפות וגם מיקום שהוא לא טוב - בין 2 מוסדות. הכליאה של חלקה מס' 8 באופן כזה הוא באמת פוגעת. יכול מאוד להיות שאפשר לשנות את פריסת השימושים בשטח.

לענין הסענה נגד סעיף 26 בהוראות התכנית בענין ה-20%, הרי שאם התכנית ראויה לידון בהליך מקוצר אזי ההוראה הזו היא הוראה די סטנדרטית, המופיעה ברוב התכניות היום במקומות שונים בארץ. סעיף זה לא מפריע לה, מה שמפריע לה, כיוון שהיא אכן חושבת שהתכנית ראויה לידון בהליך מזורז יש לה בעיה עם ריכוז הבעלויות במגרש מס' 8. אם רוצים לזרז את הליכי הבניה יש לדאוג שזה לא יהיה מס שפתיים. הבעלות במגרש מתחלקת 50% למורשת יהודה ויהודית ו-50% הנותרים מתחלקים בין כמה בעלים. מכיוון שלא הגיעו להסכמה לגבי החלוקה, הגישה מורשת יהודה ויהודית בקשה לביטול השלום להליך לפרוק שיתוף במקרקעין. הועדה המקומית ומתכנן התכנית מודעים לכך וצריך לחלק את החלקה באופן שלפחות 50% יהיו במגרש אחד. בית המשפט יפסוק איזו חלקה מגיעה למי, ואין זה מעניינה של הועדה או מסמכותה. על הועדה לקבוע חלוקה תכנונית של המגרש בלבד.

מר כהן שאל האם ההצעה שלה היא שבהוראות הרישום יכתב שהזכויות בכל אחת משתי החלקות תהינה רשומות על שם כל הבעלים.

עו"ד וייל הסכימה והוסיפה שביה"מש יחלק את זה אח"כ יתכן והחלוקה לשני מגרשים תפתור את בעיות המיקום ותאפשר שיפור התנאים של החלקות. אם לא תחולק החלקה - שהיא בעלת פוטנציאל בניה גבוה, היא תשאר במשך שנים בלתי מתואמת עד שיגמרו כל המריבות בביה"מ"ש. הציעה שהועדה תנחה את המתכנן לבצע את החלוקה ל-2 מגרשים או ל-3, כשלפחות מגרש אחד ישקף 50% מהזכויות, כדי שיוכלו באמת לגשת לבניה מהירה לממש את הזכויות.

מר א. גולובנצ'יק ביקש להבהיר שאדריכל גדעון יגר אינו מייצג אותן. התנגדותו מתייחסת למגרש חדש מס' 9.

מר סניסה הבהיר שמדובר במגרש המיועד למוסד - לבית אבות.

מר גולובנצ'יק הסביר שהשטח נקנה לפני כ-10 שנים ע"י קבוצת יזמים ובעידוד העירייה ביקשו להפוך את השטח, שהיה מיועד לתעשייה ואח"כ למגורים, לבית אבות, בהתאם לדרישה של שירותי קהילה בירושלים ולפי המלצת התושבים הדתיים והחרדים בעיר. הפונקציה של תכנון בית אבות דרושה גם מבחינה כלכלית וגם מבחינה תכנונית. הגיעו למסקנה שהמינימום הנדרש לתפעול בית אבות שיהיה רווחי הוא מינימום של 8,500 מ"ר בינו, מלבד חדרי שירותים, אולמות, מחסנים, מקלמים, חניה וכיו"ב. הועדה המקומית אישרה את זה ובוועדה המחוזית זה עבר גלגולים שונים, בערך כ-7 תכניות. בין כל תכנית ותכנית היתה דרישה של הועדה המחוזית להקים צוות אדריכלים שיהווה גרעין של הועדה המקצועית, שינחה את הבינוי. כל הדברים שנדרשו היו על חשבון היזמים ועלה להם עשרות אלפי דולרים. כאחד היזמים וכנציג היזמים לא שמע את הדיווחים ממר גדעון יגר. מר יגר ביצע את הנחיות הבינוי שקיבל מהועדה המקצועית. ב-24.4.90 ישבו אורי בן אשר, אריה רחמנינוב, קלוד רזנקוביץ, יובל היימן ופאני פינקלמן וסוכס לאשר את הצעת הבינוי שהוצגה ואכן זה הובא בפני הועדה המחוזית שאישרה את זה כמיקשה אחת בתכנית הקודמת, שהיו בה 8,500 מ"ר ואושר נספח הבינוי מס' 1.

לאחר מכן, בעקבות כל מיני התרחשויות היתה החלטה של הועדה שבניין בית האבות יקבל מקסימום 200% והורד נספח הבינוי שאושר לפני כן. היזמים נמצאים היום במצב שלא יכולים להמשיך עם התכנית שכן מבחינה רגטיבלית זה לא משתלם. השאירו להם את אותם קווי הבנין נאמר להם לצמצם את שטח הבינוי מ-8,500 ל-5,000 מ"ר עם חללים.

בקשתו היא להשאיר את התכנית הקודמת שקיבלה תוקף, לאשר את נספח הבינוי ואת צורת התכנון כפי שנקבעה בתכנית הקודמת וכמובן לאשר את המטרות המינימלי לנדאיות בית האבות, שהוא 8,500 מ"ר.

מר סויסה שאל בכמה אחוזי בניה מדובר?

מר גולובנצ'יק 300%, ציין שהם כיזמי בית אבות במיגזר הדתי מקופחים ביחס לכל בית אבות אחר שנבנה בירושלים, שכן לדבריו הועדה אישרה לבתי אבות אחרים 600%-1,500%, 400%.

מר סויסה שאל האם הבקשה היא להוסיף 100% בניה?

מר גולובנצ'יק מבקש להשאיר מה שאישרו בוועדה המקומית - 300%.

מר כחילה שאל האם הוא רוצה את תכנית הבינוי שאושרה ע"י הצוות המקצועי בוועדה המחוזית?

מר גולובנצ'יק השיב בחיוב. טעו שהם לא ראו את הפרוטוקולים של הועדות, רק נאמר להם שבוועדה נאמר שלא קיים בירושלים בית אבות עם למעלה מ-200%, בעוד וידוע לו שיש תב"ע מס' 3818 מאושרת של בית אבות עם 590% ב-18 קומות. טען שלא ניתן להתעלם היום מהחלטת הועדה המקצועית. ההרגשה שלהם היא שהם משלמים מחיר על מלחמות של אנשים אחרים.

מר א. כהן שאל לאיזה תכניות אחרות של בתי אבות עם יותר מ-200% בניה הוא מתכוון?

מר גולובנצ'יק תב"ע 3228 - שטח מגרש 2,676 מ"ר ברוטו ושטח בניה 7,760 לא כולל מרתפים, חניות ומחסנים. השאר הם פחות מזה. ביקש להדגיש שוב שלא ניתן למחוק החלטה של הועדה המקצועית, המורכבת מאנשים מטעם הועדה המחוזית.

עו"ד שילוני הצטרף לבקשה של מר גולובנצ'יק.

עו"ד נ. וייל טענה לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה-תשכ"ה-1965. לדבריה - כיוון שמדובר בנפח אדיר של בינוי בבית האבות במידה ומאשרים 300%, הרי שהם בתור שכנים, זכאים לדעת איך תהיינה הכניסות והיציאות למוסד הזה.

מר גולובנצ'יק ציין שמגרש מס' 9 היה אמור להיות בכלל למטה והועדה המחוזית החליטה בצורה מפורשת להעלות אותו.

עו"ד וייל אין לה התנגדות שמשפח' גולובנצ'יק תקבל האחוזים שמגיעים לה, לה חשוב עניין המיקום. יכול להיות שפיצול המגרש לשניים, יפתור את הבעיה.

עו"ד שגיא טען שעינם אינה צרה בבית אבות, אולם לא יתכן שהשידוך הזה ביניהם ישאר והם יוקפו בשני מבנים רבי-נפח - בית אבות של 8,500 מ"ר ומצד שני מוסד, שמשערים שהוא בי"ס ולא ידוע מה הקפיו. אין שום סיבה שהיחידה שלהם תתגמד בין שני המוסדות באמצע. אותה פרופורציה צריכה להיות גם במרכז. מבקש להגדיל את אחוזי הבניה שלהם ולהקטין את הפגיעה היחסית של החלקה.

גב' ל. ידין השיבה למתנגדים בעם הועדה המקומית. בקשר לטענה של מיקום מגרש 8 היום בין בי"ס למוסד - ביקשה להזכיר שגם קודם המגרש היה שכן של מגרש לבניני צבור. כמו כן המוסד של בית האבות הוא למעשה מוסד למגורים, שכן בית אבות זה מגורים.

לגבי הבקשה לחלק את המגרש לשניים - לא ברור אם זה מקובל גם על הבעלים האחרים במגרש. אולם אם ניתן לחלק את המגרש לשניים והבעלים מסכימים - אין לוועדה המקומית התנגדות.

לגבי הטענה בדבר הפרשה של 6% מעבר ל-40% - אמנם יש פגיעה בשטח אך אין פגיעה באחוזי הבניה, שהם העיקר.

אדריכל ג. יגל הסביר לגבי בניה מחזית קדמית/אחורית במגרש הישן והחדש כי המגרש הישן לא פנה כולו לחזית הקדמית ולא כל הבתים שהיו נכנים בו היו צופים לנוף. 50% מהבנינים שאפשר היה לבנות היו בניינים אחוריים מבחינת הנוף. בנוסף לכך, מה שהוא ניסה ונדרש לעשות עפ"י חוק התכנון והבניה הוא לתת לבעלים את המקום כמה שאפשר בחפיפה מגרש על מגרש ואכן כך נעשה. מרבית המגרש החדש נמצא על המגרש הישן.

בהתיחס לאחוזי הבניה ולהפקעה הגבוהה - התכנית הקודמת לא הפקיעה יותר מ-40%, אולם הסתבר שלמרות שאושרה היתה בה תקלה טכנית מבחינת קו בנין והתכנית לא קבלה אישור של הועדה לקוי בנין שלכבישים ארציים. קו הבנין של הכביש הארצי לפי התכנית הוא 150 מ', וזה כמעט ולא מתיר בכלל אחוזי בניה למגרש 11. הוא עצמו פנה למועצה הארצית ועשה עבודה ענקית כדי להתיר צמצום השטח של קו הבנין של הכביש הארצי. מכיוון שלא היה אפשר להקטין חלק מהשטחים מבלי סוף, הגיעו ל-46% במקום ל-40%, אולם דאגו שכולם יקבלו את זכויות הבניה כאילו הופקעו רק 40%.

ציין שלקחו בחשבון הפרשות קודמות שנעשו ל-3 מגרשים לטובת עיריית ירושלים בגלל מערכות הכבישים ואת ההפרשות האלה לא הכניס בתוך החישוב.

מר כהן העיר כי דווקא אותן חלקות בהן הוא מפריש פחות אינן נסמכות לכביש שהופרש ע"י העיריה. הטענה לכן אינה נכונה לגבי כל החלקות.

אדריכל יגל התייחס לשטח למוסד והבהיר שבתכנון צריך להיות כתוב שהשטח מיועד לבי"ס. בי"ס בונים לפי תקן מסויים כך שלפי חישוב שערך הבניה במגרש יהיה לא יותר מ-50% עם הרבה שטח פתוח, כך שגם מבחינת בינוי וגם מבחינת מסה זה לא קרוב למתנגדים.

ציין שלדעתו אין מקום היום לסטיגמה שבית אבות זה בית מצורעים, שאין לגור לידו. התכנית הקודמת בנתה בית אבות במדרון ואושרה ע"י הועדה המקומית אחרי שדרשו ממני להגיש מודל גדול המראה כיצד מתייחס המבנה לכל המערכת, כשדובר על 8,500 מ"ר בניה, הועדה התייחסה למיקום של הבנין והוחלט להעביר את הבית

למקום הזה. התכנית נדונה ואושרה בוועדה המחוזית. הצוות המקצועי דרש ממנו התאמות ושינויים בפרופילציה של הבנין. הם היו מוכנים לתת לו 9 קומות כדי שהבית יהיה צר יותר ואף פעם לא אמרו ש-8,500 מ"ר בניה זה מיותר. נספח הבינוי שהוכן הציג חתכים של כל בנייני המגורים, בעיקר לגבי הפנורמה והמשמעות הנופית שיש למקום. בנוסף לתכנית בית האבות על כל קומותיו כולל חתכים וחזיתות, כשהועדה המקצועית קיבלה מנדט מהועדה המחוזית ואישרה אותו. כשהתכנית היתה אמורה להיות מופקדת גילו שהתכנית אינה חוקית. כפי שהסביר קודם בשל בעיה של קו רוחב כביש ארצי. התכנית תוקנה ע"י הרחבת השטח הירוק, צמצום שטח והעברת אחוזי הבניה ל-46% ואז מסיבות לא ברורות שונו אחוזי בניה במסגרת ועדה מצומצמת שאין בה נציגים של אותה ועדה מורחבת המורכבת מצבור ארכיטקטים רב. הודיעו לו שלהפקדה יש לתקן את התכנית עפ"י החלטות הועדה. כך שבמקום 8500 מ"ר יש לכתוב 2000 מ"ר כי זה כתוב בהוראות, אבל יש לחתוך בנספח.

ביקש במאמר מוסגר שיתנו לאדריכלים לקרוא את החלטות הועדה וליישם את תיקוני התכניות מבלי להכתיב להם הוראות ולהנחות אותם למחוק ולהוסיף שורות ולשנות סגנונות שאינם מעוגנים בהחלטות הועדה.

מר כהן העיר שבמקרה זה מר יגד צובע שטח בכתום וכותב שהיעוד למגורים ונותן 300% בניה בזמן שלכולם הוא נותן 120%.

מר יגד ציין שאותו כארכיטקט מעניין איך ישבו הבתים ואיך יחיו האנשים בבית. הוא אינו מתכנן עפ"י תקנונים. בית מגורים אצלו זה בית אבות ולהיפך. בנוסף בתקנון הראשון של התכנית כתוב שלחלופין יותר להפוך את המבנה הזה למגורים, כך שלא עשה דבר במירמה.

מר כהן טען שהביא את זה לוועדה והועדה מחקה את הסעיף הזה.

מר כחילה הסביר שמדיניות הועדה המקומית היא להבדיל בין בית אבות לבין בנין מגורים ומבחינתה זה לא היינו-אך. במגורים הם לא עברו אחוז מסויים ובבתי אבות היו לדג'ים.

מר יגד הסביר שלא על זה הויכוח והוא מקבל את עמדתו של מר כחילה. מבקש לכבד את התכנית ולהחזיר את נספח הבינוי כפי שאושר ע"י הועדה המקצועית כחלק מהתכנית ואז השלב של רישיון הבניה יהיה הרבה יותר פשוט.

עו"ד שגיא טען שאם אומרים שבית אבות זה מוסד שנחשב מגורים - ולכן לא צריך להפריע לו, אז שגם יתנו לו את אותן הזכויות שנותנים לבית אבות. אם באמת יש הבדל וזה בכל זאת בית אבות - אזי אינו רוצה להיות תקוע בין בית אבות מצד אחד לבין מוסד אחר מצד שני.

חלק על הטענה של מר יגד כי בתקנון כתוב שהמגרש מיועד לבי"ס סעיף 11 המתייחס לחלקה 11 אומר שהשטח מיועד לבניין צבורי וכן כתוב שתותר הקמת בי"ס בשטח, אולם מחר יכולים להחליט להקים שם שוק סיטונאי או בית אבות נוסף. בתור שכן של חלקה 11 הוא לא יודע איפה הוא עומד היום מכיוון שלא סגרו את השימוש בחלקה.

לדברי הטענה של מר יגד לגבי ההעמדה של חלקה חדשה מס' 8 - להם לא היה זמן לבחון מבחינה מקצועית את כל האפשרויות - בשל המסגרת של הוראת השעה. אולם אין זה נכון ש-50% מהמבנים בחלקה המקורית היו מבנים אחוריים. כל מבנה לכשעצמו תמיד יש לו חלק קדמי וחלק אחורי ואז אפשר לאמר שכל מבנה הוא 50% אחורי. אם בודקים את חלקה 16 הנוכחית - הרי שהיא הולכת מצפון-מערב לדרום-מזרח היא חלקה רוחבית צרה וארוכה, כשמרבית החזיתות הקדמיות של הבתים הם לנוף.

עו"ד נ. וייל טענה כי אם היתה צריכה לבחור בין בית אבות לבין בי"ס כשכנים - היתה בוחרת בבית אבות שכן המטרד של בי"ס הוא גדול מאוד.

כמו כן, מאוד מפריע הנוסח הכללי של התכנית. למגרש הזה יש יעודים כלליים - ואין נספח בינוי של ביה"ס.

לדעתה יש הבדל בין בית אבות לבית מגורים ומסכימה שלבית אבות מגיעות יותר זכויות מבית מגורים. אולם, לא יתכן להכות אותם פעמיים ומספיק מוסד אחד לידם. נכון שלפני כן היה לידם מוסד, אך עכשיו הוסיפו להם עוד מוסד אחד, לקחו להם יותר שטח קרקע ונתנו להם צפיפות גבוהה יותר. לטענתה - התשובה של הועדה המקומית אינה תשובה שכן אם מאשרים גם שימוש של מגורים - המגורים יהיו מגומדים בין שני מוסדות וגם נפחי הבניה יהיו מגומדים ואת הבעיה הזו יש לפתור.

עו"ד שילוני הוסיף שבדבר אחד כולם מאוחדים - שהקיצוץ של 100% בניה מבית האבות יה קיצוץ שרירותי ולא ברור למה הוא נעשה.

מר גולובנצ'יק הדגיש שהמוסד לא יהיה למגורים.

עו"ד וייל ציינה שלא שמעה שום התנגדות לבקשתם לקדם את הבניה, לפתור את בעית השותפות בחלקה ולתת לבימ"ש להחליט מי מקבל מה ולתת ל-50% מבעלי הזכויות אפשרות לרוץ קדימה עם הבניה.

גב' ידון השיבה שאין לוועדה המקומית התנגדות לחלוקת המגרש לשניים לגבי המגרש המיועד לבי"ס - גם לפני כן היה מיועד לבניין צבורי הציעה אולי לקבל את ההתנגדות ולקבוע קו בנין מחייבים שיראו איפה יהיה הבינוי.

לגבי טענתו של עו"ד שגיא - כוונתה היתה שמבחינת השימוש בבנין המוסד יגרו שם אנשים, כך שאין בזה הפרעה או פגיעה בערך. מבחינת נפח הבניה - ברור שבית אבות לא צריך לקבל נפח בניה של בית מגורים, שכן בית אבות זה גם עסק כלכלי וצריך איזשהו מינימום על מנת שיהיה כלכלי. כמו כן יש לו שירותים נילוויים, ולכן אי אפשר לגזור גזרה שווה מהמגורים למוסד.

מר כחילה (לאחר צאת הצדדים מהאולם) ציון כי לגבי חלקה 8 החלוקה לשניים מקובלת עליהם, בתנאי שהזכויות ירשמו על שם כל בעלי הקרקע, כדי לא להכריע מי יקבל מה. לגבי ההפרשות מעל 40% - זכויות הבניה ניתנו כאילו הופרשו 40%. המועצה הארצית לתכנון ובניה דרשה מהם לסגת מכו הבינוי ולהשאיר מרחב הרבה יותר גדול לכביש ירושלים-ת"א וזה היה אילוצ תכנוני שחייב אותם לסגת וליצור מצב אחר מהבינוי המאושר בתכנית מס' 1726.

לגבי בית האבות - לדעתו היה נכון יותר אם היו מפקידים גם את נספח הבינוי על כל חלקיו. כולל בנייני המגורים ובית האבות. ההחלטה מה-20.4.90 של הועדה המקצועית היתה על דעת אדריכלים ואנשי מקצוע ולא על דעת פוליטיקאים ואנשי צבור. לדעתו יש בהחלט הבדל בין מגורים לבית אבות, גם מבחינת מדיניות העיריה, כפי שהבהיר. העיריה גם דואגת שבית אבות יהיה רנסבילי ועל כך נתן אהוד תיור הרצאה בישיבה לפני שהפקידו את התכנית. הציע לקבל את ההתנגדות לעניין בית האבות ולחזור לאותו נספח בינוי שאושר ע"י הצוות המקצועי של הועדה המחוזית.

מר פ. ברוינד טען שלהעמיד בנין של בית אבות בתוך מירקם של מגורים זה די חיובי. כבר חיים ככה ורואים שזה טוב גם לזקנים ולא מפריע למגורים. לגבי המיקום של מגרש 16 הישן מבחינת הסתרת הנוף - נראה שאין הפרעה לפי הפתרון התכנוני, אם קובעים את הגובה המקסימלי של המבנים המיועדים למוסדות ציבור.

מבחינה המירקם האורבני - נכון שלבית אבות יש צורך ביותר אחוזי בניה, אחרת הוא לא יכול להיות כלכלי. אם קודם קבעו את ה-300% או את ה-8,500 מ"ר ובדקרו זאת לעומק אזי כדאי להכין את נספח הבינוי כחלק מהתכנית עצמה. אם הבינוי הזה אושר ע"י ועדה מקצועית כדאי לאמץ אותו, בתנאי שהוא יוצג בפני הועדה עכשיו.

גב' שטרנברג העירה לעניין הפרשות כי מאוד מפריעה לה השוונות בין הפרשות שכן נוצר מרווח גדול. היא היתה רוצה לבדוק את העניין ולא לחרוץ דין כבר עכשיו, משום שנאמר כאן שהיו הפרשות היסטוריות ומכאן הסיבה לשוונות.

גב' בן-דוב העירה ששטח המגרש לבי"ס הוא קטן מהמתקן, צריך להיות 8 דונם.

מר כחילה השיב שבענין ביה"ס ביקשו מהעיריה להודיע על גודל המגרש המתאים להם וזה היה יותר קטן ממה שמופיע כאן. חוות הדעת אמרה שיש להגדיל את השטח בעוד כ-2-3 דונם אולם זה לא היה ניתן והגדילו רק בעוד חצי דונם או דונם וחצי. חלק מהנושא של הפרשות קשור לכך שהעיריה רצתה ליצור מגרש לבי"ס שהוא עפ"י תקן.

לגבי גודל הפרשה - הרי שבכל מקרה לא פגעו בזכויות המוקנות שעפ"י תכנית 1726.

נושא הפרשה הוא אילוף משני מעמים: הדרישה של המועצה הארצית לסגת מכו הבינוי מרחק גדול יותר מהתכנית המקורית בכביש י-ס-ת"א כך שבוסלו איזורים שהיו בתכנית המקורית למגורים. אילוף שני זה עניין ביה"ס. אילו היתה הפרשת יתר לצרכי צבור על חשבון אחוזי בניה או זכויות מוקנות - הוא היה בהחלט מקבל את ההתנגדות.

מר אדרי העיר שבדבריו של מר כחילה יש סכנה, כי מי שישא בפיצויים כאן זו הועדה המקומית כך שהעיריה גם תתן זכויות בניה מלאות וגם תדרש לשלם פיצויים על כל הפרשות שמעבר ל-40% חיובים לוודא שהפרשות כאן הן מאוזנות מצד אחד ומצד שני לא עולות על 40%.

מר כהן גם מר ברויד לא מכיר את כל העובדות לאשורם ולכן אמר דברים שעלול להשתמע מהם, בעקבות דברי מר יגר, מר כחילה ובעלי הקרקע, כאילו היתה איזושהי ועדה מקצועית שבדקה את הנושא ביסודיות ובאיזשהו שלב היה איזה רשע, שבעקבות נימוקים לא ענייניים החליט להוריד את זכויות הבניה מ-300% ל-200%, או שמן דהוא החליט על דעת עצמו ללא שיקול דעת מספק לזרוק את נספחי הבינוי יש להעמיד דברים על דיוקם.

ראשית, הנושא נשקל במשך 3 שנים, כאשר בשתי הישיבות הראשונות של הועדה המחוזית בהן השתתף חבר, התכנית נדחתה ולא אושרה להפקדה, משום שמדובר באזור מאוד רגיש של הכניסה לעיר ונראה לנו שהבינוי שהוצע הוא לא נכון למקום שהוא נמצא בו. קרה מה שקרה ובעקבות דיונים נוספים החליטו לאשר תכנית מסויימת להפקדה והיא נשלחה לוועדת המשנה לקוי בנין שליד המועצה הארצית שלא היתה מוכנה להקטין את קו הבנין ולהישפך עם בניינים כל כך גבוהים לכביש ירושלים תל-אביב.

כתוצאה מהחלטת המועצה הארצית הוקטן השטח בצורה די משמעותית כאשר השטח הצהוב בוסל לבניה למגורים והבניה עלתה כלפי מעלה, כתוצאה מכך נספח הבינוי שהיה נכון לתכנית הראשונה שנדונה, כבר לא היה רלוונטי להחלטת של המועצה הארצית לתכנון ובניה.

גדעון יגר, המתכנן, טען שכתוצאה מאישור התכנית על ידי המועצה הארצית בחתימתו של יונתן גולני מאושר הבינוי כפי שהיה.

עבדכם הנאמן פנה ליונתן גולני שאמר, שהמועצה הארצית התייחסה אך ורק לאלמנט אחד, האלמנט של קו הבנין. נושא הבינוי לא היה נושא הדיון במועצה הארצית, ולכן תשקלו את הנושא לבד. כאשר התכנית הגיעה לדיון כאן נוצרו מספר עיוותים שעל חלק מהם עלינו ועל חלק מהם לא עלינו.

אם תשימו לב מגרש מס' 9 על פי התכנית המאושרת יוצא ממגרשים מס' 22,21, 28,27, מגרשים 27,22,21 כולס נמצאים באזור מגורים 5, שזכויות הבניה בו על פי 1726 היו 50%. התכנית כפי שהיא הוגשה לנו הציעה להעלות אותו כלפי מעלה ולתת לו פי 6 זכויות בניה מהתכנית המקורית. האם זאת לא אפליה? זאת טענה מס' 1.

טענה מס' 2 תכנית הבינוי שכולם מנסים להאחז בה, לא היתה תכנית בינוי במושגים שאנחנו מכירים, זה היה מטמר שדיבר על קוי בנין ועל חתכים עקרוניים, חתכים בלבד. דבר שלא מספיק כדי לבחון כניסה לעיר במקום הזה.

טענה שלישית, למיטב הבנתי המשפטית, לא ניתן במעמד מתן תוקף בהינף קולמוס להחליף את זכויות הבניה מ-200% ל-300%, וגם לא ניתן להאחז בטענות שהיו עלולות להשתמע מהדברים שליטל אמרה, מוסד זה כמו מגורים, התכנית הופקדה על סמך החלטות מפורשות שקיבלה הועדה, כאשר היינו זהירים וכל סעיף שעלינו עליו הובא בפני הועדה.

מר יגור אמר שהפרש בהפרשות לצרכי צבור נובע מן העובדה שהיו הפרשות היסטוריות ברחוב גבעת שאול, אז נניח שבמגרש מס' 10 שההפרשות בו מגיעות ל-31% בלבד לעומת 46% בשאר המגרשים, יש לטענה אולי איזשהו בסיס עובדתי שצריך לבדוק. אבל איזה בסיס עובדתי יש למגרשים 21, 22, 27 ו-28 שלא נסמכים על רחוב גבעת שאול? אני עונה לטענה שפה היו הפרשות היסטוריות, מתוך קריאת מפה ולא בדיקה עובדתית, אנחנו נוציא את ניסחי הרישום ונבדוק אותם. לכן לדעתי יש גם טענה לשאר בעלי החלקות שהם לא עלו עליה, כי הם לא בדקו את העניין שמהם הפריש 46% בעוד שלבעל החלקות האלה נותנים 200% או 300% ומפרישים ממנו רק 30%. דבר שיגרור תביעות פיצויים מהעיריה. מר כהן הציע לקבל את עמדתה של גב' שטרנברג ולבדוק את הטענות המשפטיות ולהביא אותן שוב בפני הועדה.

מר אדרי ציין שישנה טענה מרומזת שהועלתה, שעשויה להיות טענה כלפי הועדה המקומית וזה הנושא של כליאת החלקה בין מוסדות, שמורידה ערך פוטנציאלי.

מר כחילה ציין שיעביר את הדברים גם לבדיקה של מר עמירם.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון וההכרעה בהתנגדויות עד לבדיקת הטענות המשפטיות והאחרות שהועלו.

2. תכנית מס' 2935 ב' - גבעת משואה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בעיתונות בתאריך 17.5.91, במהלך תקופת ההפקדה לא הוגשו לתכנית התנגדויות.

מר כהן תכנית מס' 2935 ב' היא התכנית המפורטת של גבעת משואה, התכנית הופקדה ולא הוגשו לה התנגדויות וזה רק מוכיח שהעמדה שהציג בדיונים המוקדמים יחד עם מר א. כהן, שזאת השיטה הנכונה הוכיחה את עצמה. ישנו נושא אחד שעולה היום מטעם המתכנן ומוסכם על משרד השיכון, כאשר ערכו את התכנית בזמנו עלתה השאלה מדוע יש לחייב אנטנה מרכזית לטלביזיה; הגיעו למסקנה שאפשר לעשות זאת והם מבקשים שהועדה תעגן בתכנית סעיף לפיו במגרש מס' 60 או במגרש מס' 90 ניתן להקים אנטנה מרכזית לטלביזיה לשכונה. המלצתו לקבל את הבקשה ולתקן את הוראות התכנית.

מר פויסה שאל מה מחייבת האנטנה הזאת?

מר כהן השיב שהאנטנה מחייבת בסיס עם מבנה קטן. כמו כן, במגרש מס' 43 יש לשנות את הצבע לכתום, שכן לפי התקנון זה שטח המיועד למרפאה וטיפת חלב.

הוחלט:

א. לעגן בתכנית הוראה לפיה במגרש 60 או 90 ניתן יהיה להתקין אנטנה מרכזית לטלויזיה לכל השכונה ולתקן בהתאם את סעיף 13 בהוראות התכנית.

ב. לתקן את הטעות הטכנית ולצבוע הטכנית ולצבוע את מגרש חדש מס' 43 בכתום שכן יעודו הוא למוסד ולא לבנייני צבור בהתאם להוראות התכנית.

ג. כאשר את התכנית בשינויים כאמור לעיל.

ג. תכנית להפקדה

מר כהן תכנית מס' 3601 א' נועדה לעשות שינויים בתכנית 3601 כתוצאה ממימצאים ארכיאולוגיים בשטח. המחייבים את שימור האתר כשטח פתוח ולא כשטח לבניה. השינויים המבוקשים כרוכים בפריסה שונה של שטחי בניה בשכונה, ע"י תוספת בכל שאר המגרשים שרואים בתשרית המוצג.

יש שתי הערות לגבי התכנית. כתוצאה מההגדלה חלים שינויים בתכנית הבינוי ולא ידוע מה המשמעות שלהם. והיה ויסתבר שזה מחייב רמת פרוט גדולה יותר, אזי ההנחה שלא תהיה בעיה. כמו כן, מגרש מס' 1038 מיועד לדיוור מוגן ולגביו מתעוררת בעיה בשל הצפיפות המוצעת בו. שטח המגרש הוא 1997 מ"ר ומוצעת בו זכויות בניה של 5700 מ"ר. בפסגת זאב כולה קיימת צפיפות יחסית נמוכה כשוק באזור המרכז המסחרי של השכונה. נוצרת צפיפות דומה לזו המוצעת. מאחר ומדובר בשטח כלל עירוני בתוך אזור מגורים ומדובר בשטח קטן מאוד, הרי שהצפיפות שמתקבלת היא גבוהה מאוד ויש להקטין אותה.

מר א. כהן הסביר שהיה קיים מגרש מס' 18 עם זכויות ל-80 יחידות דיוור וכ-8000 מ"ר פחות או יותר. בעת העבודות בשטח התגלה אתר ארכיאולוגי יוצא דופן, עם מימצאים מעניינים במיוחד. השטח הוקצה לחברת שופ. שלא היתה מעוניינת בשימור האתר. בסיכומו של דבר שוכנעו כל הנוגעים בדבר שיש לשמר את האתר למובת השכונה, ונותר שטח למגורים שהוחלט לייעד לדיוור מוגן. מספר היחידות שמתבקש לעשות במקום עומד על סף של 100, דבר שלא ניתן להכניס לשטח. מדובר בבנין בו 6 קומות כשהקומה הששית היא בנסיגה. הבנין יושב על רחוב 13, שהצפיפות על רחוב זה היא אדירה. למרות שרשמו 90 יחידות דיוור מדובר למעשה יום בכ-85 יחידות כדי לעמוד בתכן החניה תבנה חלק מהחניה במפלס תת-קרקעי עם פחות מ-80 יחידות דיוור לא יוכלו להקים את הפרויקט. מבחינה אדריכלית, הבנין יושב היום על רחוב ראשי, 5 קומות וקומה ששית נסוגה. לא חושב שלצפיפות שמבוטאת באחוזי בניה יש ביטוי הבינוי.

מר כחילה ציין שלדעתו אפשר לאשר 84 יחידות דיוור.

מר סויסה שאל מה מתכננים לבנות בשטח הכלל עירוני?

מר כחילה הסביר שהשטח מוקף משלושה כיוונים - ע"י כביש מצד אחד, אתר ארכיאולוגי מצד שני ומוסדות כלל עירוניים מצד שלישי. כשאין מגורים מסביב, אומנם יש בתכנית שטחים המיועדים למבני צבור בתיק השטח הכלל עירוני, הרי שעדיין לא ניתן לדעת איזה צריכים יעלו שלא נחזו מראש, עם התפתחות השכונה, שהיא שכונה חרדית. ציין שהוא נגד קיצוץ במוסדות הכלל עירוניים.

מר כהן טען שלתכן בית אבות בלי הצגת נספחי בינוי, העמדת הבנינים - לא יתכן. רוצה שנספח הבינוי יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. כמו כן, אם מדובר דיוור מוגן לקשישים, יש צורך בחסיבת קרקע מנימלית כדי שיוכלו לרדת למטה לשבת שם.

מר נ. פלג ציין שלדעתו המיכוס הזה לא מוצלח.

מר כהן הסביר שהגישה התכנונית גורסת שבית דיוור מוגן לגיל מסויים עדיף שיהיה במרכז השכונה. יש שם גם בית אבות. קשישים אינם מוקצים וחשוב שיהיו במרכז השכונה. לגבי אזור המגורים - סוכס לבחון יחד מהם הפרטים הנוספים שיש לבצע.

הנחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

1. להגדיל את המגרש המיועד למוסד ב-2 דונם על חשבון השטח המיועד לשטח כלל עירוני, ולצרף נספחי בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזית.

2. לפרט ולהשלים את הוראות התכנית ונספחי הבינוי לאזורי המגורים במתכונת התכנית המפורטות בפסגת זאב.
3. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה - למגורים (הוראות שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל מבני המגורים שעפ"י התכנית.

כב' אלול תשנ"א
1.9.91

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 10/91
מיום כ"ז סיון תשנ"א (9/6/91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג משרד התחבורה	-	מ. נקמן
נציג ציבור	-	ד. קפמן
נציגת שר המשפטים	-	ת. רווה

נכחו:

מחלקת מהנדס העיר	-	ל. ידין
איגוד האדריכלים	-	ד. קאסוטו
מזכירת הועדה	-	א. אלון
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
לשכת התכנון המחוזית	-	ט. חפץ

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3028 ג' - תוספת שטחים ושימושים לבנייני ציבור - הר נוף

להמשך הדיון בתכנית הגיעו המתנגדים:
עו"ד יצחק פרייברג, משה פטרובר, בנימין רקוב, אברהם וולמן, אריה קליבלסקי, יעקב דיאמנט, פסח אסטרוי, שמעון גליצר.

עו"ד פרייברג טען שלדעתו ישנה תדמית לאנשים, לפיה בשכונה חרדית כביכול יש צורך בפחות ריאות ירוקות וגנים מאשר בשכונה אחרת, אחרת אינו מבין איך מישהו היה מעז לנסות לפגוע בשטח הירוק האחרון שישנו לשכונה, ע"י צימצומו והעברת ציר תנועה עליו.

לפי הידוע לו, מינהלת השכונה לא סיימה לבדוק את העניין, ואם היא תציג עמדה בועדה - העמדה לא תהיה מבוססת על בדיקה בשטח ולא תבטא את הרצון האמיתי של התושבים. ביקש להפנות תשומת הלב להמלצת הועדה המקומית שקיבלה חלק גדול מההתנגדויות שלהם.

לגבי מגרש מס' 1 - מינהלת השכונה מתנגדת להקמת ב"ס על מגרש זה, ולעניות דעתו הועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות.

לגבי מגרש מס' 3 - בקצה רח' האדמ"ור מבויאן - מדובר בפגיעה בנוף ובאיכות החיים. קיום הכביש בעורף השכונה יהרוס את כל היחודיות של השכונה, יגרום לפגיעה בבתים, למטרדי רעש, לפגיעה באלמנטים ארכיאולוגיים ולפגיעה ביער, שהוא החורשה היחידה שיש לשכונה.

מציע שהועדה תטיל על המינהלת או על גוף אחר כלשהו לבדוק שוב אם אכן זקוקים לאלמנטים שהתכנית מציעה, מה עוד שחלק מהאלמנטים לא מיועדים רק לתושבי השכונה אלא מתיחסים למתן שירותים כלל עירוניים, כמו מוסד של אגודת אשל, המשרת את כל העיר.

לגבי מגרש מס' 2 - קיימת בעיה של דרכי גישה אל שטח קרית החינוך. אין אפשרות גישה לרכב, והגישה היא דרך עשרות מדרגות. הדגיש שוב את העניין של מגרש מס' 3, והפגיעה בשטח הירוק.

מר פטרובר ציין שמגרש מס' 3 הוא שטח ירוק, שאושר כשטח לשמורת טבע בשתי תכניות 3028 ו-3325. בשכונת הר נוף אין הרבה שטחים ירוקים למשחק לילדים והילדים מסתובבים בכבישים. יחס הגינות הקיימות ביחס לשטח השכונה הוא חסר פרופורציה.

השטח הירוק שרוצים לקחת אינו שטח שנמצא באמצע השכונה וניתן להמירו לשטח חום. זהו שטח המהווה רצף המשכי של יער ירושלים. לשטח הירוק במקום הזה אין תחליף בעוד שלשטחים חומים יש תחליף.

הטיילת היא צורך של כל תושבי השכונה והכנסת מבנה ציבור לשטח הזה תחבל בתכנית הטיילת, שאין לה תחליף, מבחינת המיקום והקשר עם היער, בעוד שלמבני הציבור אפשר לחפש מקומות אחרים.

לגבי התכנית עצמה - המיקום המוצע למבני ציבור במגרש מס' 3 אינו היגיוני בכלל מבחינת נתוני השטח. התכנית מציעה שינוי בתכניות המקוריות ומכניסה אלמנט שאינו משתלב עם הבינוי הקיים. המיקום המוצע לבי"ס סמוך מאוד לאיזור מגורים ולכביש צר ברוחב של כ-4 מ' כשהבתים מעבר לכביש מצויים במרחק של 4 מ' מהמגרש.

אם יוקם שם ב"ס - תהיה בעית גישה חמורה שכן בקושי נכנסות בכביש שתי מכוניות. כמו כן, כבר עכשיו יש בעית חניה, ואם יוקם ביה"ס - לא תהיה אפשרות חניה. בכניסה לרחוב הזה יש כבר מבני ציבור רבים וכבר קיימת בעיה רצינית של בטיחות ושל חניה. הוספת מבני ציבור תחמיר בעיות אלו.

העובדות שבשטח הן מצב נתון - איזור עתיקות, בתים בנויים - שלא ניתן לשנות, כך שמבחינה אובייקטיבית אין מקום למבני הציבור המתוכננים.

לתכנית יש מתנגדים רבים, מעבר לאלה שהגיעו לדיון, כשהתנגדות התושבים מורכבת ממספר אלמנטים:

א. התושבים רכשו דירות אחרי שבדקו בעיריה וראו שמול הדירות יש שטח ירוק, ומסיבה זו קנו את הדירות באיזור. כעת משנים את התכנית ומשנים להם את כל איכות החיים. מבחינה אישית - הוא עצמו נאלץ לעזוב דירה קודמת שרכש בשל שינוי שבוצע בתכנית, וכעת יאלץ לעזוב שוב דירה.

- ב. במקום יש כבר מספיק מבני ציבור. אין צורך במבני ציבור נוספים. גם מבחינת בתי ספר אין צורך, שכן תושבים רבים שולחים את ילדיהם לבי"ס מחוץ לשכונה.
- ג. ביה"ס המתוכנן במגרש שייד לגורם עצמאי, שלא בטוח שיש לו קשר לשכונה.
- ד. המינהלת המליצה על התכנית בשינויים קלים ובכך נעשה עוול לתושבים שכן חלק גדול מאנשי המינהלת לא היה בשטח ולא יודע במה הדברים אמורים. מר פטרובר ביקש לדעת מה תשובת העיריה בעקבות הדיון שהתקיים שם, כדי שדברים לא יוחלטו מבלי שהתושבים ידעו ויוכלו לנקוט בדרכים העומדות בפניהם.

מר קליבלסקי ציין שבהחלטה האחרונה של העיריה המגרש (מס' 3) מופיע בצבע ירוק ולא חום, למרות שמדובר בשינוי יעוד משטח ירוק לשטח חום, חברי המינהלת שצריכים להיות אחראים לקבלת ההחלטה, ברובם לא יודעים במה מדובר, ולא יצאו לשטח, וגם הם הופתעו.

מר פטרובר ציין שהמינהלת עומדת לדון בדבר פעם נוספת, ויתכן ותשנה את החלטתה.

מר דיאמנט טען שכחבר מינהלת השכונה לשעבר נראה לו שההחלטה להכניס מבני ציבור למגרש מס' 3 הוא החלטה אומללה, בטווח של 300 מ"ר קיימים 3 בתי כנסת, באותו שטח רוצים להוסיף בי"ס עם 24 כיתות.

בנוסף לבתי הכנסת ישנם 2 גני ילדים 3 חנויות מרכזיות, וכבר היום המצב קשה. להוסיף במקום מבני ציבור פירושו להפוך את החיים לבלתי נסבלים מבחינת בעיות חניה, רעש, בטיחות.

באיזור רח' האדמו"ר מבוואן וחי-טייב יש ילדים רבים ולכולם אין היום מגרשי משחקים למעט פינה קטנה בצד השני של הכביש שצריכים להגיע אליה דרך מדרגות ומגרש נוסף שצריך לעבור שני כבישים כדי להגיע אליו.

לפני התכנית, נשאר לילדים לשחק רק בכביש, כשבנוסף התכנית הופכת את הכביש לכביש סואן.

לא ברור מדוע גוזלים את השטח הירוק ומונעים את האפשרות להקים מגרש משחקים, אלא אם כן רוצים להקים במקום גטאות.

התושבים שילמו במיטב כספם כדי לקבל איכות חיים, והתכנון עכשיו נעשה בצורה של חלטורות, כששום דבר לא מתאים לתכנית שהיתה קיימת מראש. לוקחים מקום שקט והופכים אותו למוקד רעש, סכנה ומטרד. ביקש מחברי הועדה לבוא באופן אישי לשטח ולראות במה מדובר.

מר וינברג ביקש לדעת מה היה המניע לכל הישיבה הזו. כנראה שיש איזה גוף בשכונה שאמור לייצג את התושבים, אולם כשהתושבים פנו אליו לא שמעו אותם ולא קיבלו אותם. מגרש מס' 3 היה אמור להיות שטח ירוק והתכנית לשנות אותו נעשתה מבלי לקבל את חוות דעת התושבים. השטח צריך להשאר ירוק ועדיף שלא לשנות זאת.

גב' ל. ידין השיבה למתנגדים בשם הועדה המקומית.

לגבי מגרש מס' 1 - הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות, לבטל את היעוד לבנין ציבורי ולהשאיר את השטח כפי שהוא - שטח ירוק - יער.

גב' ידין ציינה שהתכנית נעשתה בשיתוף וביזמה של מינהלת הר נוף, ונבעה מהצרכים של תושבי המקום, שהם גם צרכים לשטחים ירוקים אך גם צרכים לבניני ציבור. כיוון שהיום אין רוזבה של שטחים, הרי שאם רוצים להוסיף שימושים - האחד בא על חשבון השני. בתכנית ניסו להגיע לאיזשהו איזון ולספק גם את הצרכים של בניני ציבור וגם לאפשר שטחים פתוחים ירוקים.

לגבי מגרש מס' 3 - הועדה המקומית המליצה לקבל בחלקה את התנגדות התושבים ולקבוע שטח של כ-2 דונם שישאר ירוק וכן לקבוע שטח של מעבר ציבורי, שיקשר בין חירבת תות לבין היער.

מר סויסה שאל מה גודל המגרש?

גב' ידין השיבה שאם אינה טועה, כ-10 דונם. הועדה לא קבעה איפה יהיו השטחים הללו במגרש, היא השאירה למתכננים לקבוע את המיקום הטוב ביותר לשטח ירוק בגודל של כ-2 דונם ולשביל הציבורי.

לגבי תכנית הטיילת ציינה גב' ידין שהתכנית נעשתה ביזמת מינהלת הר נוף וקק"ל ולא ביוזמת עיריית ירושלים כפי שציין אחד מהתנגדים.

במידה ותכנית הטיילת תאושר, יתכן ואפשר יהיה לשלב אותה עם אותו שטח של 2 דונם במגרש מס' 3. בכל מקרה מדובר בתכנית העומדת בפני עצמה.

מר גליצר ביקש להוסיף שברח' חי טייב יש כביש סואן מאוד וקיימת סכנה בטיחותית. דבר נוסף, במהלך 2 דקות הליכה מהמבנים המוצעים יש 2 בנייני חינוך וכן מתוכנן ב"ס תיכון בסמוך, כך שהתכנית הופכת את כל חלק השכונה הזה לקרית חינוך. הקירבה של ביה"ס היסודי תגרום למטרד רעש לתושבים.

מר אסטרוי הוסיף שאפשר לפתור את הבעיה, ע"י בניית בתי הספר בסמוך לבתי הספר הקיימים, ואז ניתן יהיה לבנות גם את הטיילת. טען שהתשריט אינו משקף את המצב הנכון בשטח, שכן יש מרחק רב ומהלכי מדרגות בין חלק השכונה המדובר לבין מגרשי המשחקים הקיימים. במגרשי המשחקים הם בנוסף קטנים מאוד ואינם מספיקים לכמעט 20,000 הילדים שיש בשכונה.

מר דיאמנט הדגיש שאינם מוכנים לקבל את הצעת הועדה המקומית לגבי 2 דונם בלבד של שטח ירוק במגרש.

עו"ד פרייברג ביקש שהמלצת העיריה לגבי 2 דונם שטח ירוק (במגרש מס' 3) תתייחס גם לדרכי הגישה לכלי הרכב השונים.

מר פטרובר ציין שחוות הדעת של העיריה מבוססת על חוות דעת המינהלת. יש להם הסתייגות מדברי המינהלת, והמינהלת עצמה עומדת להתכנס פעם נוספת ולדון בדברים.

מר סויסה הודה למתנגדים. הציע לגבש את הדברים ולהעלות אותם בישיבה הבאה לקבלת החלטה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לקיום דיון פנימי.

1. תכנית מס' 3335 ב' - הקצאת שטח לסופר-מרקט - פסגת זאב

מר כהן המתנגדים לתכנית מס' 3335 ב' זומנו והופיעו לדיון לפני מספר שבועות. המתנגדים שהגיעו אז לדיון טענו שהגיעו להסדר עם הקו-אופ לדחיית התכנית ומציאת פתרון אחר. לאחר מעשה הסתבר שלא היה הסדר כזה, בעקבות פניית הקו-אופ זומנו שוב הצדדים לדיון.

גב' ט. חפץ הציגה את עיקרי התכנית. התכנית משנה יעוד שטח מאיזור מגורים עם חזית מסחרית לאיזור מסחרי, שבו יקום סופר מרקט ומעליו יהיו 4 קומות נוספות. ההתנגדויות מתיחסות בעיקר לחדר האשפה הפונה לבנינים וכן לנושא החניה והתנועה.

לדיון הגיעו: המתנגדים רפי זוהר, דבאח יעקב, ליכטנשטיין אמנון, סימן דוד, גורביץ אלכסנדר וחנן קליינברג. כמו כן הגיעה גב' תמי אברהמי מטעם הקו-אופ.

מר סויסה שאל את המתנגדים האם הגיעו להסדר כלשהו?

מר קליינברג השיב שהיו קרובים להגיע להסדר ולכן ביקשו לדחות את התכנית, אך לא הגיעו לבסוף להסדר.

מר זוהר הסביר שהוא גר בבנין הראשון שיגבול בסופר, ברח' משטרת הישובים. התכנית תגרום לבעיות תחבורה קשות, מבחינת מספר מקומות חניה, מיקום הכניסה והיציאה שיגרום לפניית פרסה במקום, מטרדי רעש בעקבות הקירבה לחניון, לפחי האשפה ולמקום פריקת המשאיות, וכן מטרדי תברואה. כמו כן, הבנין אמור להיות בן 7 קומות, גבוה מעל שאר הבנינים באזור, כשהסופר עצמו נחשב לקומה אחת אולם גובהו יהיה גבוה יותר מזירה.

מר דבאח הוסיף שכצמוד למגרש ממול בערך ישנו גן ציבורי לילדים שמשמש מגרש משחקים לכל תושבי האיזור. התכנון המוצע גורם לבעיה ביטחותית שתסכן את הילדים המשחקים בגן. בנוסף, הכניסה מרח' חיל האויר למשטרת הישובים היא

דרך כביש צר ומסוכן מבחינה תחבורתית. הצטרף לדברים שכבר נאמרו בענין מטרדי הרעש, התברואה וגובה המבנה.

מר ליכטנשטיין טען שלפי התכנית יש חניון על גג הסופר, כשאליו מגיעים באמצעות גשר שעולה בזווית של 16 מעלות, במרחק של מטר או שנים מבנין המגורים. הדבר הוא בלתי הגיוני, הן מבחינת רעש המכוניות והן מבחינת הפקקים שיווצרו בין המכוניות העולות למכוניות היורדות. אם מעל הסופר יהיה מבנה משרדים, אז מספר החונים יגדל וגם זה דבר שאינו מתקבל על הדעת. הדגיש שוב את נושא חדר האשפה וסדרי הניקיון והתברואה.

מר סימן הצטרף לדברים שנאמרו.

מר גורביץ ציין שבשנת 85, כשמשרד השיכון יצא בפרסומים בפסגת זאב, המגרש הופיע במפות כאיזור מגורים ולא כאיזור מסחרי. שאל האם הנושא הגיע אי פעם לדיון.

מר סויסה השיב שהתכנית הנכחית עוסקת בשינוי.

גב' אברהמי הסבירה שהמבנה היה 1,000 מ"ר בשימוש מסחרי לפי תכנית המתאר, ובקשתם היתה פשוט לשנות את המיקום של המבנה.

מר גורביץ טען שהתכנית מגיעה בפעם הראשונה לוועדה והעיריה היא זו שמבקשת את השינוי. התושבים מתנגדים לבקשה לשנות את היעוד. הסביר שאינו מסכים עם המלצת העיריה. כשקנה את הדירה התכוון שלידו יקום בנין מגורים ולא סופר מרקט עם כל המטרדים הנילוויים אליו. התכנית מהווה הרעה של המצב הקיים, הן מבחינת שינוי היעוד, הן מבחינת נושאי האקוסטיקה ותחבורה. לפי חות דעת אקוסטית שניתן לקבל, ישנו הפרש מעבר למותר ברמת הרעש בין החניון לסביבה. החניון מצוי במרחק של מטרים ספורים מחלונות הדיירים. ציין שלמרות שהתבקשה - לא הוגשה חוות דעת אקוסטית.

לענין התחבורה, בתכנית על הנייר יש 39 מקומות חניה אולם בפועל לא יכולות להיכנס 39 מכוניות לחניון, שכן בנוסף למכוניות הקונים שיגיעו לסופר יש גם את המשאיות שמגיעות בכל משך היום. כך שאנשים יצטרכו לחנות מסביב לסופר, במקומות החניה של הדיירים.

גם לגבי החניה על גג הסופרמרקט - בתכנית אין פתרון ושוב בהכרח החניה של הדיירים במבנה החדש תהיה במקום של דיירי הסביבה, כשכבר היום אין להם הרבה מקומות חניה.

התחבורה בעורק התנועה הראשי, הדרך לנווה יעקב, סתומה כבר היום והכנסת סופר לאיזור תחמיר את בעית התנועה. כמו כן, הכניסה והיציאה לחניון ידרשו שינוי של תכנון הכביש כולו.

בנין המגורים מעל הסופר גבוה בכ-2 קומות מבנין המגורים הסמוך. העיריה גם מבקשת לשנות את היעוד באותו מגרש למגורים למוסדות ולמשרדים.

גב' ל. ידין השיבה למתנגדים שהוועדה המקומית ניסתה למצוא דרך לקבל את ההתנגדויות ולמנוע את מטרד החניה. העיריה קיבלה הצעה מטעם הקו-אופ לתכנית שלפיה חניון הסופר יהיה תת-קרקעי ותבוטל החניה על גג הסופר, כך שהחניה של השימושים האחרים תהיה מחוץ למגרש. בעקרון הוועדה מוכנה לקבל את הפתרון הזה, בתנאי שהאגף להסדרי תנועה יאשר שהחניה של שאר השימושים תהיה מחוץ למגרש. אם החניה של הסופר תהיה תת-קרקעית, הדבר ימנע את מטרדי הרעש, והריחות ויפתור את בעית הגובה של הבנין ע"י הורדת הקומה של החניה, וכן יבטל את הצורך ברמפה שגוזלת מקומות מהחניון הנכחי. ציינה שבתכנית המאושרת היה מדובר על שטח של 1,000 מ"ר, כשהתכנית הנוכחית קצת קטנה יותר ואינה חוזרת ל-1,000 מ"ר המאושרים.

גב' אברהמי הציגה תכנית משנת 82 לפיה מיועדים בשטח 1,000 מ"ר מסחריים עם מבנה מגורים מעל ורמפה שעולה לגג הסופר עם הפרדה בין חניית המבנה המסחרי וחניית מבנה המגורים. לפי התכנית יש 18 מקומות חניה לסופר. התכנית המוצעת עכשיו באה לאפשר חניה תקנית לסופר ע"י הזזת המבנה והגדלת חצר הפריקה ואין בתכנית כל שינוי יעוד ממגורים למסחר. גם מי שרכש שם דירה ידע שבאיזור יש 1,000 מ"ר מסחריים.

מר סויסה שאל מדוע ערכו שינוי בתכנית מצהוב לאדום?

גב' אברהמי השיבה שככה נדרש ואינה יודעת מדוע, שכן לא הם ערכו את התכנית.

לגבי המבנים שנבנו בסמוך הם ניבנו עם חזיתות אטומות לכיוון השטח המסחר: לגבי גובה המבנה - קומות מסחריות הן בד"כ גבוהות יותר מקומות בבית דירות. התכנית לא מבקשת מעבר למה שמאושר בתכנית המתאר - 4 קומות מגורים מעל הקומה המסחרית.

הכניסה לחניון הסופר מוכתבת מרח' משה דיין ואין שום הפרעה לגן הציבורי כפי שנטען. הגשר והחניה מעל הסופר הוכתבו ע"י תכנית המתאר. לסופר גם יש בעיה עם נושא הרמפה והחניה על הגג. הקו-אופ הגיש תכנית עם פיתרון של חניה תת-קרקעית שניתן לביצוע בתנאי שהחניה העילית תבוטל ובמקומה תתאפשר חניה לאורך הרחוב. מבנה האשפה לפי תכנית זו נשאר במקומו, כשמדובר במבנה סגור ותקני, ויש אישורים לכך מהרשויות המתאימות. לגבי חוות הדעת האקוסטית שנתבקשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה - תוגש חוות דעת כזו בהקדם.

מר קאסוטו שאל היכן מצויים המדחסים של המבנה?

גב' אברהמי השיבה שבתוך המבנה, בקומת הגלריה. לגבי רעש של מכוניות ופריקת משאיות - את זה לא ניתן לשנות. ירידה לחניה תת-קרקעית מלווה בחזרה לגודל המקורי של 1,000 מ"ר כשלפני כן ירדו מהגודל הזה בשל מחסור במקומות חניה.

מר זוהר ציין שהגשר בחניון העילי אמור להיות חד-נתיבי, ויווצר פקק תנועה התכנית מקרבת את הגשר למרחק 2 מ' מחלון המטבח שלו. אם יבוטל החניון העילי - הבעיה נפתרת.

הצעת הקו-אופ משפרת מספר דברים אך עדיין יש בה אלמנטים המעוררים התנגדות.

בסביבה יש בנוסף לגן הציבורי גני ילדים, ב"ס ומעון. כל האיזור ישמש לחניה. טען שקו הגובה של הבנין לא צריך לעלות על קו הגובה של שאר הבנינים.

גב' אברהמי הסבירה שביטול החניון העילי יביא להורדת גובה הבנין בקומה אחת.

מר זוהר ציין שגינתו פונה בדיוק לכיוון הסופר, ולמרות שאין לו חלונות לכיוון הסופר - הרעש עובר בשיפוע לשאר החזרים. הסופר יגרום למטרדי רעש, ריח, זבל, חתולים ועכברים. השינוי ממגורים למסחר נשאר גם בתכנית המתוקנת שמציע הק-אופ, כן נשארת הקירבה לצומת, כשצומת זו תהפוך לכניסה הראשית של פסגת זאב עם בניית כביש מס' 1.

מר דבת הצטרף לדבריו של מר זוהר. עדיין מתנגד לשינוי היעוד ממבנה מגורי למבנה מסחרי - סופרמרקט.

מר ליכטנשטיין ציין שהיום רח' משה דיין הוא רחוב ראשי שממש גם את תושבי נווה יעקב. לצאת מכניסה אחת ולהשתלב בתנועה ברחוב יכול לגרום לבעית תנועה לא קטנה. פרט לכך הצטרף לדברי קודמיו.

מר גורביץ ציין שבזמן רכישת הדירה שלו ראה תכנית של 1,000 מ"ר מסחרי. ציין בשם הדיירים אותם הוא מייצג כי אינם מתנגדים לשימוש של סופרמרקט. להיפך, הם מעוניינים בסופרמרקט אך לא מעוניינים בכל אותם המטרדים שהוזכרו, הציע אלטרנטיבה שתאפשר הקמת סופרמרקט ללא ההפרעות - ע"י הכנסת החניה לקונים לקומה תת-קרקעית, את החניה העילית לקרות, דבר שיפתור את בעיות האשפה, הרעש, עשן המכוניות וכיו"ב. לחניה לא תהיה השפעה על חלונות הבנין הסמוך.

ציין שהם מתנגדים לתכנית המופקדת ומוכנים לתכנית אלטרנטיבית שתציע חניון תת-קרקעי, וקירוי חדר השירות והחניה.

מר סויסה שאל האם הכוונה לקירוי כל החניה?

מר גורביץ ענה שלא את כל החצר אלא חלק ממנה.

מר זוהר ציין שיש הפרשי גובה בין המגרש של בנין המגורים לבין מגרש הסופר, כך שיש כבר 2 מטר קיר ויצטרכו להוסיף עוד 2 מטר וקירוי.

גב' אברהמי טענה שיש להוסיף עוד 4 מטר.

בשלב זה יצאו הצדדים מהאולם.

מר נקמן טען שהשכונה היא בלי סופר מרקט מאז שנוסדה, הקו אופ עדיין מעוניין לבנות את הסופר בתנאים שלו. לדעתו יש לדאוג לכך שניתן יהיה לבנות את הסופר בהקדם ולכן מציע לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית. המשמעות של התכנית האלטרנטיבית היא לאפשר מגורים ולבטל את 16 מקומות החניה של המגרש.

מר קפמן טען שבשנה וחצי האחרונה מאז דחף מר שמריהו כהן את התכנית הזאת, הרבה דברים השתנו בפסגת זאב.

מר כהן ציין שיתכן אם כך שלא צריך להיות סופרמרקט במקום הזה.

מר קפמן הסכים וטען שאינו חושב שהמקום הזה מתאים לסופרמרקט. יכול להיות שהיום יש מקומות חדשים לכך ובשטח הזה אפשר לבנות חנויות.

מר סויסה ציין שהתושבים מעוניינים בסופרמרקט עם חניה תת-קרקעית ועם קירוי חדר השירות.

מר כהן ציין שלא נראה לו שהיום יש לבנות סופרמרקט משום שחסר סופרמרקט בפסגת זאב ולהגיע לפתרונות שגורמים אולי למטרד לשכנים.

מר סויסה אם יש באמת מרכז מסחרי מתוכנן אולי באמת צריך להפוך את המקום לחנויות ולא לסופר.

מר נקמן טען שבזמן ההפקדה מר גיל יניב מהמשרד לאיכות הסביבה בדק את הנושא וסוכם נושא החניה האחורית, לאור העובדה שפונים אליה קירות. הנושא התחברתי בא לשרת את המטרה של סופר.

מר כהן טען שמהנסיון ברמת אשכול, הסופר שנבנה בגודל 400-500 מ"ר התקיים עד למועד שהמרכז המסחרי גדל. יכול להיות שאם יקום המרכז המסחרי הגדול של פסגת זאב ויהיו שם 2 סופרמרקטים ועוד 5000 מ"ר פעילות מסחרית. לא צריך ליצור את המרכזון המסחרי הזה פה, בצומת שמבחינה תחבורתית הוא לא נכון. כדאי לחכות עוד שנה בלי סופרמרקט האסון לא יהיה כל כך גדול.

מר סויסה הציע לבדוק מה התכניות של העיריה לגבי מרכזים מסחריים בפסגת זאב, לאור ההתפתחות האחרונה. שאל האם מר כהן מציע לבטל את התכנית הזו ולחזור לתכנית הקודמת?

מר כהן ענה שלתכנית הקודמת אין תכנית בינוי. התכנית אושרה ע"י הועדות ללא הפקדה של תכנית בינוי, וזאת לפני קבלת חוות הדעת של גב' רווה, לפיה כל בניה צריכה תכנית מפורטת והפקדת תכניות בינוי.

מר נקמן ציין שאינו מסכים לפתרון התחבורתי שהציגה גב' אברהמי בשם הקו אופ, לפיו הם מוכנים לבצע חניה תת קרקעית בתנאי שיקבלו בחזרה 1000 מ"ר ובתנאי שתבוטל החניה על הגג לבית המגורים. לדבריו אם יקבלו את התנאי השני, הרי שלא יבנו את החניה התת-קרקעית.

מבחינת הפרשי הגובה לא ניתן לבצע חניה גם מתחת לבנין וגם מעליו. ציין שההתנגדויות שהועלו לא היו רציניות, בעיקר הטיעון שיש כניסה ויציאה משותפות לחניה של 16 מקומות חניה, שכן בכל בית משותף בירושלים כלי הרכב החונים נכנסים ויוצאים זה ליד זה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לבדיקה כוללת בדבר הצורך בתכנית לאור יעודם של איזורים מסחריים אחרים מתוכננים לשכונת פסגת זאב.

מר סויסה ציין שכל ההתנגדויות נבדקו והופעל שיקול דעת בהמלצת הלשכה לגביהן. הציע להתייחס בעיקר להתנגדויות העקרוניות.

מר כהן הסביר שהיו הרבה התנגדויות פרטניות לנושא ההפקעות ולמיקום דרכים. ברוב המקרים הללו, המלצת לשכת התכנון היא לדחות את ההתנגדויות ולא להסיט את תוואי הדרך, שכן משמעות ההסטה היא להיכנס לשטחים שבבעלות אחרת, דבר שמצריך הפקדה מחדש של קטע תוואי הדרך. כמו כן, ברוב המקרים ההסטה היא לא משמעותית. לכן ההמלצה ברוב המקרים היא לדחות את ההתנגדות, למעט במקרים בהם ניתן להסיט את הדרך בתחום אותה חלקה שבבעלות המתנגד. בנוסף, הוגשו לתכנית שתי התנגדויות עקרוניות. אחת מהן של מוכתר הכפר, שטען בעיקר שיש יותר מדי שטח ירוק בתכנית וביקש להוריד את קו הבינוי לתוך הואדי. ההמלצה היא לדחות את התנגדות המוכתר מאחר ולדעתנו היקף השטח שיועד בתכנית לבניה עולה לאין ערוך על היקף השטחים שהיו בתכנית הקודמת המאושרת עמ/9.

התנגדות עקרונית שניה היתה של החברה להגנת הטבע, שהתייחסה לרכס אבו-דיס, כשלמעשה למעט 3 מבנים לא קיים דבר בשטח. לאור העובדה שמיעדים הרבה שטחים לבניה ולאור התנגדות החברה להגנת הטבע - ההמלצה היא לקבל את ההתנגדות ולבטל את הייעוד של השטח הזה.

מר קפמן שאל האם זהו גם הגבול העירוני?

מר כהן ענה בחיוב.

גב' רווה שאלה מה עם הבנינים הקיימים?

מר סויסה ענה שהשלושה כולה נקיה מבניה, למעט בנינים לא חוקיים בשוליה, שלגביהם ננקט הליך משפטי. ציין שבסיוור שנערך השתכנע גם המתכנן, מר אלי רכס, שיש לחשוב שוב על הרכס הזה.

מר כהן שאל מה לגבי מבנים קיימים בשטח שיועד לשטח ירוק?

גב' רווה טענה שיש להדגיש לגביהם בהחלטה.

מר סויסה ציין שבנינים קיימים בשטח ימשיכו להתקיים.

מר כהן הדגיש שזה כתוב בתכנית, וכשהכוונה למבנים שניבנו כדין. אין כל כוונה להכשיר מבנים שניבנו שלא כדין.

גב' רווה שאלה מה המספר המוערך של המבנים בשטח הירוק?

מר כהן בין 15 ל-30 מבנים.

הציע לתקן בסעיף 19 ד את הניסוח ולפרש כי מדובר בבנינים הקיימים בשטח לפי היתר כדין.

גב' בר שאלה מה לגבי יתר הבנינים, שאין להם היתר?

מר סויסה השיב שהם יצטרכו להגיש בקשה להיתר בניה.

גב' רווה הדגישה שיש לפרש בבירור בהוראות התכנית שאך ורק בניני מגורים הקיימים בשטח עפ"י היתר ימשיכו להתקיים כשימוש חורג. לגבי השאר - ברור שלא.

מר כהן ציין שהגיעו מספר התנגדויות לאחר המועד הקבוע בחוק.

מר סויסה הוסיף שיש התנגדויות שהגיעו מיד לאחר תום ההפקדה, לפני כשנתיים, ואף אחד לא הגיב לגבי קבלתן. יש התנגדויות שהגיעו לפני 3-4 חודשים. גבי ההתנגדויות שהגיעו לפני מספר חודשיים - יש לדחות אותן. אולם לגבי ההתנגדויות שהגיעו לפני שנתיים, לא יהיה זה הוגן פתאום עכשיו

- שטח החלקה ראוי לבניה ומאחר והיקף ההפרשות לצרכי ציבור אינו עולה על המותר בחוק.
- לדחות את התנגדות נוהא אחמד חוסיין אלגול לענין החלקה הכלולה ברובה בשטח ירוק מאחר והחלקה מיועדת עפ"י תכנית עמ/9 לשטח ירוק, והתכנית הנוכחית מאפשרת בניה על חלק מהחלקה.
- יג. לדחות את התנגדות חוסיין עלי חוסיין בשיר בשל חשיבותה של הדרך במערכת הדרכים בשכונה. יחד עם זאת, תבדק אפשרות של הסטת הכביש לכיוון צפון-מזרח על מנת לאפשר את ניצול יתרת המגרש לבניה.
- יד. לדחות את התנגדות אחמד עלי קראעין מאחר וגם בתכנית הקודמת לא היו למתנגד זכויות בניה וכן מאחר ובתכנית המצרנית מס' 2783 א' מיועד המשך השטח לשמורת טבע.
- טו. לדחות את התנגדות האדיה אברהים מאחר והתכנית מאפשרת בניה ביתרת החלקה ומאחר והדרך המתוכננת נועדה לשרת את החלקה וחלקות מצרניות.
- טז. לדחות את התנגדות זוהיר עבד אל קאדר לענין יעוד השטח מאחר והשטח יועד גם בתכנית עמ/9 לאיזור מגורים 6 וכן מאחר ומדובר באיזור המצוי בסמיכות לואדי שיועד לבניה בצפיפות נמוכה בהתאם לעקרונות תכנוניים שביסוד התכנית.
- יז. לדחות את התנגדות עו"ד נעמי וייל בשם חסן מוחמד חסן גול מאחר ומדובר בדרך חיונית במערכת הדרכים העורקית בירושלים. כמו כן דוחה הועדה את התנגדות עו"ד וייל לענין השטח שיועד ל"שדה ראות" מאחר ומדובר בפחת קרקעי שאינו ראוי לבניה.
- יח. לדחות את התנגדות עו"ד אבו-גוש בשם אחמד חוסיין עבאסי ומשפחתו מאחר וסה"כ ההפרשה לדרך ולבניני ציבור אינו עולה על 40% המותרים על פי החוק, ומאחר והפרשות אלה חיוניות לשירות החלקות הסמוכות, אשר בחלקן בבעלות המשפחה.
- יט. לדחות את התנגדות מוחמד מחמוד אל עבאסי מוכתר סילוואן לענין צמצום השטח הירוק בתכנית מאחר ורוב השטחים שהגדרו כשטחים פתוחים יועדו כבר בתכנית עמ/9 לשטחים פתוחים שהבניה בהם אסורה, ומאחר והגדרת שטחים אלה כשטחים פתוחים מבוססת על עקרונות הבניה בירושלים.
- לדחות את התנגדות מוחמד מחמוד אל עבאסי לענין רשת הדרכים והשטחים למבני ציבור מאחר והיקף השטחים שיועדו בתכנית לצרכי ציבור נגזרו מניתוח היקף האוכלוסיה שתגור בשכונה, בהתאם לפרוגרמה שהוכנה ונבדקה על ידי עיריית ירושלים במטרה לשרת את תושבי המקום. כן דוחה הועדה את טענתו בדבר העדר שטחים מסחריים מאחר והתכנית מיעדת חזיתות של בנינים כחזית מסחרית שלדעת הועדה עונות על צרכי התושבים.
- כ. לדחות את התנגדות עו"ד יואב לוי בשם מוחמד סרחאן מאחר והשטח נמצא באיזור לתכנון מפורט, שלגביו תעשה בדיקה ביתר פירוט של הטענות שהועלו, לרבות הוראות חלוקה חדשה.
- כא. לדחות את התנגדות מחמוד אלסואף לענין אפשרות בניה באיזור אב-דיס בעקבות קבלת התנגדות החברה להגנת הטבע, מהנימוקים המפורטים בסעיף א' לעיל.
- כב. לדחות את התנגדות בהא אלדין אלביטאר ושמש אלדין אלביטאר מאחר ויתרת השטח ראוי לבניה.
- כג. לדחות את התנגדות מוחמד חוסיין סולימאן עוויס מאחר והשטח נחוץ להשלמת חטיבת קרקע להקמת בית ספר ובניני ציבור לרווחת תושבי השכונה.
- כד. לדחות את התנגדות רבאח קוואדר מאחר ואין אפשרות תכנונית להסיט את הדרך החדשה.
- כה. לדחות את התנגדות חליל עיסא חמד מאחר ויתרת השטח מיועדת למגורים באיזור לתכנון מפורט, יתר על כן, השטח יועד בתכנית עמ/9 ברובו לש.פ.צ ותכנית זו משפרת את מצבו התכנוני.
- כו. הועדה דנה לפני משורת הדין בהתנגדות פאיז אלביבי והחליטה לדחות את ההתנגדות מאחר ויעוד החלקה בתכנית עמ/9 היה אזור מגורים 6. כן דוחה הועדה את ההתנגדות לדרך האמריקאית מאחר והדרך חיונית למערכת הדרכים העורקית העירונית.
- כז. הועדה דנה לפני משורת הדין בהתנגדות מחמוד מוחמד אלחלואאני והחליטה לדחות את ההתנגדות מאחר ומיקום השטח הוא בסמיכות לערוץ הוואדי, שעל פי עקרונות הבניה בירושלים הבניה בו אסורה.
- כח. הועדה דנה לפני משורת הדין בהתנגדות טלאל מחמוד מוחמד אלחלואאני והחליטה לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המפורטים בסעיף כ"ז לעיל.
- כט. הועדה דנה לפני משורת הדין בהתנגדות מוחמד פואד אסחאק עבאסי והחליטה לדחות את ההתנגדות מאחר ויתרת השטח שיועד לבניה עפ"י התכנית

ולהודיע שדוחים אותן, אחרי ששנתיים שכבו ההתנגדויות ולמתנגדים לא נאמר דבר. אפשר אולי להתייחס להתנגדויות אלה מבלי לזמן את המתנגדים לדיון.

מר כהן ביקש להתייחס להתנגדות, שהגיעה אמנם באיחור, הטוענת שיש סתירה בין נספח הדרכים לבין תשריט התכנית. המתנגד טוען שכשעייין בתשריט לא ראה שעוברת דרך על החלקה שלו ופתאום כשראה את נספח הדרכים מצא שיש דרך. הציע לקבוע בעניין הזה שהתשריט גובר על הנספחים ולפרש שהנספח יתוקן בהתאם למערכת הדרכים שבתשריט.

מר כהן הציג את התנגדות מס' 13/ב המבקשת לבטל דרך חדשה מוצעת ולהשאיר דרך קיימת המיועדת לביטול.

מר סויסה הציע להתייעץ עם המתכנן, מר אלי רכס בקשר להתנגדות זו.

הוחלט:

- א. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע לענין רכס אבו-דיס ולשנות את היעודים המוצעים של איזור מגורים ובנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח, מאחר ורכס אבו-דיס מהווה חלק מרצועה ירוקה קיימת בגבול המוניציפלי של ירושלים, ובהתחשב בתפיסה התכנונית האומרת שאין ליעד שטח לבניה על הגבול המוניציפלי של ירושלים.
- ב. ביטול היעוד לבניה מבטל את הצורך במערכת הדרכים המובילה לרכס אבו-דיס אשר תבדק והתכנית תתוקן בהתאם.
- ג. יחד עם זאת יובהר בהוראות התכנית בסעיף 19 ד' כי יתאפשר המשך קיומם של מבנים שניבנו כדין.
- ד. לקבל את התנגדות מוחמד אכרם עבדלווהב חרבאווי ולהחזיר את יעוד השטח לאיזור מגורים 6 מיוחד, בהתאם לקביעת תכנית מס' 9/עמ'.
- ה. לקבל בחלקה את התנגדות עאשור ג'וילס ולהקטין את השטח שיועד לבנייני ציבור (מגרש מס' 11) באופן שהשטח המיועד לבנייני ציבור יגיע עד לגבול חלקת המתנגד.
- ו. לקבל בחלקה את התנגדות נביל יונס יאסין ולבדוק אפשרות להסיט את הדרך מערבה במידת האפשר עד לגבול החלקה.
- ז. לקבל בחלקה את התנגדות זינב מוחמד חליל ולבדוק אפשרות לצמצם את מפרץ החניה שעפ"י התכנית.
- ח. הועדה דנה לפני משורת הדיון בהתנגדות חוסין עבד אלמוחסן ג'אבר והחליטה לקבל בחלקה את ההתנגדות ולבדוק את האפשרות התכנונית ליעד חלק מהשטח לבניה, בהתאם לעקרונות התכנוניים שבסוד התכנית.
- ט. לקבל בחלקה את התנגדות גאלב אחמד יאסין ולהטיל על לשכת התכנון לבוא בדברים עם מתכנן התכנית לגבי האפשרויות התכנוניות ליישום הסתירה שבין התשריט לבין נספח הדרכים.
- י. לקבל בחלקה את התנגדות ד"ר קאסם עיסא, קאסם עלי וקאסם אחמד - בהתאם לסעיף ז' לעיל.
- יא. לקבל בחלקה את התנגדות מוחמד סולימאן עבאסי, באופן שמובלעת הנוף הפתוח תקבע כאיזור מגורים 6 מיוחד.
- יב. לדחות את התנגדות מוחמד סולימאן עבאסי לנושא שינוי יעוד השטח מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים 5, מאחר והשטח הוא בשולי השכונה, שבה נקבעה צפיפות בניה נמוכה יותר.
- יג. לקבל בחלקה את התנגדות מוחמד מוסא עוויס ולבדוק אפשרות להסיט את השטח המיועד למתקן הנדסי צפונה ולהקטין למינימום ההכרחי.
- יד. לקבל בחלקה את התנגדות חסן מחמוד אל ג'ול ולקבוע כי ביתרת חלקה 51 בחלק הצפוני הגובל בחלקה 55 ישונה היעוד ממגורים לבנייני ציבור, בתנאי שתוגדל יתרת החלקה המערבית המיועדת למגורים על חשבון השטח הציבורי. ההפרשות לצרכי ציבור בחלקה 51 לא יעלו על 40%. הועדה דוחה את התנגדות חסן מחמוד אלגול לענין השביל להולכי רגל בגלל חיוניותו להשלמת מערכת השבילים בשכונה.
- יז. לקבל בחלקה את התנגדות נוהא אחמד חוסין אל גול לענין חלקה 85 (המכונה באטן אלהווא) ולהסיט את השביל להולכי רגל (מס' 61) צפונה עד לגבול החלקה, בתנאי שלא יחרוג מתחום בעלות המתנגד.
- יח. לדחות את התנגדות נוהא אחמד חוסין אלגול לענין הכביש בחלקה 41 מאחר ויתרת החלקה ראויה לבניה ומאחר והיקף ההפרשות לצרכי ציבור אינו עולה על המותר בחוק.
- יט. לדחות את התנגדות נוהא אחמד חוסין אלגול לענין חלקה 13 מאחר ויתרת

מאפשרת בניה בהתאם להוראות התכנית.
ל. הועדה דנה לפני משורת הדין בהתנגדות כולל חב"ד והחליטה לדחות את ההתנגדות מאחר ויעוד השטח עפ"י תכנית עמ/9 הוא איזור מגורים ומאחר ואין הצדקה תכנונית ליעד את השטח (שכולל חב"ד טוען לבעלות עליו) לבית קברות.

לא. לאשר את התכנית בכפוף לסעיפים א'-יב' לעיל

4. תכנית מס' 3653 - מרכז אומניות - טלביה

מר כהן לתכנית מס' 3653 הוגשו כ-500 התנגדויות. רוב התושבים התנגדו ליעוד המוצע של מוסד במגרש חדש מס' 2 - גבעת הכלניות מטעמים של פגיעה באחד האתרים היפים באיזור ובאחת הראות הירוקות הבודדות שנותרו ובשטח הזה. ההמלצה היא לקבל את התנגדות התושבים, המועצה לישראל יפה, החברה להגנת הטבע ואיגוד האדריכלים לנושא הפגיעה בערכי טבע ולשנות את יעוד מגרש חדש מס' 2 ממוסד לש.פ.צ. זה מתישב גם עם החלטת הועדה המקומית.

התנגדות נוספת היתה לתוספת בניה לבנין ביה"ח הנסן, כשהבנין נמצא ברשימת בנינים לשימור. לכן ההמלצה היא לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע ואיגוד האדריכלים ולפרש בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה לבנין ביה"ח הנסן היא הפקדת תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי. כך שהתכנית לא תקבע בשלב זה את תוספת הבניה המותרת.

התנגדות נוספת התייחסה להכשרת המבנה של ביה"ח הנסן לתכלית החדשה, לאחר שהבנין יפסיק לשמש בי"ח למצורעים. בענין הזה ההמלצה היא לקבל אלמנטים בהתנגדות החברה להגנת הטבע ולפרש בהוראות התכנית כי שינויים פנימיים בבנין ביה"ח הנסן יותרו רק לאחר תעוד מלא של פנים הבנין, ושינויים כאלו יותרו במידה ואינם פוגעים בחזיתות החיצוניות של הבנין זה בא כדי להבטיח שהשינויים לא יפגעו בערכים אלה או אחרים.

התנגדות נוספת התייחסה לנספח מס' 1 הקובע תכנית קווי בנין ועצים לשימור. כאן ההמלצה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית, לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע בענין העצים ולהכליל בתשריט העצים לשימור גם את מגרשים 10 ו-11 ולתקן את סעיף 12 בהוראות התכנית בהתאם. מדובר כאן בחורשה יפה ומוטב שהעצים יקבעו כעצים לשימור.

היתה גם התנגדות שהתייחסה לגדר בי"ח הנסן וביקשה לקבוע אותה כגדר לשימור. ההמלצה היא לקבל אלמנטים בהתנגדות החברה להגנת הטבע ולפרש בסעיף 17 בהוראות התכנית כי פרוק הגדר יעשה לאחר תעודה המלא, בנייתה מחדש תעשה מאותה אבן ובמתכונת הגדר שפורקה.

התנגדות די מאסיבית של התושבים היתה לרוחב רח' גדליהו אלון. כאן ההמלצה היא לקבל אלמנטים בהתנגדויות עו"ד נעמי וייל ותושבים לענין רוחבו של גדליהו אלון ולקבוע את רוחבו המקסימלי ל-16 מטר. הועדה מבהירה כי תכנית מס' 3653 מקטינה את רוחב רחוב גדליהו אלון מ-22 מ' ל-16 מ'. העבודות הכרוכות בהרחבת הרחוב לא יחרגו מגבולן הצפוני של חלקות 1-5 בגוש 30010. התנגדות של מהנדס העיר התייחסה להסדרת רדיוס הסיבוב, וההמלצה היא לקבל את ההתנגדות ולתקן את צומת הרחובות גדליהו אלון ומרכוס באופן שניתן יהיה ליצור רדיוס סיבוב מתאים.

היתה התנגדות די נחרצת למערכת הדרכים שמופעיה בתכנית וההמלצה בענין זה היא לדחות את ההתנגדות הכוללת למערכת הדרכים, מאחר ומערכת הדרכים הכוללת אושרה בתכניות קודמות ולא נועדה לשרת את האיזור בלבד אלא להשתלב בכלל מערכת הדרכים העורקית העירונית.

מר קפמן העיר שהכביש המופיע מתחת לחניון סותר את הענין של השטח הפתוח.

מר כהן השיב שמדובר ברח' הגדוד העברי, שהוא כביש מאושר.

מר קפמן הציע להתייחס לדברי התושבים לגבי רוחב הכביש, ואלי בהזדמנות זו לבטל אותו ולא להרחיבו.

מר כהן מציין שמדובר בתכנית מאושרת. היתה התנגדות של החברה להגנת הטבע לחיבור בין רח' דובנוב לרח' גדליהו אלון, כשלמעשה לפני כן החיבור היה רחב יותר, ולכן ההמלצה היא לדחות את ההתנגדות מאחר ורוחב הדרך המאושרת היה גדול יותר.

מר נקמן ציין שמדובר לא רק על הרחבה אלא גם על הסטה.

מר כהן העלה התנגדות נוספת שהתייחסה לשינוי היעוד של הירוק והחום למגורים. לאחר התלבטות רבה גובשה בלשכה ההמלצה לדחות את התנגדות התושבים, החברה להגנת הטבע והמועצה לישראל יפה לשינוי יעוד השטח למגורים, מאחר ואין צורך באיזור בשטחים נוספים לבניני צביון. יחד עם זאת יש להוסיף לסעיף 9 בהוראות התכנית את התנאים הבאים: כדי להבטיח בניה שתהיה איכותית:

1. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה וכן נספחי בינוי ופיתוח.
2. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה הנהוג.
3. אחוזי הבניה המותרים יהיו בהתאם למותר באיזור מגורים 1 והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות שטח חלל גג רעפים שגובהו עולה על 2.20 מ' מרפסות מקורות וחדרי מדרגות, למעט מחסנים תת-קרקעיים.
4. הוראות תכנית מס' 1201 בגין השלמת דירות גג לא יחולו בשטח חלקות אלה.

סעיפים אלה כלולים בתכנית מס' 2878 והמטרה היא להעתיקם במלואם לתכנית הזאת, עם תוספות מעטות לגבי חישוב שטחי בניה, שלא יהיו ספקות לגבי מה כלול ומה לא כלול בזכויות הבניה.

ההמלצה האחרונה היא לאשר את התכנית בכפוף לסעיפים א-ט לעיל.

מר קפמן ציין שישנה עוד התנגדות, המתייחסת לקו ביוב.

מר כהן השיב שמדובר בקו-ביוב שכבר קיים בשטח שמופיע בתכנית מאושרת, ולכן לא ברור מה בדיוק מבקשת ההתנגדות.

היתה בקשה של מר דן וינד לבטל את זמניות החניה שעפ"י תכנית מס' 867 ד'. ההמלצה היא לדחות את התנגדות על הסף.

הוחלט:

א. לקבל את התנגדות התושבים, המועצה לישראל יפה, החברה להגנת הטבע ואגודת האדריכלים לנושא הפגיעה בערכי טבע, ולשנות את יעוד מגרש חדש מס' 2 ממוסד לש.פ.צ.

ב. לקבל בחלקן את התנגדויות החברה להגנת הטבע ואיגוד האדריכלים, ולפרש בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה לבנין ביה"ח הנסן יהא הפקדת תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי.

ג. לקבל אלמנטים בהתנגדות החברה להגנת הטבע ולפרש בהוראות התכנית כי שינויים פנימיים בבנין ביה"ח הנסן יותרו רק לאחר תעוד מלא של פנים הבנין, ושינויים כאלה יותרו במידה ואינם פוגעים בחזיתות החיצוניות של הבנין ובמידה שאינם פוגעים בערכים ארכיטקטוניים בתוך הבנין.

ד. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע בענין העצים ולהכליל בתשריט העצי לשימור גם את מגרשים 10 ו-11, ולתקן את סעיף 12 בהוראות התכנית בהתאם.

ה. לקבל אלמנטים בהתנגדות החברה להגנת הטבע ולפרש בסעיף 17 בהוראות התכנית כי פירוק הגדר יעשה לאחר תעודה המלא, ובניתה מחדש תעשה מאותה אבן ובמתכונת הגדר שפורקה.

ו. לקבל אלמנטים בהתנגדויות עו"ד נעמי וייל ותושבים לענין רוחבו של רחוב גדליהו אלון ולקבוע את רוחבו המקסימלי ל-16 מ'.

הועדה מבהירה כי תכנית מס' 3653 מקטינה את רוחב רח' גדליהו אלון מ-22 מ' ל-16 מ'. העבודות הכרוכות בהרחבת הרחוב לא יחרגו מגבולן הצפוני של חלקות 1-5 בגוש 30010.

ז. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולתקן את צומת רחובות גדליהו אלון ומרכוס באופן שניתן יהיה ליצור רדיוס סיבוב מתאים.

ח. לדחות את ההתנגדות הכוללת למערכת הדרכים מאחר ומערכת הדרכים הכוללת אושרה בתכניות קודמות ולא נועדה לשרת את האיזור בלבד אלא להשתלב בכלל מערכת הדרכים העורקית העירונית.

יחד עם זאת, לקבל את ההתנגדות לרחוב הגדוד העברי ולהקטין את רוחבו ל-16 מ' מהגדה הדרומית של הרחוב הקיים.

ט. לדחות את התנגדויות התושבים החברה להגנת הטבע והמועצה לישראל יפה לנושא שינוי יעוד השטח למגורים בחלקות 11, 12, 13, 121, 143, מאחר

ואין צורך באיזור בשטחים נוספים לבניני ציבור. יחד עם זאת יש להוסיף לסעיף 9 בהוראות התכנית את התנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה וכן נספחי בינוי ופיתוח.
2. החניה תהא תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה הנוהג.
3. אחוזי הבניה המותרים יהיו בהתאם למותר באיזור מגורים 1 והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות שטח בחלל גג הרעפים שגובהו עולה על 2.20 מ', מרפסות מקורות וחדרי מדרגות, למעט מחסנים תת-קרקעיים, מקלט תקני תת-קרקעי וחניה תת-קרקעית בהתאם לתקן.
4. הוראות תכנית מס' 1201 בגין השלמת דירות גג לא חלות בשטח חלקות אלה.

י. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע לדרך המחברת בין רחוב גדליהו אלון לרחוב דובנוב, מאחר ורוחב הדרך המאושרת היה גדול יותר.
יא. לדחות את התנגדות דן וינד מאחר והועדה סבורה שפתרון החניה הקיים הוא פתרון זמני בהתאם להחלטות הועדה המחוזית בתכנית מס' 867 ד' והפתרון הקבוע לחניה צריך להיות מבנה תת-קרקעי בהתאם להוראות תכנית מס' 867 ב'.
יב. לאשר את התכנית בשינויים המשתמעים מסעיפים א'-ט' דלעיל.

4. תכנית מס' 3507 ב' - התווית דרך חדשה מצפון למלון הולילנד

מר כהן מדובר כאן ברח' פרץ ברנשטיין בהולילנד.
עו"ד אגמון טען בשם מלון הולילנד שלוקחים מהמלון יותר מ-40% הפרשות לצרכי ציבור. ההמלצה היא לדחות את התנגדות עו"ד אגמון בשם מלון הולילנד, מאחר ועפ"י בדיקת הלשכה היקף ההפרשות משטח חלקה 34 בגוש 194 אינו עולה על המותר בחוק, ומאחר והפתרון שעפ"י התכנית הינו הכרחי להשלמת מערכת הדרכים באיזור.

הוחלט:

א. לדחות את התנגדות עו"ד אגמון בשם מלון הולילנד, מאחר ועפ"י בדיקת הלשכה היקף ההפרשות משטח חלקה 34 בגוש 30194 אינו עולה על המותר בחוק, ומאחר והפתרון שעפ"י התכנית הינו הכרחי להשלמת מערכת הדרכים באיזור.
ב. לאשר את התכנית כפי שהופקדה.

5. תכנית מס' 3843 - שינוי גבולות מגרשים ושינוי העמדת בנינים - רמות 01

מר כהן לתכנית מס' 3843 הוגשו התנגדויות והועדה שמעה אותן וקיבלה החלטה בתאריך 1.5.90. בסעיף ב' בהחלטה החליטה הועדה לקבל את ההתנגדות בענין תוספת שתי הקומות בבנין הפינתי בהתאם לסעיף ד' בהמלצת הועדה המקומית ולהורות לועדה המקומית להגיש תביעה משפטית בגין הבניה הבלתי חוקית, הכוללת תביעה לכפל שווי.

מדובר בבנין שלפי התכנית כלל שני אלמנטים: אלמנט של תוספת שתי קומות שנחפרו למטה ואלמנט של הגדלת קוי הבנין, כלומר "ניפוח" הבנין ביחס לתכנית המאושרת. הכל בוצע; כאשר התכנית הגיעה לעריכה בועדה המקומית ביקשו מהיזם למחוק את 2 הקומות, אך אז התעוררה בעיה עם התוספת שבוצעה ללא היתר כדין והרחבת קוי בנין מעל 2 הקומות הללו. בנושא זה התנהל דין ודברים, עד שקיבלה הועדה את החלטתה. בנתיים הקבלן איכלס את הבנין. בהחלטה האחרונה של הועדה התקבלה בתאריך 1.5.90, ולא ברור מה היתה כוונת הועדה בסעיף ב' בהחלטה האם הכוונה היתה שלא לאשר את כל חריגות הבניה, כולל שתי הקומות הנוספות, או שהכוונה היתה רק לשתי הקומות התת-קרקעיות.

גב' בר הקריאה את סעיף ד' בהמלצת הועדה המקומית האומר "לדחות את הבקשות לתוספות קומות בבנין הפינתי שנבנה ללא היתר".

מר סויסה העיר שלפי זכרוננו הועדה לא התייחסה לקווי הבנין אלא התייחסה לשתי הקומות.

מר כהן ציין שהתביעה המשפטית תתיחס לכל עבירות הבניה.

הוחלט: הועדה מבהירה שסעיף ב' בהחלטתה מיום 1.5.90. התיחס לשתי הקומות התחתונות בלבד.

7. תכנית מס' 4029 - תיחום חדש של הגבול המערבי של מוזיאון ישראל ושינוי שימוש מערך שימושי הקרקע

מר כהן הסביר שמדובר בהתנגדות של מר פסטינגר, שלפי התכנית הדרך עולה על החלקה שלו. שאל האם באמת ירחיבו הדרך על חשבון הבית שלו? הציע לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את רוחב הדרך בהתאם למצב הקיים בשטח.

מר נקמן ביקש לציין שהכוונה לקו הדרך הקיים בשטח ולא לרוחבו שהוא משתנה.

הוחלט: לתקן את סעיף ו' בהחלטה מיום 28.4.91 ולקבל את התנגדויות משפחת טאוב, משפחת פסטינגר ומר דן וינד, ולהשאיר את קו הדרך בהתאם למצב הקיים בשטח.

8. תכנית מס' 4063 - רח' כספי - חלוקה חדשה, שינוי יעוד וקביעת בינוי

מר כהן מדובר בתכנית שהופקדה להרחבת שטח המגורים של משפחת גאון, כשהועדה נאותה להגדיל את שטח הבניה לאור העובדה שבעל השטח הפריש מהשטח שבבעלותו שטח לש.פ.צ כחלק מהטיילת. התכנית כללה נספח בינוי והוגשו לה מס' התנגדויות שהועלו בדיון והתייחסו בעיקר להסתר נוף שנגרם במגרשים של משפחת פריצקי ומשפחת בנבנשתי.

מר כהן הציג את נושא הנוף על גבי סקיצה של כיווני מבט ביחס לנוף. העלה את הצעת ההחלטה לקטום את הפינה הצפון מזרחית בהתאם לסקיצה המוצגת על מנת למנוע הסתרת נוף משמעותית. וכן לקבל את התנגדות משפחת בנבנשתי ולהנמיך את ה-0.00 וכן לבטל את ביטול הכביש.

מר קפמן העלה את נושא הפגיעה בעצים והצורך לדאוג לשימורם שכן ישנו חשש שהעצים יסתירו את הנוף לבית גאון ועצים נוספים יורדו.

הוחלט: א. לקבל בחלקה את התנגדות עו"ד פריצקי ולקטום את הפינה הצפון מזרחית במפלס 769 מ', בהאם לסקיצה שהוצגה בעת הדיון, על מנת למנוע הסתרת נוף משמעותית.

ב. לקבל את התנגדות משפ' בנבנשתי ולהנמיך את ה-0.00 בחצי מטר.

ג. לקבל את התנגדות משפ' בנבנשתי ולבטל את ביטול הכביש.

ד. יש לסמן בתשריט התכנית את העצים בחלקה 46 כעצים לשימור שעקירתם אסורה.

ה. לאשר את התכנית בשינויים המשתמעים מסעיפים א'-ד' דלעיל.

תאריך: כ"ג חשוון תשנ"ב
31 אוקטובר

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

המשך פרוטוקול החלטות ועדת המשנה להתנגדויות מס' 6/91
מתאריך כ"ז סיון תשנ"א (9.6.91)
יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן	-	מתכנן המחוז
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ד. קפמן	-	נציגת שר המשפטים
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים

נכחו:

ל. ידין	-	מחלקת מהנדס העיר
ד. קאסוטו	-	איגוד האדריכלים
א. אלון	-	מזכירת הועדה
א. בר	-	לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית

הוחלט:

- א. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע לענין רכס אבו-דיס ולשנות את היעודים המוצעים של איזור מגורים ובנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח, מאחר ורכס אבו-דיס מהווה חלק מרצועה ירוקה קיימת בגבול המוניציפלי של ירושלים, ובהתחשב בתפיסה התכנונית האומרת שאין ליעד שטח לבניה על הגבול המוניציפלי של ירושלים.
- ביטול היעוד לבניה מבטל את הצורך במערכת הדרכים המובילה לרכס אבו-דיס אשר תבדק והתכנית תתוקן בהתאם.
- יחד עם זאת יובהר בהוראות התכנית בסעיף 19 ד' כי יתאפשר המשך קיומם של מבנים שניבנו כדין.
- ב. לקבל את התנגדות מוחמד אכרם עבדלווהב חרבאווי ולהחזיר את יעוד השטח לאיזור מגורים 6 מיוחד, בהתאם לקביעת תכנית מס' עמ' 9.
- ג. לקבל בחלקה את התנגדות עאשור ג'וילס ולהקטין את השטח שיועד לבנייני ציבור (מגרש מס' 11) באופן שהשטח המיועד לבנייני ציבור יגיע עד לגבול חלקת המתנגד.
- ד. לקבל בחלקה את התנגדות נביל יונס יאסין ולבדוק אפשרות להסיט את הדר מערבה במידת האפשר עד לגבול החלקה.
- ה. לקבל בחלקה את התנגדות זינב מוחמד חליל ולבדוק אפשרות לצמצם את מפרץ החניה שעפ"י התכנית.
- ו. הועדה דנה לפני משורת הדין בהתנגדות חוסין עבד אלמוחסן ג'אבר והחליטה לקבל בחלקה את ההתנגדות ולבדוק את האפשרות התכנונית ליעד חלק מהשטח לבניה, בהתאם לעקרונות התכנוניים שביסוד התכנית.
- ז. לקבל בחלקה את התנגדות גאלב אחמד יאסין ולהטיל על לשכת התכנון לבוא בדברים עם מתכנן התכנית לגבי האפשרויות התכנוניות ליישום הסתירה שבין התשריט לבין נספח הדרכים.
- ח. לקבל בחלקה את התנגדות ד"ר קאסם עיסא, קאסם עלי וקאסם אחמד - בהתאם לסעיף ז' לעיל.
- ט. לקבל בחלקה את התנגדות מוחמד סולימאן עבאסי, באופן שמובלעת הנוף הפתוח תקבע כאיזור מגורים 6 מיוחד.
- לדחות את התנגדות מוחמד סולימאן עבאסי לנושא שינוי יעוד השטח מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים 5, מאחר והשטח הוא בשולי השכונה, שבה נקבעה צפיפות בניה נמוכה יותר.
- י. לקבל בחלקה את התנגדות מוחמד מוסא עוויס ולבדוק אפשרות להסיט את השטח המיועד למתקן הנדסי צפונה ולהקטין למינימום ההכרחי.
- יא. לקבל בחלקה את התנגדות חסן מחמוד אל ג'ול ולקבוע כי ביתרת חלקה 51 בחלק הצפוני הגובל בחלקה 55 ישונה היעוד ממגורים לבנייני ציבור, בתנאי שתוגדל יתרת החלקה המערבית המיועדת למגורים על חשבון השטח הציבורי. ההפרשות לצרכי ציבור בחלקה 51 לא יעלו על 40%. הועדה דוחה את התנגדות חסן מחמוד אלגול לענין השביל להולכי רגל בגלל חיוניותו להשלמת מערכת השבילים בשכונה.
- יב. לקבל בחלקה את התנגדות נוהא אחמד חוסין אל גול לענין חלקה 85 (המכונה באטן אלהוא) ולהסיט את השביל להולכי רגל (מס' 61) צפונה עד לגבול החלקה, בתנאי שלא יחרוג מתחום בעלות המתנגד.
- לדחות את התנגדות נוהא אחמד חוסין אלגול לענין הכביש בחלקה 41 מאחר ויתרת החלקה ראויה לבניה ומאחר והיקף ההפרשות לצרכי ציבור אינו עולה על המותר בחוק.
- לדחות את התנגדות נוהא אחמד חוסין אלגול לענין חלקה 13 מאחר ויתרת

- שטח החלקה ראוי לבניה ומאחר והיקף ההפרשות לצרכי ציבור אינו עולה על המותר בחוק.
- לדחות את התנגדות נוהא אחמד חוסיין אלגול לענין החלקה הכלולה ברובה בשטח ירוק מאחר והחלקה מיועדת עפ"י תכנית עמ/9 לשטח ירוק, והתכנית הנוכחית מאפשרת בניה על חלק מהחלקה.
- יג. לדחות את התנגדות חוסיין עלי חוסיין בשיר בשל חשיבותה של הדרך במערכת הדרכים בשכונה. יחד עם זאת, תבדק אפשרות של הסטת הכביש לכיוון צפון-מזרח על מנת לאפשר את ניצול יתרת המגרש לבניה.
- יד. לדחות את התנגדות אחמד עלי קראעין מאחר וגם בתכנית הקודמת לא היו למתנגד זכויות בניה וכן מאחר ובתכנית המצרנית מס' 2783 א' מיועד המשך השטח לשמורת טבע.
- טו. לדחות את התנגדות האדיה אברהים מאחר והתכנית מאפשרת בניה ביתרת החלקה ומאחר והדרך המתוכננת נועדה לשרת את החלקה וחלקות מצרניות.
- טז. לדחות את התנגדות זוהיר עבד אל קאדר לענין יעוד השטח מאחר והשטח יועד גם בתכנית עמ/9 לאיזור מגורים 6 וכן מאחר ומדובר באיזור המצוי בסמיכות לואדי שיועד לבניה בצפיפות נמוכה בהתאם לעקרונות תכנוניים שביסוד התכנית.
- יז. לדחות את התנגדות עו"ד נעמי וייל בשם חסן מוחמד חסן גול מאחר ומדובר בדרך חיונית במערכת הדרכים העורקית בירושלים. כמו כן דוחה הועדה את התנגדות עו"ד וייל לענין השטח שיועד ל"שדה ראות" מאחר ומדובר בפחת קרקעי שאינו ראוי לבניה.
- יח. לדחות את התנגדות עו"ד אבו-גוש בשם אחמד חוסיין עבאסי ומשפחתו מאחר וסה"כ ההפרשה לדרך ולבניני ציבור אינו עולה על 40% המותרים על פי החוק, ומאחר והפרשות אלה חיוניות לשירות החלקות הסמוכות, אשר בחלקן בבעלות המשפחה.
- יט. לדחות את התנגדות מוחמד מחמוד אל עבאסי מוכתר סילוואן לענין צמצום השטח הירוק בתכנית מאחר ורוב השטחים שהגדרו כשטחים פתוחים יועדו כבר בתכנית עמ/9 לשטחים פתוחים שהבניה בהם אסורה, ומאחר והגדרת שטחים אלה כשטחים פתוחים מבוססת על עקרונות הבניה בירושלים.
- לדחות את התנגדות מוחמד מחמוד אל עבאסי לענין רשת הדרכים והשטחים למבני ציבור מאחר והיקף השטחים שיועדו בתכנית לצרכי ציבור נגזרו מניתוח היקף האוכלוסיה שתגורר בשכונה, בהתאם לפרוגרמה שהוכנה ונבדקה על ידי עיריית ירושלים במטרה לשרת את תושבי המקום. כן דוחה הועדה את טענתו בדבר העדר שטחים מסחריים מאחר והתכנית מיעדת חזיתות של בנינים כחזית מסחרית שלדעת הועדה עונות על צרכי התושבים.
- כ. לדחות את התנגדות עו"ד יואב לוי בשם מוחמד סרחאן מאחר והשטח נמצא באיזור לתכנון מפורט, שלגביו תעשה בדיקה ביתר פירוט של הטענות שהועלו, לרבות הוראות חלוקה חדשה.
- כא. לדחות את התנגדות מחמוד אלסואף לענין אפשרות בניה באיזור אב-דיס בעקבות קבלת התנגדות החברה להגנת הטבע, מהנימוקים המפורטים בסעיף א' לעיל.
- כב. לדחות את התנגדות בהא אלדין אלביטאר ושמש אלדין אלביטאר מאחר ויתרת השטח ראוי לבניה.
- כג. לדחות את התנגדות מוחמד חוסיין סולימאן עוויס מאחר והשטח נחוץ להשלמת חטיבת קרקע להקמת בית ספר ובניני ציבור לרווחת תושבי השכונה.
- כד. לדחות את התנגדות רבאח קוואדר מאחר ואין אפשרות תכנונית להסיט את הדרך החדשה.
- כה. לדחות את התנגדות חליל עיסא המד מאחר ויתרת השטח מיועדת למגורים באיזור לתכנון מפורט, יתר על כן, השטח יועד בתכנית עמ/9 ברובו לש.פ.צ ותכנית זו משפרת את מצבו התכנוני.
- כו. הועדה דנה לפני משורת הדין בהתנגדות פאיז אלביבי והחליטה לדחות את ההתנגדות מאחר ויעוד החלקה בתכנית עמ/9 היה אזור מגורים 6. כן דוחה הועדה את ההתנגדות לדרך האמריקאית מאחר והדרך חיונית למערכת הדרכים העורקית העירונית.
- כז. הועדה דנה לפני משורת הדין בהתנגדות מחמוד מוחמד אלחלואני

והחליטה לדחות את ההתנגדות מאחר ומיקום השטח הוא בסמיכות לערוץ
הואדי, שעל פי עקרונות הבניה בירושלים הבניה בו אסורה.
כח. הועדה דנה לפני משורת הדין בהתנגדות טלאל מחמוד מוחמד אלחלוואני
והחליטה לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המפורטים בסעיף כ"ז לעיל.
כט. הועדה דנה לפני משורת הדין בהתנגדות מוחמד פואד אסחאק עבאסי
והחליטה לדחות את ההתנגדות מאחר ויתרת השטח שיועד לבניה עפ"י התכנית
מאפשרת בניה בהתאם להוראות התכנית.
ל. הועדה דנה לפני משורת הדין בהתנגדות כולל חב"ד והחליטה לדחות את
ההתנגדות מאחר ויעוד השטח עפ"י תכנית עמ/9 הוא איזור מגורים ומאחר
ואין הצדקה תכנונית ליעד את השטח (שכולל חב"ד טוען לבעלות עליו)
לבית קברות.

לא. לאשר את התכנית בכפוף לסעיפים א'-יב' לעיל