מדינת ישראל

משרדי הממשלה

שם

ירושלים

מחלקה

קטעים של פרוטוקולים

מחוז ירושלים

נובמבר 85 - אוגוסט 86

תיק מס'

9/34

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 25 י"ח
שהתקיימה ביום שלישי ז' באב תשמ"ו
12.8.86

יו"ר ונציג שר הפנים: ר. לוי-הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו: ת. אשל - רשות מקומית ירושלים
ש.ז. זוננפלד - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ד. ברגמן
ל. ידין - נציגת שר החקלאות
מ. כהן - מתכנן המחוז
א. ליסמן - רשות מקומית מטה יהודה
מ. נחמיה - רשות מקומית ירושלים
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
א. רחמיטוב - אדריכל
י. שרון - רשות מקומית ירושלים

נכחו: א. בן אשר - מחלקת מהנדס העיר
י. בן יעקב - לשכת התכנון המחוזית
ג. ברנדס - מחלקת מהנדס העיר
מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד - מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב - סגן מהנדס העיר
א. כחילה - יו"ר ועדת המשנה המקומית
י. סוקר - יועץ סביבתי לועדה המחוזית
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
י. צבאג - לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ - מזכירת הועדה המחוזית
א. שפרבר - סגן מהנדס העיר

נעדרו: ע. דרמן - נציג שר הבטחון
ש. כהן - נציג שר השכון
ע. לוקסמבורג- נציגת מע"צ
ש. לרמן - נציג שר הבריאות
ת. רווה - נציגת שר המשפטים

(פרוטוקול מחוזית 12.8.86)

א. אישור פרוטוקולים
1) פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית בישיבתה מיום 10.6.86.
2) פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית בישיבתה מיום 8.7.86

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. הכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (3160) תכנית מס' 3160, שינוי מס' 21/82 להכנית מתאר עמ/9 - בית כלון - שכ' אבו תור

יו"ר הועדה הודיע כי בהתאם להנחיות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה הוא מעביר את תכנית 3160 לועדה המקומית.

ג. תכניות להפקדה

2. (2055א) תכנית מס' 2055 א', שינוי מס' 55/84 להכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2055 - רח' הרצל קרית משה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.84:

1) על המתכנן להשלים הבריקות האקוסטיות ולהגישן עד למועד הפקדת התכנית.

2) יש להשאיר במרכז החלקה שביל עם זכות מעבר לציבור אשר יחבר את שדרות הרצל עם רח' הרב מימון (בתואי השביל הקיים עד כמה שאפשר). השביל יעבור דרך קומת העמודים של הבנין החדש ותכניה פתוח השטח תבטיח באמצעות גדרות וכו' שלא תהיה הפרעה לדיירים. השביל שהוצע בדרום החלקה יבוטל. ועל כך ינתן כתב התחייבות לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה.

3) יש להרחיב את גבול התכנית בצדה הדרומי כך שתכלול את השטח המיועד עפ"י תכנית 2055 לשביל הולכי רגל. יעוד השביל ישונה לדרך, ורחב ל-4.5 מ' על חשבון החלקה.

4) תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פתוח שטח שתפרט את הנטיעות בשטח החלקה ותאושר ע"י המחלקה לשפור פני העיר. סעיף המחייב זאת יכנס להוראות התכנית.

5) סעיפים 2-4 להמלצות אלה יטופלו יחד עם תקונים טכניים לתכנית לפני העברתה לועדה המחוזית.

6) יש להביר את מכתבו של עו"ד דקלו לחוות דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשטח הפנוי שמסול בית חינוך עורים, המיועד עפ"י תכנית מאושרת לאזור מגורים 2, מוצע, שינוי בבינוי מאחר שלא ניתן היה למצות את הזכויות המוקנות במספר הקומות המוגבל בתכנית המאושרת שקבעה את העמדתם של 3 בנינים רבי קומות זהים.
התכנית כפי שהוגשה ע"י הועדה המקומית הציגה בנספח, בינוי של חזית רצופה וארוכה שגובהה עולה בהדרגה מ 3 קומות ל -8 קומות, כאשר הנחיות העיריה כוונו ליצירת חזית "נקיה" וכל שטחי השרות והמרפסות נקבעו בעורף הבנין.
לפרויקט כפי שהוגש ע"י הועדה המקומית ישנן השלכות סביבתיות וארכיטקטוניות.

(פרוטוקול מחוזית 12.8.86)

ה

בישיבה עם נציגים מהעיריה והועדה נתנה הדעת לענין פתרון הבינוי ואמנם בסיומה נמצא כי יש רוב לשוללים לפתרון המוצע של בינוי ארוך וחזית רצופה אחת ועקב כך נתבקש המתכנן להעביר אלטרנטיבות נוספות, כאשר היו כאלה שגרסו שיש לתכנן את השטח מראשיתו.

במקביל, בשל העובדה שבתי המגורים עפ"י התכנית אמורים להבנות במרחק של כ - 4 מטר משפת כביש הכניסה לעיר, הועברה התכנית באמצעות מר **סוקר** לשרות לשמירת איכות הסביבה לשם קבלת הנחיות לשמוש באמצעים אקוסטים להפחתת הרעש בחזית הפונה לכביש, זאת בנוסף לחו"ד ד"ר שטרומפף שהתיחס לבעיות האקוסטיות בפרויקט.

בפני הועדה הוצגו שתי אלטרנטיבות לבינוי, האחת שהוגשה ע"י הועדה המקומית שכאמור מציעה פתרון של בנין אחד רצוף ומדורג לאורכו והשניה - שני בנינים נפרדים הזהים לגובה הבנין הסמוך הקיים בשטח.

בחוות דעתה קובעת גב' אסנת ארנון מהדור ועש בשרות לשמירת איכות הסביבה כי יש לחייב התקנת חלונות **אקוסטי** זכוכית יחידה של 6 מ"מ ששטחם הכולל אינו עולה על 13% משטח הקיר החיצוני וכן מחסום אקוסטי " שבור" שימוקם על גבול המגרש לשם הגנה אקוסטית יעילה יחסית לקצהו המערבי של הבנין. בסכמה את חות דעתה היא מסלימה לשקול אפשרות לבטול הנוש המרכזי ולפנות שני נושים **גבוהים** בקצות המגרש.

מן האמור לעיל הוא ממליץ לבחור באלטרנטיבה החדשה של בנית שני בינינים נפרדים.

מר סוקר: ציין כי לפרוייקט השלכות מ -3 היבטים סביבתיים:
א) רעש - שלגביו הוכנה חו"ד ד"ר שרומפף באמצעות המתכנן, כאשר בכל מקרה ידרש היזם להיקונים ודרישות נוספות שיקבעו בתאום עם השרות לשמירת איכות הסביבה.
ב) זהום אויר - **הבנין** מצוי במרחק מטרים ספורים משפת כביש **הכניסה** לעיר.
ג) ההבט החזותי - ניתן להתרשם שהבינוי **הרצוף יוצר** מערכת **מסיבית**

יתרונות האלטרנטיבה החדשה בנוסף להיבט החזותי גם משפרת ומצמצמת את המפגע הסביבתי בשל הרחקת הבנינים מהכביש, כאשר בכל מקרה הוא מבקש שלעת מתן הוקף להכנית יושלמו הפרטים התכנוניים הנוגעים לבעיות הסביבתיות כפי שהן משתמעות מחו"ד השרות לשמירת איכות הסביבה.

גב' אשל: ציינה כי היא מסתייגת מפתרון הבינוי היוצר מטה ענקית בכניסה לעיר. בהמשך שדרות הרצל קיימים 4 המלונות שבעקרון גם הם מגדלים נפרדים ולכן האלטרנטיבה של שני בנינים נפרדים מתאימה יותר.
מאחר ומדובר בפרוייקט של מספר יחידות דיור רב היא מבקשת שיובטח מקום שייוחד למשחקים לילדים ולא בשטחי החניה.

מר רחטינוב: ציין כי בשל חשיבות מיקומו של הפרוייקט בכניסה לעיר מן הראוי היה לבחון את ז השתלבותו במערכת העירונית הקיימת במודל העיר. המורל האמור הוא כלי עבודה שחשוב להעזר בו.
לגופו של ענין ציין כי למגרש יש עומק ואין זה נכון מבחינה תכנונית לבנות בקרבה יתרה לכביש, הוא מוצא שבהחלט ישנה אפשרות להסיט את הבנינים לאחור באופן **שלא** יהיו סמוכים לכביש, ולהגביל את גובהם של הבנינים באופן שלא יעלה על גובהו של הבנין הקיים בסמוך.

(פרוטוקול מחוזית 12.8.86)

מר לוי: ציין כי היום לא ניתן להכנס יותר לפרטים, התכנית עברה גילגולים רבים ומתעכבת כאן זמן רב, ליזם מוקנות זכויות והוא מבקש לממש אותם. האלטרנטיבה החדשה עריפה על קודמתה ויש לשמור על העקרון שהבנינים לא יעלו בגובהם על הבנין הקיים. הוא מציע להפקיד את התכנית ושהמתכנן יבדוק אם ניתן להנמיך את גובה הבנינים ובמידת האפשר להרחיקם מהכביש. בכל מקרה על התכנית לעמוד בדרישות הסביבתיות של השרות לאיכות הסביבה בתאום עם מר טוקר.

מר נקמן: ציין כי העיריה התנתה את הפקדת התכנית בין היתר בהשארת שביל עם זכות מעבר לציבור במרכז החלקה. הוא מציע להחמיר בנושא זה ולקבוע את השביל כשביל צבורי.

מר בן אשת: ציין כי שינוי היעוד עלול לגרום להפרשות גבוהות מידי לצרכי ציבור אך ניתן לקבוע בהוראות התכנית הערת זיקת הנאה לציבור.

לאחר דיון,

החלט: להפקיד את התכנית שתכלול את הצעת הבינוי שהוצגה בעת הדיון, לתנאים האמורים בהמלצת הועדה המקומית ובכפוף לפרטים הדרושים עפ"י חו"ד השרות לשמירת איכות הסביבה בתאום עם מר טוקר.

3.(3311) תכנית מס' 3311, שינוי מס' 6/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - שכונת גבעת שאול - בין הרחובות גבעת שאול וכתב סופר-יעוד שטח למלון.

הועדה המקומית אמליצה בישיבתה מיום 16.12.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1) לא יותר שמוש באולמי כינוס ושמחות.
2) ישופר **החילון בחזית** הצפונית ויורגע.
3) הנספחים יכללו את קומות החדרים, וחישוב אחוזי הבניה, ייבדקו ע"י אגף הרישוי.
4) התכנית תערך כהלכה מבחינה טכנית

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר בחטיבת קרקע פנויה בשטח של 2 דונם בקירוב, המיועדת עפ"י תכנית המתאר כאזור מגורים 2 קרי, 120% ב - 4 קומות ל ומוצע בתכנית להקים בה בית מלון.
הנושא הועלה לראשונה בישיבות עבודה מתואמות עם עיריית ירושלים עוד **ב - 1983 ולוגנו בהן הבעיות** העיקריות:
השאלה המהותית המתיחסת לשמוש כמלון בתוך אזור למגורים וההשלכות התכנוניות הנובעות מעצם השימוש, כגון נפח הבניה. בתכנית מוצעת הבניה בהקף של 212% (250% ברוטו) והמלון יכלול 75 חדרים.

בהתיחס למיקומו של המלון בקרבה בלתי אמצעית לבתי מגורים מומלץ כי יחול איסור מוחלט על קיום ארועים ובנית אולם שמחות.

היתר שמוש לאולם שמחות במלון משנה את מס' מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן המתאים לשמוש זה והוא מחייב הכשרת מקומות חניה נוספים על אלו המוצעים למלון. כדי למנוע את השמוש לאולם השמחות יש לבטל את הכניסה האמפוריאלית בקומת הכניסה(בלובי).

בנוסף ציין הוא ממליץ לבטל את הקומה השביעית כדי להתאים ככל שניתן את גובה הבנין לאופי הסביבה.

מר לוי: ציין כי הוא רואה בחיוב את ההצעה לבית מלון וכי שמוש זה עונה על צרכי האוכלוסיה במקום, מה גם שהבנין עשוי לשפר את תדמית השכונה יותר מבנין מגורים.
מספר החדרים המוצע הוא מינימלי מבחינת הכדאיות הכלכלית של השמוש. הוא סבור שתנאי האוסר שמוש לאולם שמחות איננו עומד במבחן המציאות ולכן יש להחליט אם להתיר - יש צורך בהוספת 20 מקומות חניה או לאסור מרגש ולקבל על כך התחיבות משפטית.

(פרוטוקול מחוזית 12.8.86)

גב' אשל: ציינה כי ניתן לקבוע היום אולם שמחות בתנאי שמראש יכשיר מקומות חניה וינקטו כל האמצעים האקוסטיים ויחר הדרישות הסביבתיות לאיטום הרעש. במידה והיזם לא יעמוד בתנאים אלה יש לפתור את בעית גודל האולם.

מר נקמן: ציין כי לדעתו תהא זו טעות לקבוע בית מלון במקום זה ועדיף על פניו בית מגורים. זהו מקום שהאוכלוסיה בו גדלה ואין פתרונות דיור בשכונה. רח' חתם טופר הוא קצר וממול קיימים בתי מגורים. בדרך כלל חדר האוכל הופך לשמוש של אולם שמחות.

מר זוננפלד: ציין שלא תהא כל אשליה וברור שיהיה במקום אולם שמחות.

לאחר דיון,

החלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:
1) הקבע בתכנית הוראה האוסרת שמוש במלון לאולם שמחות והנתן על כך התחי בות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.
2) יש לתקן את תכנון קומת הכניסה (הלובי) באופן שיפנע כל אפשרות לקיי ם בו ארועי שמחות או כל ארוע אחר מסוג זה.

4.(3664) תכנית מס' 3664 , שינוי מס' 42/85 לתכנית מתאר מקומית לירושלים, שב' הר נוף.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86:

להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית ובתנאי שלא ינתנו זכויות בניה נוספים למגרש זה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בעל המגרש הנדון טפח משה המיועד עפ"י תכנית המתאר לשמורת טבע וצרפו בגינה לבית הקיי ם. באמצעות התכנית הוא מבקש להגדיל את שטח המגרש.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הצעת התכנית מאחר והועדה אינה מתערבת בנושא בעלויות.

5.(3666) תכנית מס' 3666,שינוי מס' 1/86 לתכנית מפורטת מס' 1700 ושינוי מס' 2/86 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/1.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86:

להפקיד את התכנית לאחר ביצוע תיקונים טכניים.

בעת הדיון נמסר כי הועדה נתנה כבר את דעתה לענין ההמליצה על הפקדת התכנית במסגרת ערר שנדון בועדה.

לאחר דיון,

החלט: להפקיר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 86. .12)

6. (3047 א') תכנית מס' 3047 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 3047 בית הכרם.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1) השטח שהוגדר בתכנית מס' 3047 יוגדר כ"שטח לגינון בלבד".

2) פיתוח השטח הנ"ל יבוצע על בסיס מפלסי הכבישים כפי שיהיה צורך לסלול אותם ונטפח זה יהיה חלק מן התכנית. בהוראות התכנית תרשם כי תהיה רשות למבצעי הדרך לשנות את מפלסי הגינון בעת ביצוע הדרכים.

הועדה משאירה את ענין זכות הדרך והדבר יראה בחשריט בצורה ברורה כמחלף בעתיד. עד לביצוע מחלף השטח יגונן.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3047 שעיקרה היה שינוי בבינוי והמרת מספר בנינים בבנין אחד גבוה בן 14 קומות, כללה הוראות חלוקה חדשה. עם עריכת תכנית החלוקה לצרכי רישום עפ"י אותה תכנית התעוררה בעיה של אי התאמה בגודל השטח שבגבולות הקו הכחול לרשום בטבלת השטחים.
בנוסף התעורר קושי ביחס ל " קו זכות הדרך" שהוגדר בתכנית 3047.
בזמנו היו דיונים עם רסקו לתתן זכות מעבר בחלק מהמגרשים לסלילת מחלף בין כביש מס' 4 לשדרות הרצל ומאחר שההפרשות בתכנית היו גבוהות מאד, מעל 40%, הוחלט שלגבי המחלף תרשם זכות דרך בעתיד. אנשי רסקו התנגדו לכך והעיריה החליטה שלא לדרוש כיום זכות דרך בעתיד אלא להגדיר את השטח לגינון בלבד.
מר כהן המליץ כי התכנית תערך בהתאם להסדר המשפטי שבין רסקו והדיירים בלמזור מכן את גודל המגרש.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה בתאום בין לשכת התכנון המחוזית ועיריית ירושלים.

7. (3267) תכנית מס' 3267 - שכ' שועפט.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. בעל הקרקע יגיש כתב התחייבות שלביעות רצון היועץ המשפטי. בענין סלילת הדרכים על חשבונו ובהתאם להנחיות אגף הדרכים.

ב. התכנית מתוקן מבחינה סכנית.

ג. השטח שהיה מיועד לבנין ציבורי יבוטל מאחר וההפרשות לצרכי ציבור בגין הרחבת דרכים ופס ירוק מגיע לכ-25% ואין צורך בשטח לבנין ציבורי.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. (3637) תכנית מס' 3637, שינוי מס' 3/85 להכנית 3136 - שכ' רמות מתחם 04.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן תכנית 3136 ערוכה במתכונת שכמעט שום תכנון מפורט לא עומד בהנחיות שלה. בעבר כבר גדונו ואושרו להפקדה תכניות שנועדה להתאים את התכנון לבניה בשטח או לבניה סבירה יותר.

3/...

(פרוטוקול מתוזית 12.8.86)

בין היתר הנחיות הבינוי המפורטות שנקבעו בתכנית 3136 , נאמר בה שיש להשאיר מפתחים כדי לא ליצור רצף בניה לאורכם של הבנינים.

בתכנית הנדונה מוצע בינוי שונה, המותאם בכל הנראה למודל בניה ייחודי היוצר חזות רצופה, כמו כן נעדרים בתכנית נתונים אודות שטחי הבניה הכוללים, הוא ממליץ שאם יתקף שטחי הבניה גבוהים יותר מאשר בתכנית המאושרת יש להפחיתם בהתאם.

מר בן אשר: הודיע כי שטחי הבניה הם כהתאם לתכנית המאושרת.

מר כהן הוסיף כי המרווח בין שני הבנינים הוא קטן ביותר (6 מ') ואילו המרווחים הצדדיים הם 4 מ'

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. (3648) תכנית מס' 3648, שינוי מס' 1/85 לתכניות מפורטות 2081 ו – 3551 – שכ' גבעת רם.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.4.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א) התכנית תוגש מבחינה מכנית בהתאם להוראות האגף ולהערות המרור למידע תכנוני.
ב) בתשריט יסומנו קוי המתאר של המבנה המוצע ומרחקים מגבולות השטח.
ג) יתווסף להוראות התכנית סעיף המחי ב תאום שלוש התחנה עם היחידה לאיכות הסביבה לעת הגשת בקשה להיתר בניה.
ד) יש להוסיף לסעיף בסעיף " חלוקה חדשה" שתותר אחוד חלקים מחלקות ולא רק שלמים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית הקריה מס' 2081 רקמה עול וגידים במסגרת חזות מתכננים מיוחד שקבע את מערך שטושי הקרקע במתחם, כאשר המתחם ה"היה הראשון שהועד לבניה וניתן לגביו היתר לחפירות. השטושים בשטח התכנית רובם ככולם קשורים לשוסדות השלטון המרכזי. בשטח הסמוך לבנין הג'וינט הופקדה בשעתו תכנית מס' 1860 לתחנת דלק ובשל אופיו המיוחד של המקום היו הרבה שנויות לגבי עצם הקמת התחנה ואולם בסופו אושרה התכנית. לא מכבר יזמה עיריה ירושלים את התלית התכנית עקב נסיון לאתר קרקע חלופית להקמת תחנת תדלוק שמשמעותה הקמת משאבות ודו לא. הנושא נדון בועדת הקריה והיא נאותה לאתר ששח בגבול ששח הקריה שחוא נשוא התכנית הנדונה.

תחנת הדלק הנדונה יוזמה ע"י חברת עז ואילו הקורמת (שבתכנית 1860) הובטחה לחברת סונול. למיטב ידיעתו, עקב תחרות בין שתי החברות עתרה חברת סונול לבג"צ ולפי אינפורמציה שמסרה גב' ידין הגיעו הצדדים לפשרה. מר כהן הסעם כי התלית תכנית 1860 נעשתה על דעת המנהל שהוא בעל הקרקע. אם אמנם הושגה פשרה כשכל אחת מהחברות תזכה בתחנה באזור אין הדבר עולה על הדעת מבחינה תכנונית ויש להגביל את מספר התחנות באזור.
בהתיחסו לעצם התכנית שלל מר כהן הוספת שטושים נלווים לתחנת הדלק וציין כי השטוש היחידי שניתן להתיר הוא תדלוק בלבד. לאור העובדה שהליכי התליות של תכנית 1860 טרם נשלמו הוא ממליץ בשלב זה שלא להפקיד את התכנית אלא לאחר גמר ההליכים האמורים ולסייג את השטושים בתחנה לתדלוק בלבד.

מר לוי: תמך בדעה שיש להתיר במקום התחנת דלק צנועה ביותר ולו גם במחיר של ויתור על תניה תקנית. הוא שואף לראות את ששח הקריה " נקי" מכל פעילות מסוג זה ולדעתו מספיקה תחנת הדלק במזאון לצרכי האזור.

מר בן אשר: ציין כי ההצעה הנוכחית להקמת תחנת הדלק באה כדי לבטל את התחנה שיועדה ליד האוניברסיטה ואשר כללה מגוון של שטושים לרבות מסעדה. אם תדחה ההצעה הנדונה סביר שיתבעו מלוא הזכויות המגיעות להקמת התחנה הקודמת.

(פרושקול מחוזית 12.6.85)

מר נקמן: ציין כי התחנה המוצעת גדולה מידי ואינה חולמת את המקום ניתן לצמצם את השטח והפעילות בה. אשר להחנה הקודמת ציין כי הליכי החליתה נמשכים. הוא מציע לקבל החלטה בנוסח המאשר עקרונית את האיתור המוצע אך הופקד רק תכנית במתכונת מצומצמת וסבירה וכי כל זאת בידיעה שהליכי החלית תכנית 1860 נמשכים.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה מאשרת עקרונית הקמת תחנת הדלוק באתר המוצע כתחליף לתחנת הדלק נשוא תכנית 1860 שהוחלט להחלותה.
הועדה דוחה את הצעת התכנית במתכונת הבינוי שהוגשה אולם תהא נכונה לדון בתכנית צנועה וסבירה יותר.

10.(2894) תכנית מס' 2894 , שנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי לתכנית 2225 – שכ' בית הכרם – רח' דגניה – שנוי יעוד קרקע משמורת טבע למגורים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יש לתקן את נספח הבינוי מבחינה טכנית.

ב. יש לתקן את הוראות התכנית יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית המחייב בניה נגדר בגבול התחתון של המגרשים המונע שפיכת עפר מעבר גבול המגרש ופגיעה בעצים בשטח.

ג. יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית.
יש לסמן על גבי התשריט קווי הבנין של הבניה במפלס הכביש הפרטי וקווי הבניה האחוריים כך שלא יהיה קו בניין אפס ובמקומות מיוחדים (בקצות) לפחות מטר אחד.

ד. יש להגיש את התכניה על תכניה מדידה מעודכנת.

ה. יש למחוק מהוראות התכנית סעיף 10 אזור מגורים 2 מיוחד, סעיף קטן ח' 2 האומר כי תותר העברת זכויות בנייה ממגרש למגרש בשעור שלא יעלה על 10%.

ו. יש לתוסיף את ההמלצות הנובעות מתיק למתכנן, להחלטות התכנית לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

ז. היתרי הבנייה ינתנו רק לאחר שיטלל הכביש עד למגרש בו מתוכננת הבנייה ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

ח. בצוע שדרות דגניה יעשה ע"י העיריה כפוף לתכנון אגף הדרכים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה נדרשה לענין כבר בשנת 1974 אגב הכני מס' 1962 שבקשה לקבוע את יעוד השטח לאזור מגורים 5 , שאחוזי הבניה המותרים בו הם 50% בשתי קומות. כבר אז נתבקש יו"ר הועדה המחוזית, במסגרת ערר, להזמין את בא כח בעלי הזכויות כדי להציג את תביעותיהם מאחר והם דרשו לקבוע את יעוד השטח כאזור מגורים 1 שבו יותרו אחוזי הבניה של 75% ב – 3 קומות על דרישה זו השיב היו"ר במכתב מיום 5.3.74 כדלקמן:

"" לאור הוראות החוק והתקנות אין פנייתך מבנת הן מבחינת המועד והן מבחינת המען....הזמנת המתנגדים לדיון פרומי לקראת הפקדה איננה כלולה בהליכים הקבועים בנדון ואף יש בה כדי לשבש את סדרי הטיפול הנאותים".

ההתכבות בנושא נמשכה מאחר ובעלי הזכויות ביקשו להופיע בפני הועדה בדיון הדיר ואז נקבע כי אין כל הצדקה להזמין צד כלשהוא לועדה המחוזית.

כותב מר סהר בתזכיר מיום 26.1.75 :" בידיינו הנחייות ברורות כי ענין הדיון בהפקדתה של התכנית הוא פנימי לועדה המחוזית ללא שותפים ומוזמנים".

(פרוטוקול מחוזית 12.6.86)

ובהמשך לכך, תרשומת בתיק שעפ"י הוראות מר לוי, בכתב ידה ובחתימתה של גב' ברקול המנוחה: "הודעתי טלפונית לעו"ד נעמי וייל שעפ"י החוק לא ניתן להזמין אותם ויוכלו לשמוע אותם רק במסגרת דיון בהתנגדויות לאחר הפקדת התכנית".

מדובר בתכנית מורכבת ביותר מהיבטים רבים, אם השמע היום הועדה את עו"ד וייל לא מן הנמנע שישמעו גם מתנגדים פוטנציאליים לתכנית ולכן אין הוא סבור שנכון היה להזמינה ובהיות התכנית שנויה במחלוקת שעלולה לגרוף התנגדויות רבות. ההזמנה זו חריגה ולא מקובלת והוא מבקש לא להזמינה.

מר לוי: ציין כי הזמנת יזמים לדיון בועדה או דחיית בקשה כזו היא פרובקטיבה של יו"ר הועדה. הוא רואה בחומרה רבה את התערבותו של מר כהן בנושא זה.
הסדר הטוב מחייב פניה מצידו של כהן-קורים הדיון לבשהתקבל מכתבה של עו"ד וייל לפני כחודשיים בקשה להיות מוזמנת ורשמה על מכתבה להזמין אותה. כדי להבהיר את ניתוקיו כנגד הענות לבקשה, אך לא בעיתוי זה כשעורכה הדין ממתינה מחוץ לאולם לאחר שהוזמנה לדיון. התנהגות זו נוגדת כל סדר ומינהל תקין.
אשר לעצם הענין ציין מר לוי, כי לא פעם הוזמן מתכנן ובא כח חיזמים להסביר את תכניתם. אין זה מקרה חריג ובכל מקרה אינו מצדיק התנהגות בלתי מכובדת.
עוד ציין כי מאחר שראשיתו של הנושא עלה בדיונים בשנים עברו הוא בקש את מר מרינוב להשתתף בדיון אך לצערו הוא לא הגיע.

בפני הועדה הופיעו עו"ד נעמי וייל ואדריכל דן יזרעאלי.

מר לוי: פנה אל עו"ד וייל וציין בפניה כי היא מוזמנת להציג את הרקע לתכנית וההסברים לה, בהתאם לבקשתה ולפנים משורת הדין.

עו"ד וייל: ציינה כי היא מייצגת את בעלי הקרקע הנדונה, שהוא קרקע שעומד על הפרק מזה כ-20 שנה ויש לו עובדות מיוחדות שלדיעתן חשיבות רבה להכרתו.
עפ"י תכנית קנרל היה ייעוד המגרשים הנדונים לבניה (62.5%) והם נרכשו בשנות ה - 40 ע"י קבוצת מורים באמצעות ועד בית הכרם במטרה להרחיב את תחום ירושלים העברית ולפתח את הבניה אל מול הכפר דיר - יאסין כפעילות חלוצית.
הרכישה הסתיימה בשנת 1943 והפרצלציה הסתיימה בשנת 1945 ואולם הביצוי לא יצא בשעתו לפועל עקב פגעי הזמן:
מלחמת העולם השניה מלחמת השחרור ותקופת הצנע.
בשנת 1953 הגישה כמה מבעלי המגרשים בקשות לקוי בנין (נמצאת בידה בקשה של משפחת מגדילוב). עיריית ירושלים באופן בלתי ציבורי עכבה את הבקשות להתרים עד שבשנת 1955 הופקדה תכנית ששנתה את ייעוד השטח משטח למגורים לשמורת טבע. הבעלים לא היו באותה עת מיוצגים על ידי עורכי דין ולא היתה לה מודעות לכך ולהפתעתם הרבה גילו כי כל השקעותיהם ירדו לטימיון ומאז החלו בשורה של מגעים. בעלי המגרשים לא דרשו בשעתו קבלת פיצויים עבור שינוי הייעוד, שבאותה תקופה הוגבל המועד לתביעה עפ"י החוק בתוך חצי שנה.

בעקבות מו"מ במישור המוניציפלי ובמישור הממלכתי, נשלח לבעלי המגרשים באוקטובר 1963 מכתב מהממונה על המחוז ויו"ר הועדה המחוזית דאז מר ישעיה כדלקמן: "הבעיות שהועלו במכתבך הנ"ל ידיעות לועדה המחוזית מאז הופקדה תכנית המתאר לירושלים בשנת 1955 ואושרה סופית ב - 1959 עד להפקדת התכנית המיוחדת לפני שמונה שנים היתה לירושלים רק כניסה אחת מצד הישובים המערב, ואילו התכנית החדשה הוצע ונתאשר יצירת מיצחה נוסף, העוקר מרחקן הצפון מערבי של הפה גוף ובית הכרם בפקום היתרון שנמצא עד היום משמיים לכך עלי דרך מזרח מבדקו את הדרך. נוסף לכך נקבע שכדי לסנוע ואת הדרכים המוביעות לנושבות לתיעה אין להתיר בנין מעברו הצפון מערבי של הכביש הסמוך. ויש להשאיר שטח זה כשטח ירק בלתי בנוי.

המקביל התעורר מר ויינגר חשוחף במושע עם המינהל בבעלות על השטח בגוש הגובל ובחלקה 17 שהיתה באותו גוש אך לא היתה מגרשלה, כאשר תכנון השטח הגדון היה בהליכים מתקדמים ניסה ויינברג להגיש תכנית אחרת אך היא נדחתה.
בראשית 1974 התחלף יו"ר ועדת המשנה המקומית ומר מירון בנבנשתי נכנס לכהונת סגן ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה. ביוזמתו הוחזרה תכנית 1962 לועדה המקומית על מנת להרחיבה מהתחילה על השטח של ויינברג.
מרשיה לא היו שבעי רצון מכך אך הם הסכימו. בחלקות שבבעלותם לא היו נטיעות לעומת זאת בחלקה 17 היו נטיעות ויתרת השטח של המינהל ומשפחת ויינברג היתה כבר מיוערת ולכן לא הסכימה הועדה להרחיב את הכנון על החלק המיוער.

בישיבת הועדה המחוזית מיום 21.1.75 ציין מר בנבנישתי שאינו סבור כי הועדת קבוצת חלקות מעברו הצפון מערבי של רחוב דגניה לאזור מגורים עשויה להכתיב בהכרח את המשך הבינוי מן העבר הזה של הכביש. תכנית 2094 כוללת חטיבת קרקע המחולקת לחלקות שיעודן עפ"י תכנית קנדל משנת 1944 היה אזור מגורים עם זכויות בניה של 60% לעומת זאת השטח שממערב מהווה חלקה אחת גדולה ובלתי מחולקת של כ - 50 דונם אשר היתה מיועדת בתכנית קנדל לשטח כפרי. השטח שמבקשים לשנות את יעודו איננו מיועד ומוגדר במערבו ע"י ואדי, כך שהן מבחינת המערך הטופוגרפי והן מבחינת גבול היער נראה היה לועדה המקומית כי הדבר מתקבל על הדעת מבחינה תכנונית. לעומת זאת השתכנע כי ענין רוחב הכביש ראוי לבדיקה נוספת הן מבחינת ההשלכות על תקציב העיריה והן מבחינת ההשלכות על הנוף, ולכן הוא מבקש לדחות את הדיון לשבועיים כדי לאפשר לועדה המקומית לבדוק שנית את הנושא".

באותה ישיבה ביטא מר איש שלום את דעתו שניתן לפצות את הבע לים ע"י מתן קרקע חלופה במקום אחר כמו בגבעה שאול ב'.
למן אותה ישיבה הוחל בבחינה ההצעה להקצאת שטח חלופי בגבעת שאול ב' והחלה מבחינת היזמים דרך יסורים חדשה.
חרף האכזבה העמוקה שנגרמה לבעלי המגרשים משנוי העמדות והעכוב בהליכים התכנוניים, נמשכו המגעים והטפול באיתור השטח לחלופי הקרקע למרשיה.

בשנת 1979 הודיע יו"ר ועדת המשנה המקומית החדש מר דובק כי איגו רואה עצמו קשור בהחלטות ו/או הבטחות שניתנו ע"י קודמיו וכי אין הוא מרגיש מחויב לענין.
ואולם בטופו נתבקשו מרשיה להגיש מסמכים כדי להוכיח את זכויותיהם בשטח ולבחון את נושא חלופי הקרקע בגבעת שאול ב'.
בעקבות ההחלטה על תכנונה החדש של הר נוף ואופי האוכלוסיה שתשתכן בה הוחל בבדיקה מחודשת לשינוי היעוד ברחוב דגניה ואכן ב - 1980 כתב ראש העיר אל גב' מגדילוב כדלקמן:" הצעת העיריה היא זו: מחלקת מהנדס העיר מסיימת את תכנון הכביש ומעמידה אותו לרשותכם. העיריה תהיה מוכנה להסליץ בפני הועדות, המקומית והמחוזית לאפשר לכם אחוזי בניה גדולים כדי שתוכלו לנכל את השטח. לשם כך על בעלי המגרשים להתאחד ולהזמין אצל אדריכל פרטי תכנון משותף לפי הדרכת מהנדס העיר. העיריה תשתדל להעביר תכניות אלו דרך כל הועדות במהירות".
בעקבות המכתב הנ"ל פנו היזמים אל מהנדס העיר ובאמצעותו אל מר א. בן אשר.
קויימו בנדון מגעים שוטפים והעיריה תבעה את צרופה של חלקה 17 בגוש 263 וכן שתוף מתכנני המינהל בתכנית . מסכת התאומים נמשכה כ - 6 שנים זאת בעטין של בעיות שונות בעלות המינהל היא בפושע עם ויינברג ואילו הבעלויות של מרשיה הן נפרדות.
הגדלת זכויות הבניה נובעת מעבודות התשתית הנמדדות בעלויות גבוהות ולכן הומלץ להוציא את השטח כאזור מגורים 2 ובלבד שהבינוי לא יסתיר את הנוף לבנינים מעברו השני של הכביש.
לעניות דעתה התוצאה המוגמרת לועדה היא תוצאה טובה , נשמרו הזכויות לבעלים הפרטיים, בעוד המינהל וויינברגר מקבלים מגרש שוה זכויות.
במהלך התאומים יצאו מלכוב ובן אשר לשטח מדדו וסימנו את גבול העצים כדי למנוע פגיעה בהם.
מחכנן המחוז שאל אותה אם יש לה זכות לתביעת פיצויים בשלילה אך הטעימה כי יש לה תביעות על סמך כל ההבטחות שניתנו לה.
לסיכום בקשה עו"ד וייל לאמץ את התכנית שהוגשה ע"י הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 12.8.86)

מובן שבעלי הנכסים שראו עצמם נפגעים כתוצאה מתכנון זה יכלו לערער כנגד התכנית בעת הפקדתה ב - 1955 או אף להגיש תביעה לפצויים תוך חצי שנה מעת שקבלה תוקף ב - 1959. אף אם לא עשו כן לא רצינו להסתתר מאחרי מענה פורמלית שאחרו במועד הגשת תביעותיהם ולכן יוזמנו בין העיריה לבין מינהל מקרקעי ישראל לפיו יעביר ה"מינהל" באמצעות העיריה קרקע אחרת לבעלי הנכסים שנפגעו מהתכנון הנזכר, ראמנם הושגה התקדמות בענין זה ויש לקוות שהעיריה תצליח להחיש פעולה זו ולהשלימה בקרוב.
בד בבד עם הפעולה הנ"ל נבדקת כעת ע"י העיריה אפשרות של התווית הדרך העורקית הנ"ל במקום אחר, בסמוך לתווי הקיים. אם תהיינה תוצאות הבדיקה חיוביות, יתכן ואפשר יהיה לשחרר את המגרשים שנפגעו משטח הירק ולהחזירם ליעודם הקודם באזור שבו מותרת הבניה.

מכל האמור לעיל ברור שמידת ערנותה של הועדה המחוזית לבעיות בעלי הנכסים הנפגעים לא נפגעה כתוצאה מדאגתה לצרכי התווית הדרך העורקית החשובה, ויש עתה להתאזר בסבלנות עד להשלמת פעולת החלופין מצד העיריה או התווית הדרך האלטרנטיבית."

בעלי הקרקע הסתינו בסבלנות, המגעים נמשכו ולאחר איחוד העיר ביונה 1967 חל מהפך ונוצרה גם מציאות תכנונית חדשה.
באותה עת ישב מר ח. מרינוב כיו"ר ועדת המשנה המקומית ואשר הודיע כי הוא רואה את בקשת מרשיה בחיוב והוא עומד מאחורי המכתב בנ"ל, ובקש לערוך סקר בעלויות ואמנם כך נעשה ומרשיה החליטו להגיש תכנית להחזרת יעוד המגרשים לבניה.

(פרוטוקול מחוזית 12.8.86)

מר יזרעאלי: הציג בפני הועדה את 3 עקרונות התכנית:
1) מדובר במתחם גדול שבניגוד למקומות אחרים כל אחד מהבעלים יקבל חלקה או מגרש משלו ולא יוגבל בגובה הבניה.

2) נמדדו מפלסי כל הבנינים והדירות בהם, ובעברו השני של הכביש ובשום מצב אין גג הבנינים המרצעים עולים על גובה רצפת המגורים בבנין שממול, זאת על מנת למנוע המתרה ובתאום עם מר ניר הובטחו במספר מקומות מפתחים לגוף מהכביש.

3) התפיסה הכללית של "סיום" הכביש בבניה היא הדרך הנכונה להבטיח סיום נאות ללא מפגעי גוף. במקומות שהעיר " מסתיימת " בכביש השטח מעברו השני הופך במהרה מקום לשכיפת פסולת וכיוצא באלה מפגעים סביבתיים.

עפ"י בקשת מר ניב הציג מר יזרעאלי פרספקטיבה המתארת את השתלבות הפרוייקט בסביבה.

בשלב זה יצאו המוזמנים את אולם הדיונים.

מר לוי: ציין כי הוא שמח על שהזמין את באי כוח היחיד משום שהרקע ההסטורי של הפרוייקט חשוב להבנתו, הוא עצמו לא היה מודע למספר עובדות בעלות משקל ומכאן ההשיבות בהכרתן.

רב"ל: הציג בפני הועדה את עמדתו התכנונית כדלקמן:
א. תאור המקום מדובר בשוליים המערביים של שכונת בית הכרם בשטח שיעודו על פי תכנית המתאר 62 שמורת טבע.
למעשה בעלי המגרשים יעוד השטח על פי קנדל היה אזור מגורים ל 2.5 ו - 62.5% אחוזי בניה.

ב. נימוקים תכנוניים: בנושא התקיימו מספר רב של דיונים מאז שנת 1974 כאשר נשמעו בדיונים השגות המורות לעצם שינוי יעוד השטח למגורים. הנימוק התכנוני בעל המשקל הכבד ביותר שהועלה היה שרחוב דגניה בגדה המזרחית שלו נקבע כגבול הבינוי של העיר במערב כאשר השטח שממנו והלאה מיועד לשמורת טבע. החשש היה שיעוד השטח ממערב לרחוב דגניה יביא בעקבותיו לשינוי גבול הבינוי של העיר חשש נוסף שהובע בישיבות שאי אישור שינוי היעוד כחוק בתשלום פיצויים. בנושא זה של תשלום פיצויים נקבעה הלכה בבג"צ 122/75 עבודי נגד שר הפנים כי אין בסמכות שר הפנים להאריך את המועד על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה לגבי תכניות שנתאשרו לפני למעלה משנה חודשים מיום כניסת חוק התכנון והבניה לתוקפו.
תכנית המתאר 62 אשר הודעה על אישורה פורסמה ביום 16.7.59 דהיינו לפני כ- 26 שנים ואילו חוק התכנון והבניה נכנס לתוקפו ביום 12.2.65, יוצא כי זכות בעלי המקרקעין לפי סעיף 34 לפקודת בנין ערים 1936 להגיש תביעה לפיצויים תוך 6 חודשים מיום אישור תכנית הפקעה לפני כניסת חוק התכנון והבניה לתוקפו ואין הוראות סעיף 197 לרבות סעיף קטן (ב) שבו יכולות להיות זכות זו. כלומר לא רק שלא ניתן להאריך את התקופה למביעת פיצויים אלא לא ניתן לתבוע פיצויים.

נימוק הכנוני נוסף שהועלה בעת הדיונים היה שהטופוגרפיה במקום תלולה ויהיה זה אבסורד תכנוני לאפשר בניה במקום.

הדיונים בתיק 1962 הסתיימו בתוכלסה מיום 18.3.75 בזו הלשון:
"לדחות את המשך הדיון לחודשים כדי לאפשר לעיריה אורכה נוספת לבדיקת נושא רוחב הדרך ונושא זכויות הבעלים".

(פרוטוקול מחוזית 12.8.86)

מתכונבת בחיק מסתבר כי הפחרון שהועלה והתקבל עד דעת הועדה המחוזית ומ.מ.י היה למצוא קרקע חליפית לבעלי הקרקעות במקום.

הנושא עלה אף במסגרת הדיון בתכנית 1124 שנדונה בשנת 1970 וגם לה הוגשו מספר רב של התנגדויות שנדחו.

ג. המשך הדיון התכנוני:
הנושא של בעלי הזכויות במקרקעין עלה פעם נוספת אגב הדיון בתכנית מס' 2225 התוית רחוב דגניה ודרכים נוספות שהודעה על הפקדתה פורסמה ביום 6.12.76. עו"ד נעמי וייל הגישה התנגדויות בשם בעלי הקרקע וההתנגדות הנדונה בועדה המקומית מיום 17.4.76 והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לדחות את התנגדויות של נעמי וייל בשם בעלי החלקות נשוא התכנית שעל סדר היום וכן התנגדות משפחת ויינברג בעלת חלקה 4 וחלקות נוספות הנמצאות מדרום להכנית.
הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 17.1.78 אף היא לדחות את התנגדות נעמי וייל ומשפחת ויינברג ולהשאיר את יעוד השטח בשמורת טבע. מתוך הנחה שהפתרון התכנוני הוא מציאת קרקע חליפה באזור המתאים יותר לבניה.

ד. ההשלכות הקדימיות באישור התכנית
תכנית 62 קבעה שטחים נרחבים כשמורות טבע ושטח צבורי פתוח, לנושא זה נדרשה הועדה המחוזית אגב דיון בתכנית 1042 שהמורות המזרחיים שלה נקבעו ליעודים אלה. החלטת הועדה המחוזית לענין זה קבעה בין השאר לדחות התנגדויות אלה ולהשאיר את יעוד השטחים כפי שהם בתכנית 62 מגימוקים תכנוניים. אישור התכנית, נשוא הדיון, יכרוך יצירת תקדים מסוכן ובשעה עומדים במידה זאת או אחרת של צדק משפחת ויינברג מצפון לשטח הנדון ובמי קרקע אחרים בחלקים שונים של העיר.

מבחינה טופוגרפית לא השתנה דבר והמדרון החלול אינו ראוי לבניה כאז כן עתה, כזכור זה היה אחד הגימוקים שהתכנית לא הגיעה לכלל הפקדה.

ה. התכנית
1) התכנית מציעה צפיפות מגורים בלתי טבירה שפורצת כל גדר ושאין לה אח ורע באזורי המגורים בירושלים מדובר בצפיפות של 120% אחוזי בניה ב 6 - קומות שאינה עומדת בקריטריונים של תכנית המתאר לירושלים. אין לכך לא הצדקה תכנונית ולא הצדקה כל שהיא אחרת לאור השתלשלות הטיפול בנושא. מאז ועד עתה יש לזכור שבהצעה הקודמת הציעה העיריה 50% בשתי קומות והיום בקשו 75%.

2) הבינוי יוצר חומה מסיבית לאורך כ - 300 מטר שאינה אופינית ואינה מתאימה לאופי הבינוי בבית הכרם ובודאי שאין לסיים את הבינוי בבית הכרם בצורה המבוקשת.

3) קו הבינוי המוצע מגיע לעיתים עד לגבול יער ירושלים ואף לכך אין הצדקה תכנונית או הצדקה כל שהיא אחרת.

4) כאשר העיריה דנה בהפקדת התכנית הובע החשש שבניה שתסתיר את הנוף תגרור לתביעת פיצויים מהעיריה והוחלט שהבניה תהיה מתחת למפלס רחוב דגניה

ו. המלצה - לאור כל האמור לעיל מומלץ לדחות את הצעת התכנית ולא לאשרה להפקדה.

מר בן אשר: ציין כי הוא סבור שהרקע ההסטורי ומסכת המגעים והטיפול בנושא כפי שהוצגו ע"י עו"ד וייל הם בעלי חשיבות רבה משקל לא פחות מהזכויות הסטטוטוריות משום שלו באמת היו הועדות רוצות לפתור את הבעיה בלא לזכות את הבעלים הן יכלו להפקיע את השטח.
המתחם הנדון הוא הקטע היחידי שנותר בבעלות פרטית ולא הופקע, כאשר רוב יתרת השטח נסוע.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 12.8.86)

עצם העובדה שהמדינה תקיימות כפי שהן מעיד על כך שהן היו מיועדות כמגרשי בניה, משום כך לא הופקע השטח מעולם ולא היתה כוונה לכך. במשך 20 שנה ניסו למצוא פתרון קרקעי נכון ובעלי הקרקע זכאים היום לבוא ולבקש, על בסיס כל ההתחיבויות וההסכמים אישור לבניה.

לדעתו יש במקרה זה היבט ציבורי שמשקלו אינו נופל מן ההיבט הפרטי, ובמקרים רבים ניתנה לו כבורם עדיפות מירבית, כך גם במקרה של מגזת שרוב שטחה מיועד עפ"י תכנית המתאר כשטח ירוק ובכל זאת נזזמו תכניות רבות להפשרת השטחים לבניה, דוגמא נוספת היא יפה נוף שחלק ניכר משטחה היה ירוק והופשר לבניה.

בהתיחסו לבנוי ציין כי זכויות הבניה המוגדלות ניתנו מבמה טעמים:
א. הזמן הרב שנמשך הטיפול בנושא והתוצאות הרבות שהוחלו בגינו על היזמים על בסיס הבטחות שונות.

ב. כאשר פנו בשלבים המאוחרים למחלקת מהנדס העיר נאמר להם כי בשל הטופוגרפיה הקשה של השטח יכתיב הבינוי את הזכויות ולא להיפך. וכאמור נמשך התכנון כ-6 שנים תוך בדיקת מספר אלטרנטיבות והתכנית המוצעת היא האלטרנטיבה המועדפת.
רחוב דגניה בקטע זה נמצא ברובו על מילוי, התופעה של קיר תמך גדול בחלק המזרחי הוא תופעה שמחלקת מהנדס העיר לא היתה שבעת רצון ממנו והיא העדיפה בניה על פניו. הבניה היא בניה מדורגת ובין כל זוג דירות ישנה רצועה ללא בניה, למעט " הכותרת " של הבנין שתהוה רצף ובתוכו חללים גדולים היוצרים מפתחי נוף.

ב. על היזמים היה לעמוד בהנחיות שניתנו ע"י מחלקת מהנדס העיר ובתוך כך ביצוע הכביש השרות יוכשר ע"י בעלי החלקות ועל חשבונם.
לשאלת מר רחמימוב השיב כי חשיבותו הנוכחית של כביש דגניה היא בהפחתת עומס התנועה מכביש הרצל.

מר אשל: ציינה כי תהא דעתה על הסחבת אשר ההא, אך הפורום היושב סביב שולחן זה לא היה מעורב בדיונים הקודמים. במקרה זה היא מעדיפה לצאת לשטח ולראותו במו עיניה.
אין היא "נבהלת" מהחלטות עקרוניות ומטבע הדברים יכולים להיות שנויים בשיקולים, מה גם שהמציאות השתנתה. לא ברור לה מדוע החליטו כפי שהחליטו בעבר, על פניו נראה לה כי במקום לקבל החלטה שיהיו לה השלכות, העדיפו לפתור את הבעיה בחלופי קרקע. עובדה היא שעם השנים פתרון בעיה בדרך של חלופי קרקעות הופך להיות קשה יותר.
עקרונית היא סבורה שצדק סבעי ומוסרי הוא דבר חשוב ובסופו של דבר אי אפשר תמיד לנסות לפתור את בעיות הציבור על גבו של האזרח. היא חשה כי עליה לראות את השטח תחילה ולא גם כדי להיות משוכנעת שאין במוצע הנזמה לכוון השני, קרי מתן זכויות גבוהות מידי.
בזמנו דובר על יוזמה של קבוצת מורים שהגתה את הרעיון של בניה פרטית, דלילה עם חצרות וכו. בעוד שבתכנית מוצעת מסה גדולה של בניה בצידה של דרך ראשית, היא איננה משוכנעת שהתפיסה של בניה בצפיפות גבוהה הוא הפתרון הטוב ביותר מבחינה כלכלית בהשוואה לדיור ברמה גבוהה. בצפיפות נמוכה. עוד ציינה כי לא ברור לה אם אכן בניה בגובה מצטבר של 7 קומות הוא הפיבוי המתאים לדידה יתכן פתרון במקום ובלבד שלא יבולע לשטח הירוק. לסכום חזרה על בקשתה להשהות את קבלת ההחלטה על מנת לבדוק את הנושא בשטח.

מר נקמן: ציין כי הוא מחייב בניה במקום. כמו מר כהן הוא חרד להשלכות ולתקדימים, הוא מכיר באי חעיקביות של הועדה מכיר בלחצים הציבוריים להרחיב את גבול הבינוי העירוני בסנהדריה באזור הסיילה וכו' אולם בניגוד לדעתו, הוא סבור כי המקום הוא בבחינה פינה נידחת, הוא מצדד בהפחתת מסת הבינוי. התרומה כביכול שהצביע עליה מר בן אשר בדבר טלילת כביש השרות היא מס שפתיים.
בהתיחסו לרחוב דגניה תמה על כך שרוחבו מוצע ברוחב כביש הבטחון שבוטל וכי יש לדעתו טלטמן את רוחב הדרך בהתאם לקבוע בתכנית 2225.

(פרוטוקול מחוזית 12.8.86)

מר כחילה: ציין כי בקור בשטח יכול רק לחזק את הדעה המחייבת בניה בשטח. המצב כיום בשטח פחות טוב ממה שעשוי להיות לאחר הבניה, אין מקום לבחלה מהרחבת השוליים של שכונת ריסקין ואולי ראוי היה לשקול אפשרות כזו משום שיתכן והם מחייבים הרחבה ושיפור.

מר רחמימוב: בקש שההחלטה תדחה לאחר סיור בשטח.

מר כחילה: ציין כי דחית ההחלטה איננה טובה, הוא מציע לקבל היום החלטה והיה וימצא לאחר סיור שיש מקום לשנוי ניתן יהיה לדון בכך.

מר רחמימוב: ציין כי אין מדובר בשטח שומם, בצידו קיים יער ירושלים ומעברו השני גרות משפחות רבות. לא היה רוצה שבניה חדשה תפגע בדיירים, הבניה המוצעת ההווה את השוליים של העיר ולכן יש לשקול נושא זה באופן יסודי. הושמעו כאן שיקולים ודעות שונות ונכון יהיה להקדיש לכך גם בדיקה בשטח.

מר זונגפלד: ציין כי קיימת תופעה של "בחלה" מתכנית רצינית. צריך לפתור את הבעיה, תמיד ישנן השלכות אך השקול המוסרי והציבורי הוא גורם משפיע וחשוב מהשקול הסטטוטורי.
העובדה שכביש הבטחון, שהווה בשעתו שקול תכנוני מוסל רק מוסיפה משקל לשקול המוסרי.

מר סוקר: התייחס לפרוייקט מבחינה תכנונית סביבתית וציין כי יש להחמיר בפתרון השוליים בסביבה.
היזמים נאחזים בזכויות שניתנו בעבר אולם הבינוי שמוצע עתה גדול בהיקפו פ 2 הנושא של פגיעה בשכנים ובנוף הפתוח מחייב את הועדה לא לאפשר את הבניה המוצעת ולכל היותר אין לחרוג מזכויות הבניה.

מר לוי: הציע את נוסח ההחלטה הבא:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יעוד השטח יהא אזור מגורים 2 אך זכויות הבניה לא יעלו על 101%, עקב כך יעובדו פרטי הבינוי פעם נוספת ומספר הקומות יופחת בקומה אחת. בכל מקרה יש להבטיח שהבנינים לא יהוו הסתרה ופגיעה במבטים מהבתים הקיימים ממול.

מר נקמן: בקש להעלות להצבעה גם את ההצעה להגביל את זכויות הבניה עפ"י אזור מגורים 1.

בתום הדיון הועלו להצבעה הצעות ההחלטה הבאות:

1) להפקיד את התכנית בתנאי שזכויות הבניה המירביות יהיו 90% והבינוי יתוקן בהתאם. יש להבטיח שהבניה לא תהווה הסתרה לדיירים הגרים בבנינים ממול ומן הראוי שתבדק אפשרות שגובה הבנינים לא יעלה על גובה מפלס הכביש.
רוחב כביש דגניה יהיה בהתאם לתכנית 2225. קיר התמך יבוצע ע"י ועל חשבון בעלי המגרשים.

2) לדחות את ההכרעה עד לאחר בקור בשטח.

הוחלט: (ברוב של 4-5 קולות)
להפקיד את התכניות בהתאם לתנאים האמורים בהמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:
א. זכויות הבניה המירביות יהיו 90%
ב. הבינוי יתוקן בהתאמה ובהתחייב מסעיף א' לעיל.
ג. יש להבטיח שהבניה לא תהווה הסתרה לדירות המגורים מעברו השני של הכביש ומן הראוי שתבדק אפשרות להגביל את גובהם של הבנינים עד לגובה מפלס הכביש
ד. רוחב רחוב דגניה יהא בהתאם לתכנית מס' 2225.
ה. קיר התמך יבנה על ידי ועל חשבון בעלי המגרשים.

(פרוטוקול מחוזית 12.8.86)

11.(3479) תכנית מס' 3479, שינוי מס' 6/74 להכנית המתאר המקומית לירושלים
רח' גורדון שכ' קריית יובל

מובא לתיקון מידע שנמסר בישיבה מיום 17.12.85

חר המנ: ממר כי בדיון בו החליטה הועדה להמחיד את התכנית נמסר כי תוספת הבניה מהווה הגדלת אחוזי הבניה מ 50% ל 95% ואילם מסתבר כי הגדלת אחוזי הבניה היא ל103%.

ד. תשריטי חלוקה

12. (3153) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית 3153 - בית חנינה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.86:

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30605 חלקה 10.

הוחלט: לאשר את התצ"ר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13.(1866 א' - 2899) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות עפ"י ת.ת.ע. 1866 א' ו - 2899

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.3.85:

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30241,30244.

הוחלט: לאשר את התצ"ר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14.(1252 ב' 2948,2947) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכניות מס' 1252 ב', 2948,2947 2949 בשד' הרצל - נוה הקריה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 30.3.86:

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור הכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30147,30155.

הוחלט: לאשר את התצ"ר בהתאם להמלצת הועדה המקומית

15(1756,1138) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכניות מס' 1756,1138, שכ' תל ארזה

הוחלט: לאשר את התצ"ר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16.(2447) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות עפ"י ת.ת.ע. 2447.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.4.86:

לאור חוות דעת הכנונית של מנהל האגף לתכנון מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30078 חלקות כמפורט בנספח דלעיל.
(מס' סדורי /י.ק. 4/86).

הוחלט: לאשר את התצ"ר בהתאם להמלצת הועדה המקומית

26 בספטמבר 1986
כ"ב באלול תשמ"ו

י. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

לכבוד
גב' נ. כל, אגף התכנון
משרד הפנים
הקריה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 594
שהתקיימה ביום שלישי יט' בטבת תשס ו
31.12.05

השתתפו:	ת. אשל	- רשות מקומית ירושלים.
	ד. ברגמן	- מ"מ נציג רשות מקומית ירושלים.
	א. ברזקי	- נציגת שר השכון.
	ש.ז. זונגפלד	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. כהן	- התכנון המחוז.
	ע. לוקסמבורג	- נציגת מע"צ.
	א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
	א. מלכוב	- נציג שר החקלאות.
	מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה.
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.
	ר. רזניק	- אדריכל.
	י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.
נכחו:	א. בן-אשר	- מחלקת מהנדס העיר.
	י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
	ר. וויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר.
	א. כחילה	- סגן ראש העיר.
	א. ניב	- מהנדס העיר.
	י. סוקר	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
	י. מלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
	נ. פלט	- לשכת התכנון המחוזית.
	י. קליין	- מחלקת מהנדס העיר.
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית.
נעדרו:	ע. דרמן	- נציג שר הבטחון.
	ש. לרמן	- נציג שר הבריאות.

2/...

(פרוטוקול החוזית 31.12.85)

א. אישור פרוטוקולים.

1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 589 מיום 22.10.85.

2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 590 מיום 5.11.85.

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

ב. כללי.

1. (10/8/6) שנוי לתכנית מתאר ארצית להתנות תדלוק מס' ת/מ/א/10.

מובא להערות הועדה בהתאם לסעיף 52 לחוק.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> להעביר לתועצה הארצית הערות הועדה כפי שיבובשר וינוסחו ע"י לשכת התכנון בתאום עם נציג שר התחבורה והיועץ הסביבתי לועדה המחוזית.

ג. תכניות לאישור.

2. (3308) תכנית מס' 3308, שנוי תס' 4/83 לתכנית התחאר המקומית לירושלים - רח' בצלאל.

הודעה בדבר הפקדה התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3212 מיום 13.6.85.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עו"ד סלע.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 29.10.85:

לדחות את התנגדות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בתנאי הבא:

פרוט התומרים של הגג וההקרה יהיו מקורות קלות, עמודים והומכות מעץ והגובה המניתי יהיה בהתאם לשטוח של 300 (30 מעלות).

הצדדים הוזמנו כחוק.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 30.12.85)

בפתח הדיון הוצגה התכנית ע"י מר כהן ובתוך כך ציין כי התכנית הראשונה שהוגשה כללה גג רעפים ואולם בהחלטת הועדה המקומית הוחלט להפקיד את התכנית ללא גג רעפים. בכל הנראה טעתה הועדה המקומית בהחלטתה כאשר התיחסה לגג הרעפים ולא לתכנית כפי שהופקדה, אי לכך אין החלטת הועדה המקומית רלוונטית לדיון.

בפני הועדה הופיע מר עזרא מזרחי אשר הודיע כי הסיר את התנגדותו באשר הופיע בפני ועדת המשנה המקומית.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להת תוקף לתכנית.

5. (3441) תכנית מס' 3441, שנוי מס' 40/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - רח' הל"ת שב' קטמון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3190 מיום 26.4.85.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות המועצה לא"י יפה.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 12.9.85:

לדחות את ההתנגדות הנימוקים המפורטים בחות הדעת, ולהת תוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את התכנית וציין כי האזור מיועד כאזור מגורים 1 ואולם הגדלת אחוזי הבניה מ55% ל100% שהיא מעקרי התכנית נועדה לנצול הפרשי הגבהים הטופוגרפיים שבין מפלס פני המגרש לבין מפלס הכביש.

בפני הועדה הופיע מר פסר קינן מטעם המועצה לא"י יפה.

בשם המשיבה הועדה המקומית הופיע מר ניב וכן מר ח. סהר, מר ד. יזרעאלי ומר ש. צדוק בשם יזמי התכנית.

<u>מר קינן</u> טען כי התנגדות המועצה לא"י יפה עקרונית לגבי הגדלת אחוזי הבניה באיזור זה. רק אתמול הוצגה במחלקת מהנדס העיר ע"י אחד מסגניו תכנית שמור. השכונה מגמתה המפורשת היא למנוע הגדלת אחוזי בניה ולהגביל את מספר הקומות, כאשר מהנדס העיר עצמו הוא מגיש התכנית.

בהתעלם מכך קבל היזם אישור להריסת הבנין ע"י העיריה שהיא עצמה יזמה בתכנית אחרת את שימורו. יש בכך כדי ליצור תקדים. בשל גובהו ואופיו של הרחוב העילה במהלכו יתנשא הבנין על הבתים הסמוכים לו.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 31.12.85)

לא התרשמנו שהבנין המוצע אכן ישתלב בסביבה. נספח הבנוי כולל חזיתות ללא פרוט כל הקומות המלוות את החזיתות ולכן אין ודאות לגבי מה שנמצא כאן ובא לידי ביטוי בתכנית.

מר ניב ציין כי הוא מוחה על הופעת המועצה לא"י יפה המדברת על אחוזי בניה משום שאין קשר בין ישראל יפה לאחוזי בניה.
הבנין נבדק פעמים מספר ע"י המתכננים שבקרו בשטח וחוו את דעתם המקצועית. כאשר נדרשו לכך הועדות היו בפניהן שתי אפשרויות : לבנות את הבנין אם או בלי החזית המסחרית הנמצאת בהפרש המפלסים של המגרש והכביש,בלא מייגים לגבי הבנין עצמו החולם את הסביבה שלו. הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית עם החזית המסחרית כהשלמה לחזית המסחרית הקיימת ברחוב.

מר כחילה בהמשך לדברי מר ניב, ציין כי הועדה המקומית בקרה פעמיים בשטח משום שהבנין נמצא בכרטסת השמור והגיעה למסקנה שאין בבנין אלמנטים כאלה שצריך לשמר אותם.

מר סהר בשם הבעלים לוסטיגמן וצדוק בקש להודיע שאין הוא מודע לכרטסת השמור אלא לתכנית שקבלה תוקף. בכל התכניות התקפות לא מצא שום קביעה של שמור הבנין. בזמנו שני עוברי העיריה הביעו עד לועדה המחוזית והוערה המחוזית ישבה במיוחד על נושא זה וקבעה שאין שמור ולכן המועצה לא"י היפה אינה יכולה להדרש לנושא זה.

הגדה הצפונית של רחוב הל"ה לאורך גיזרה רצופה של כ 300 מטר בנויה ב 100 אחוזים. ולאורך כל הגזרה מגרשי הבניה גבוהים ממפלס הכביש באופן שקיים קיר תמך ששמש בעבר להכנים בתוכו קיוסקים בנקים וכיוצא באלה דברים שבאו לידי ביטוי תוקי למעט מגרש אחד שבו אנו דנים. הארכיטקט הציע לגביו בנין ב 75 אחוזי בניה ב 3 קומות על עמודים ויותר מכך, בעצוב המתיחס לסביבה ובטקסטורה ירושלמית המקיימת פינות אבן בעבור מסורתי ובעצוב קירות התמך בקשתות אמיתיות שהמועצה לא"י יפה לא מצאה לה אלא להתיחס ל 100 אחוזי הבניה. אילולא הופקדה התכנית היה נשאר בעינו אותו בנין בן 75 אחוזים אלא שחזית הקשתות לאורך הרחוב במקום שתשמשנה לחנויות היו משמשות לחניות.

מדובר בבנין בן 75 אחוזים מעל פני הקרקע עם חניה תיקנית בעורף המגרש ועוד 300 מ"ר למסחר שאם לא היתה חפצים בהם היה שם עפר. אין לחנויות שום השלכה סביבתית גם לא מבחינת החניה העומדת מעל ומעבר לתקן.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 31.12.85)

סעיף 100 לחוק התכנון והבניה מאפשר לגופים ציבוריים מסוימים להגיש התנגדות לתכנית. אין הוא סבור שיכולים להתנגד לתכנית בצורה שרירותית אלא עפ"י קריטריון מסודר והגיוני. יש למועצה לא"י יפה תפקיד חשוב אך היא לא עשתה "שערורי ביה" והתנגדותה היא לקונית ובכך עכבה את הבניה בשנה שלמה. הוא חושב שהגיע הזמן שיקבעו קריטריונים שהם במישור האסטתי הציבורי אך בשגוף ציבורי כמו המועצה לא"י יפה בולט מעבר לכך לנושא אלגברי היא מחטיאה את המטרה ואנו מטסידים. הוא מבקש מהועדה לקבל החלטה לפנות לשר הפנים בענין זה.

מר קינן טען כנגד דעתו של מר סהר, שאמר, שאנשי המועצה לא"י יפה מתעסקים בחישובים אלגבריים, כי הם מתנגדים להגדלת זכויות הבניה והתקדים שיש בכך לגבי שכונה, בניגוד לכוונות העיריה לשמרה.

מר רזניק בקש התיחסות לטענת נציג המועצה לא"י יפה כי הבנין כלול בתכנית לשתור השכונה.

מר כהן ציין כי התכנית לשתור השכונה נמצאת בהפקדה אך הועדה המחוזית לא כללה את הבנין בתכנית זו.

מר לוי הציע לנציגי המועצה לא"י יפה שיבדקו עצמם אם אמנם אין הם חורגים מסמכות. יש למועצה תקנון ועליהם לנהוג בהתאם.

גב' אשל ציינה כי היא מסתייגת מדברי מר ניב שאין הגדלת אחוזי הבניה משנים את אופי הסביבה.

בשלב יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין כי הועדה החליטה להפקיד את תכנית שטור השכונה מס' 2878 ואולם כאשר דנה בבקשה להיתר לבנית הבנין הנדון בחיק יב-8749 החליטה להפקיד את התכנית הנדונה ולהוציא את המגרש מתחום תכנית 2878. בהסח הדעת נפלה טעות לעת הגשת התכניות להפקדה והמגרש לא הוצא מתחומה כאמור בהחלטת הועדה המחוזית.

מר לוי הציע לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

גב' אשל שאלה מה מעמדה של ההפקדה אם אמנם לא בוצעה ההחלטה כהלכתה וכן ציינה כי אם אכן קרתה תקלה טכנית והמגרש מופיע בתכנית השטור אזי מבחינה חוקית צודקים אלה המועמדים שהתכנית המופקדת מיעדת את הבנין לשטור.

גב' רונה השיבה כי המחייב הוא החלטת הועדה המחוזית וכל עוד לא שינו מהחלטה זו באופן מפורש היא תקפה. העובדה שבאורח סכני קרתה תקלה עדיין לא אומרת שהועדה שנתה את דעתה. אם אכן הסתמכה התנגדות על התכנית המופקדת היה לה על מה לסמוך, אך מכוון שמעת השובה מעורשת בועדה המקומית ראוי היה שתשקול מחדש את עמדתה, מכל מקום אנו צריכים להבהיר שהמגרש הוכנס בטעות לתכנית הכללית ויש להוציאו ממנה.

גב' אשל ציינה כי חשוב לפרש בהחלטה שאין תוספת האחוזים ניתנה כנורמה לאזור אלא לציין את התפלגות האחוזים בין הבנין והארכדה המסחרית כשאין בבנין עצמו חריגה מהאחוזים המותרים בסביבה.

(פרוטוקול מחוזית 31.12.85)

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: (ברוב של 10 קולות).

1. לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

2. הועדה מבהירה כי בשל טעות טכנית נכלל המגרש הנדון בתכנית 2787 המופקדת ואולם בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש להוציא את המגרש מתחום תכנית זו.

4. (2351) תכנית מס' 2351, שנוי מס' 9/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - ליפתא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3155 מיום 31.1.85.

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות מאת:

1. גב' יקותיאלי באמצעות עו"ד נ. וייל.
2. אורי וגנסי סופר.
3. מהנדס העיר.
4. מינהל מקרקעי ישראל.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 9.6.85:

לתת תוקף לתכנית המוקנת בתנאים הבאים:

א. לקבל התנגדות מס' 1 ומס' 2, אך להשאיר את הבתים ביעוד "נוף פתוח" תוך הותרת השימוש בהם למגורים ולסטודיו, ואפשרות לבצע בהם תקונים שוספים לשם אחזקה שוטפת.

ב. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולהפקיד תיקון לתכנית הכוללת את כביש הגישה לליפתא, שנובע מבצוע כביש מס' 4.

ב. לדחות את התנגדות המינהל לרבוי שמושים בשטח מאחר והמטרה במקרה זה לעשות השתית מינימלית וכל שמוש מסחרי מגדיל את הצורך בתשתית.

בפתח הדיון הוצגה התכנית ע"י <u>מר כהן</u> בציינו כי עפ"י תכנית המתאר לירושלים נקבע מעמדה של ליפתא כאזור כפרי. עיקרה של התכנית המופקדת הוא קביעת שמושי קרקע חדשים : שטח למוסדות, שמורת טבע כהגדרתה בתכנית 62 ושטח פתוח ציבורי.

לתכנית הוגשו שתי התנגדויות משני בורתים פרטיים הגרים בשטח. הועדה המקומית המליצה לקבל את התנגדותם ולהשאיר את הבתים ביעוד "נוף פתוח" תוך הותרת השמוש בהם למגורים ולסטודיו ואפשרות לבצע בהם תיקונים שוטפים לשם אחזקה שוטפת. הוא מתליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 31.12.85)

מר מלכוב העיר כי אחד המתנגדים הוא חוכר זמני והשני מוחזק כ"פולש" והוא מבקש שהועדה תתיחס להתנגדותם מן התיבם ההכנוני בלבד.

מר כהן הסביר וציין כי מהנדס העיר בהתנגדותו מציע לכלול בתכנית את כביש הגישה לליפתא, מאחר שההתחברות של הכביש כרוכה בשנוי גבולות התכנית הנדונה אין הדבר אפשרי אלא בהפקדת תכנית חדשה.

עוד ציין מר כהן כי מר מלכוב הגיש התנגדות לתכנית בה הוא מבקש להוסיף לרשימה השמשים גם שמושים מסחריים.
הוראות התכנית קבעו מגבלות מפרשות לגבי השמושים ולכן הוא ממליץ לדחות את ההתנגדות.

בפני הועדה הופיעו עו"ד נ. וויל ומר א. סופר.

הוסבר למתנגדים כי הועדה המחוזית מקבלת את המלצות הועדה המקומית לגבי התנגדותם ובתגובה לכך ויתרו המתנגדים על השמעת התנגדותם.

מר מלכוב טען כי המינהל ויתר על רוב השטחים ולמעשה נשאר רק הכתם למוסדות. הכוונה היא לפתח בשטח זה את מרכז דשות שמורות הטבע. כל מי שמכיר ומצוי בשטח יכול להעריך את ההשקעה האדירה בתשתיות ובשקום ושימור הבניינים. ולכן הוא מבקש להוסיף לרשימת השמושים, שמושים סחירים בעלי אופי תיירותי המשרתים את המבקרים באתר כגון: מסעדה ומרכז מבקרים.

מר כהן ציין כי סעיף 8 (ב) להוראות התכנית קובע כי "השמושים המותרים באזור בו חלות הוראות לשימור ושחזור הינם שמושים אשר אינם מטילים מגבלות על סביבתם והתאימים למגבלות ולהוראות שפורטו בהוראות התכנית ולאלה שיפורטו להלן: יותרו שמושים כאכסניית נוער, חדר תצוגה, כתות למוד, מוזאונים, משרדים לשמוש המשרד ומעונות ארעיים למגורי סגל... ".כולל הסייגים לגבי המעונות, הוראה זו נובעת מכח החלטה מפורשת של הועדה המחוזית.

גב' רווה הסבירה כי הכוונה היא להציג ולהראות כיצד טור חוסים בימי קדם למשל ויחד עם זאת לאפשר מעילות מסחרית מסויימת כמו מכירת המוצרים מהתצוגה. היא אינה רואה שום סיבה לסייג את זה היום.

מר מלכוב העיר כי הכוונה היא לאו דוקא בתוך השטח של שמורות הטבע.

מר ניב ציין כי היות ורשות שמורות הטבע לא יודעת היום את הפרוגרמה שלה, צריך לאפשר שמושים מסחריים ברשימת השמושים בהקנון כגון מסעדה, קפיטריה וכו'.

מר לוי ציין כי אין צורך בשנוי התשריט אלא הוספה לרשימת השמושים, מעילות מסחרית לשרות מבקרי האתר.

יש לשמור על המקום שהוא אתר מיוחד במינו ועם זאת צריך לתת חיים במקום. הוא מציע כי המבנים לשמושים אלה יובאו לאישור הועדה המחוזית.

לאחר דיון,

מ/...

(פרוטוקול מחוזית 31.12.85)

<u>הוחלט:</u> 1. לקבל את התנגדות עו"ד וייל בשם גב' יקותיאלי ומשפחת סופר בהתאם לסעיף א' להמלצת הועדה המקומית, קרי הבניינים בהם מתגוררים המתנגדים הנ"ל ישארו בשטח שיעודו "נוף פתוח" תוך התרת השמוש בהם למגורים ולסטודיו ואפשרות לבצע בהם תקונים שוטפים לשם אחזקה שוטפת.

2. לדחות את התנגדות מהנדס העיר, הועדה תתיחס לכביש הגישה לליפתא והתחברותו עם כביש מס' 4 לכשתוגש תכנית כזו.

3. לקבל את התנגדות מר מלכוב ולהוסיף לסעיף 8 (ב) להוראות התכנית כי תותר פעילות מסחרית כגון מסעדה, קפיטריה ומרכז מבקרים לשרות מבקרי האתר ובתנאי שההיתר לבניינים המיועדים לשמושים אלה יהא באישור הועדה המחוזית.

4. לתת תוקף להכנית בשנויים הנובעים מסעיפים 1 ו-3 לעיל.

5. <u>(3082 א') תכנית מס' 3082 א' -המושבה הגרמנית.</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3246 מיום 5.9.85.

לאחר ההפקדה הוגשו התנגדויות דיירי הבית מאת משפחת שפר וגב' יהודית אברהם.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין <u>מר כהן</u> כי ב-1983 אושרה תכנית 3082 שקבעה בין היתר הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה של המגרשים. לעת מתן תוקף הסתבר כי אין התאמה בין הטבלה והתשריט ועל כן הוחלט להפקיד תכנית להסדרת הנושא. לתכנית הוגשה התנגדות המתיחסת למעשה לתוכנה של התכנית הקודמת ואין היא רלוונטית לנשוא התכנית הנדונה.

בפני הועדה הופיע עו"ד מאיר דרור.

<u>עו"ד מאיר</u> טענה כי בנוסף על האמור במכתב התנגדות מרשיה השנוי בחלוקת המגרש יגרום לבעיה לעת רישום הבית המשותף בחלקה 4 משום שלכך לא יסכימו הדיירים והחלקה לא תהא רשומה בשום מקום.

לאחר צאת הצדדים התקיים הדיון הפנימי.

<u>מר כהן</u> ציין כי אין הוא רוצה להכנס לטענות הנוגעות לתכנית המאושרת ואולם בין יתר הטענות נטען במכתב ההתנגדות על העדר טבלת איזון ופגיעה בזכות הדיירים על שהתכנית הוגשה ,שלא בהסכמתם ותוספת הבניה תצור בעתיד בעיות. כל אלה ואחרים נוגעים לבעיות קניינית שאין הועדה נכנסת אליהם ואולם באשר לענין החלוקה הוא מציע לדחות את ההתנגדות בנימוק שעל אף שלא הוכנה טבלת איזון אין פגיעה בזכויות הבעלים בשטח משום שהתכנית הוכנה עפ"י עקרונות החלוקה שעפ"י חוק התכנון והבניה.

המינהל החכיר את הבניינים ולא את הקרקע ולאחר אישור התכנית שבמהותה קובעת הוראות חלוקה שלא בהסכמת הבעלים, יוכל המנהל לבצע את החלוקה בספרי המקרקעין. כל יתר הטענות אינן תכנוניות.

לאחר דיון,

(פרוטוקול מהדיון 31.12.85)

<u>הוחלט:</u>

1. לדחות את ההתנגדות משום שענייניה בנושאים קניינים שאין הועדה נכנסת אליהם ומשאר הניסוקים שעורבו במהלך הדיון.

2. לתת תוקף להכנית.

6. (2950 א') תכנית מס' 2950 א', שנוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2950, ושנוי לתכנית מתאר מקומית שכונת רמות.

הודעה בדבר העקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3217 מיום 30.6.85.

במקומה ההעקדה הוגשה התנגדות דיירים מרחוב החורש.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 13.11.85.

לדחות את ההתנגדות מאחר ובכל מקרה קיימת בעיה של הצצת בתיות המבנים נמוכים יותר וההתייחסות לגג בחזית המישית רק תשפר את המצב בעתיד. ולא תהיה פגיעה באיכות החיים של המתנגדים - להמליץ בפני הועדה המחוז על מתן תוקף להכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי תכנית מאושרת 2950 המהווה חלק מתכנית 2644 קבעה את מחכונת הבנייה בשטח, ביניהם בנייניים עם גגות רעפים ואחרים בעלי גגות שטוחים. מכוון שהתכנית חלה בשעתו על שני מרחבי הכנון הוצאו היתרים בחלק מהתכנית ע"י הועדה המקומית משה יהודה ואולם בינתיים אישר שר הפנים שנויים בגבולות מרחבי ההכנון והשטח הועבר לרשות הועדה המקומית ירושלים. לעת הוצאת היתרים לחלק מהבנייניים בקע היזם לערוך משפר שנויים. הועדה המקומית משה יהודה שלא ראתה בהם שנויים מהותיים, התירה את הבנייה בתחום רשותה כפי שביקשו ואולם לכשנהגו הבקשות בירושלים הגיב על כך מר בן אשר שהשינויים הם מהותיים ויש להפקיד תכנית שנוי לשם הסיג על כך מר בן אשר שהשינויים הם מהותיים ויש להפקיד תכנית שנוי לשם התרתם. השנויים מתבטאים בהוספת קומת מרתף לחלק מהבנייניים ובבנייניים אחרים יצירת מבנה לעליה לגג ומרבולות על הגגות השטוחים. לתכנית הוגשו התנגדויות מרייריים שהם בעלי בתים במתחם "בנת בתך".

עוד הזכיר מר כהן כי בדיון הראשון בהפקדת התכנית אשרה הועדה המחוזית הוספת קומת המרתף בלבד ואולם לאחר בקור בשטח הוצע ע"י מפקח חברי ועדה לחזור ולדון מחדש בהצעה להתיר עליה לגג ובנית מרוגרלות עליו וכאמור הוחלט בשופר להפקיד אתן התכנית כפי שהוצעה.

בפני הועדה הופיע המתנגד מר עוזמי.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר וכן אדריכל ל. בלדר ומר א. פלוסון כשם מגישי התכנית.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

מר עוזמן: טען כי מדובר בפרוייקט נוה שתואל, המתנגדים גרים בחלק הנמוך מבחינה טופוגרפית ברח' דרך החורש. הבקשה לשנוי תכנית בנין ערים היא להוספת קומה בג אר יציאה לגג - חדרון המהווים תוספת של קומה.

הדבר מפריע לפרטיות בחצרות הבתים שלהם. חרחק הבניינים הנדונים מבתי המתנגדים הוא כמרחב הכביש.

להערה בדבר מיקום המבנה מ"ר מר עוזמן - ישנן חצרות בצד הקדמי כמו אצלו למשל וכאלה שהן אחוריות.

בבנין מס' 12 לבד מעליה הגג נוסף שנוי בגובה חפלס הכניסה הסופיף 3 מטר לגובה הבנין וכנ"ל לגבי הבנינים מס' 10 ו-11 אולם עיקר המנגדותו נסבה לבנין 12 ולתוספת על הגג. בסמוך לבנין מס' 12 קיים גן ציבורי. אילו היה נשמר הבנין בחפלס המקורי היתה לו אפשרות לראות את העצים של הפארק. ואולם כשהבנין עולה ב 3 מטרים כל אזור הפארק הנצפה מהכביש יוסתר.

מר בן אשר: מודיע כי הוא מצרף את המכתבן למשובת העיריה.

מר גלרסר: השיב כי לדעתו הסיבות להתנגדות אינן רלוונטיות והחסך הוא הנכון. המפלס הורם עקב דרישה של הבורג "עזים" על מנת למנוע יצירת קיר תומך שעלול היה להסתיר את העצים שהמתנגד מבקש לראותם. למעשה יוזם השנוי הוא חברת "ערים" ולא עמותת נוה שמואל שהסכימה לפעול לאור בקשת "ערים".
השנוי מונע נוף של הקיר התומך ומאחר שהמרחק הוא רב, ב 60 מ', אין לכך שום משמעות לגבי הנוף של הפארק, לא מבחינת המתנגדים ולא מבחינת הכביש.
אשרלעליה: לגבי בניגוד לתה שטען המתנגד כאילו יש חדרון הוא מטעים כי מוצעת עליה לגג. כלבד רגם זו היתה בקשה של חברת "ערים".
אין הדבר רלוונטי לבדיקת נשוא המתנגדות משום שיש לו היתר בתוקף.
הדבר נעשה מסיבות "הסטוריות" כאשר המשה היה מחולק בין שני מרחבי תכנון. הדבר איננו נכון לגבי הבית במרחב המבנוני של ירושלים. הליך האישור נעצר בגלל המתנגדות הגורם נוק להחליטי אכיפה באחד מהחתכים בתכנית המאושרת לא הופיע המחסן ולמעשה נעשה היקרן שבנוי ולגג.

מר סלומון: העיר כי מן הראוי שחברי הועדה יקחו להשומת לבם ויהיו ערים לעובדה שאם ישנה המנגדות שלא בהתאם לחוק אזי יש בכך כדי לגרום נזק ליזמים.

מר כהן: הנחיה לאחת המנגדות ושאל אם המתנגן באזור דרך ידסתרו קירות המרתף מתחת לפני הקרקע.

מר גלרסר: השיב כי כל הרלק העליון מתוכנן עם הכניסה מתחת לבנין והגישה אליהן מהכביש התחתון וכן בם לגבי קומות המרתף.

מר עוזמן: טען כי הדבר משנה אם השנויים הם ביזמת חברת "ערים" כיום נכנסים לבתים שיש להם חצרות והחן נתן לצפות אל הפארק. ברגע שהבית יוקם במוצע יוסתר הנוף של הפארק.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההתנגדויות מנימוקי הועדה המקומית ולתת תוקף להכנית.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 1.12.85)

7. (3325) תכנית מס' 3325, שנוי מס' 12/83 לתכנית המתאר המקומית ושנוי מס' 1/85 לתכנית 3268 -הר נוף.

המשך דיון מיום 8.10.85.

בעת הדיון נאסר כי מהנדס העיר הגיש התנגדות לתכנית על מנת לאפשר שנויים זאת לאור בדיקת ההתכים במפורט בתכתבו מיום 5.12.85.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לקבל את התנגדות מהנדס העיר.

2. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 8.10.85 בגין מתן תוקף לתכנית יערכו בתכנית השנויים במפורט בתכתב מהנדס העיר מיום 5.12.85.

8. (2758) תכנית מס' 2758, שנוי מס' 53/83 לתכנית המתאר שכ' גרנן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3250 מיום 22.9.85.

בתקופה ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ו. תכניות להפקדה.

9. (3614) תכנית מס' 3614, שנוי מס' 38/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/85 לתכנית 2267 א', 1367 א' - שכונת רוממה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85:

להפקיד את התכנית בתנאי שהתוקן מבחינה טכנית וכן יש לתקן:

1. יש לתקן את תגרש מס' 5 - הרחבת הדרך אושרה כבר בתכניות קודמות ולכן יש לצבעה בצבע חול ולא אדום.

2. יש לציין בהוראות התכנית ובחטרותיה שהתכנית תהווה שנוי לתכנית 2267 א'.

12/...

(פרוטוקול מחוזית 5.12.85)

3. תכנית זו יכולה להתקדם בהליכים התכנוניים **ללא** קשר עם תכנית 2267 א'.

בפתח הדיון חסר תד כתן כי לא ניתן לדון בתכנית חשוב שליעוד הספציפי הזה בתכנית 2267 א' הוגשה התנגדות החברה הכלכלית וכל עוד לא נשמעה ולא הוכרע הדבר בתכנית הכללית תנועה הועדה מלדון בתכנית זו.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הדיון בתכנית עד לאחר שמיעת ההתנגדויות בתכנית 2267 א'.

10. (3429) תכנית מס' 3429, שנוי להכנית המתאר, שנוי לתכנית 2267 ושנוי לתכנית 3390 בוש 75 חלקה 46 - רח' שדי ישראל רוחמה (פרוייקט "חיי עולם").

<u>הועדה המקומית החליטה</u> בישיבתה מיום 17.6.84 ומיום 16.12.84:

להפקיד את התכנית בתנאי שהלקויים שיפורטו להלן יתוקנו לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

א. תשריט התכנית והוראותיה יהוקנו מבחינה טכנית, לתשריט יוכנסו קוי הבנין על פי נספח הבנוי. התכנית תהווה שנוי לתכנית 2267 (כפוף לאשור רשויות החברות) או שתתואם ל-2267 בכל הנוגע לנושא (הכל באחריות המתכנן).

ב. קומת המגורים הראשונה המוצעת על פי תכנית **מעל המסחרים** המסחריים התפוך כולה לקומה מעולשת אשר בתוכה ישולבו הכניסות לחדרי המדרגות. שאר השטחים שיוותרו **בשטחים** לרשוי לאחר הורדת קומה זו יהוו 150% משטח המגרש נטו.

ג. התכנית תהווה שנוי לתכנית 3390 בכך שהיא **לא** תחייב הגשת בינוי או תכנית מעורטת ביחד עם חלקות 44,43.

החלטה מיום 16.12.84.

1. לשנות את ההחלטה הנוגעת לאחוזי הבניה באופן שהשטחים לרשוי בבנין המתואר ע"י נספח הבנוי לא יעלה על 167.

2. יתווסף סעיף להוראות התכנית האומר כי נספח הבנוי הוא הקובע את הקף הבניה במגרש אף אם בניה זו לא תגיע לכה"ה 167%.

13/...

(פרוטוקול תחזית 31.12.05)

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר בשטח שהתערב לבנייני אלה בפנת רא' שרי ישראל. המגרש מיועד עפ"י תכנית המתאר לירושלים בחלקו באזור מסחרי ובחלקו האחורי באזור מגורים. השטח המולו הצמוד לבנייני אלה יעורו כיום הוא למשרדים. התכנית באה להסדיר את הבניה בשטח באזור מסחרי כאשר השמושים מתפלגים באופן ששתי הקומות הראשונות הן מסחריות ומעליהן בנין מדורג בלפי צפון 7 עד 4 קומות למגורים. המודל המוצע הוא חלקי וטוב היה אילו הוצג יחד אתו המודל למגרש מחול. הגובה המירבי של הפרוייקט הנדון ועד לפרוייקט ריחוניים נגזר למעשה מגובה בנייני אלה.

החלטת הועדה המקומית מייבה את זכויות הבניה עד ל 167% באולם כאשר בוחנים את אחוזי הבניה המבוקשים עפ"י נספח הבנוי נחצא כי הם מגיעים לכ 226%.

בחנו את התכניות המתיחסות לפרוייקט בהמשך ואם במבט ראשון נראה לנו שמסת הבנין גדולה מידי, ככל שבחנו את הפרוייקטים עד לפרויקט ריחוניים מצאנו כי הבנין הנדון עומד בסדר גודל של הזכויות שהוקנו בסמוך.

במהלך הדיונים המוקדמים נעשתה התאמה עצובית בין שני הפרוייקטים. מאחר שהבנין מוצע בתכסית של כ 100% בשתי הקומות המסחריות לא נותרה קרקע פנוית לשטוש הדיירים ולכן העירה מייבה קומת עמודים המולשת בקומה ראשונה לבנין המגורים מעל הקומות המסחריות. בבדיקה שנערכה הובעה הסתייגות מאלמנט זה והמסקנה היתה שעצוב קומת העמודים לרבות המחוה יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותנאי לבצוע הבניה בשטח.

נשאלה השאלה באיזו מידה יש הבדון למגורים בסביבה זו. השמושים האפשריים הם מלונות משרדים ומגורים. למשרדים אין ביקוש, מלון בתקום מחייב התיחסות אחרת ומחזם אינו מפץ בכך.
יש צורך לעגן בתכנית הוראות לגבי עצוב המחזית לרחוב יפו ושרי ישראל לרבות נושא הסורגים.

גב' רונה שאלה אם זה נושא לתכנית מתאר.

מר כהן ציין כי לדעתו יש לדאוג לעצוב המחזית ולגבי מרפסות ולהערכתו יש לדאוג מראש לענין מרפסות מוכה ולאסור מרפסות בחזית הקידמית. לגבי חומר הבניה ציין כי יש למרש שלא תותר הבניה באבן מנוסרת ואיסור מפורש של תוספות בניה כלשהן.

מר מלכוב ציין כי עפ"י ההגיון המכנני, בשל סוג האוכלוסיה שמתגורר בבנין ובשל המחזית לרחוב יפו יש לעשות הפרדה ורטיקלית של השמושים ולהפריד את הפרוייקט לשניים. להשעין על רחוב יפו אך ורק שמושים שלא למגורים. הבנין בחתך אינו מתוכנן טוב לפי דעתו ועדיף היה להקים במקום מלון מבלי להתיחס לאחוזים ומספר הקומות.

גב' אשל ציינה כי רחוב יפו צריך להיות מסחרי לכל אורך המחזית שלו. אין מגרשי משחקים ומרחב למגורים. ולכן צריך לתבוע דירות גדולות כדי למנוע צפיפות יתר משפחות איכות חיים בבוחה יותר.

מר שרון ציין כי השטח מיועד באזור מסחרי ומגורים ואי אפשר למנוע מיזם את שמותר לו.

מר מלכוב השיב כי עפ"י תכנית המתאר השטח בחזית רחוב יפו מיועד למסחר והלקו האחורי למגורים.

מר לוי ציין כי באזור מסחרי מותרות דירות מגורים בקומות העליונות.

(פרו וקול מחוזית 31.12.85)

גב' ברזקי ציינה כי התכנון מעורר מספר בעיות: מסה גדולה של מגורים מעל שטח מסחרי הדבר יוצר בעיה של רישום וביקור של החזקה.
ולכן צריך לעגן בתכנית שתהא חובת החזקה ע"י חברה והלן ערותים היה מכלול.

מר טוקר ציין כי בהדור רגיל כזה בקו פרשת המים תוספת של 11 קומות עלולה להוות סכנה בנוף במיוחד לאורך הציר הראשי - היוצר מעין מנהרה. הוא מציע להטיל את מרכז הכובד פנימה ובכך להפחית את הצפיפות.

מר לוי ציין כי יתכן שהדק עם מר סוקר הילן לא הוקסר בבנייני אלה ופרוייקט דימונים אך בטיבות אלה ובמציאות הקיימת לא ניתן לשלול זכויות. ובין כסוך בין בנייניים גבוהים לא יתקיים לטבילה.

בהתיחס לדברי גב' אל ציין כי אי אפשר לקבוע ליזם את גודל הדירות זה ענין של הצע וביקוש.
הוא מציע להפקיד את התכנית בתנאי שתוקם חברת אחזקה ופרטי החזית יעוצבו בסייגים כפי שהצביע עליהם מר כהן.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתנאים להמלצת הועדה המקומית למעט סעיף ב' להחלטתה. מיום 17.6.84 וסעיפים 1 ו-2 מיום 16.12.84, בתנאים הבאים:

1. לתכנית יצורף נספח פרוט המפרט את הטיפול בקומה המפולשת לרבות חמרי בניה.

2. תקבע בתכנית הוראה האוסרת בניית מרפסות והיסוך תוספות בניה בעתיד בחזיתות הנוגעות לרחובות הראשיים.

3. תקבע בתכנית הוראה בדבר חובת הקמת חברת אחזקה.

4. תאסר בניה בתוך בטורה חלקה ללא היתרים.

11. (1705 ד') תכנית מס' 1705 ד' שנוי לתכנית מתאר מקומית ושינוי לתכנית 1705 - רוטשה - פרוייקט "רמת הבירה".

המשך דיון.

בישיבת הדיון מסר מר כהן כי ב 1980 הוגשה תכנית שנוי הכוללת מספר כנוי בשטח המגורים הנוכחי . הדיון התנגדויות בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יוד לאחר הפקדת התכנית לבניסה לעיר. ביצתיים הוחלט לדחות את התכנית הכללית 2772.
תכנית 1705 קובעת את זכויות הבניה בשטח בניה כולל של 11,500 מ"ר ומתכונת הבניה המתיבה ביעוד של 3 בנייניים הגובה בהם מגיע לכ-13 קומות.
הביעדי המוצע בתכנית הנוכחית בא להחליף את הביעוד הקודם כאזור הבנין מוצע בגובה של 7 קומות מעל קומה מסחרית ושתחת לפני הרקע 3 קומות חניה המתקשרות לחניה של בנין השוק. התכנית ביבה מוסיפה שמהי בניה מעבר לזכויות הנקבע בתכנית 1705 אלא מגבה את מתכונת הביעוד שאינה חורגת בארמון מהותי בגובהה הגבוה בנין מרזות הסמוך.
מר כהן המליץ להפקיד את התכנית ולפרט כי אין מתכנית הגדלה כל היי של זכויות הבניה. עצוב החזיתות יהיה יחודת שכסמי עם רמת גמיאות מבירה. הוגיה ושהו על דעת מר בקמן.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 31.12.85)

מר לוי: ציין כי לא היה אותף לדיונים בבנין בגבעה לעיר מאחר ההכנית לא היתה לרחוב והיום לבדכת הכבוי בשטח הוא. אמר כי לא בטל חלק בכך ולכן הוא מבורר שיש לבקום ביתר זהירות.

מר כהן: ציין כי אם לא תרשיד ההכנית מסמכותה של הועדה המקומית להרשיה היתר בניה לבנין הגורים בגובה של 11-13 קומות.

גב' ברזקי: ציינה כי לדעתה ההכנית היא הגיונית מאוד ומתאימה במקום הנכון ובמספרשים הנכונים.

מר לוי: ציין כי יש 3 אפשרויות:

א. להתיחס לתכנית מבחינה ארכיטקטונית ולהציע הצעות בהתאם.

ב. לדחות את ההכנית.

לאחר דיון:

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יפורט כי אין בתכנית זו כדי להגדיל את זכויות הבנייה מעבר למה שנקבע בתכנית 1705

ב. עצוב החזיתות יעבר ביתר פירוט עם רמת גמירות סביבה.

ג. החניה תהא לשביעות רצון בציון מד ההתברה.

12. (3593) תכנית מס' 3593, שינוי מס' 2/85 לתכנית מס' 2748 - אל ברזה.

המשך דיון:

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לנוסחה הביבוי המעודכנת ע"י מהנדס העיר מיום 31.12.85.

ה. התליית תכנית.

13. (1860) תכנית מס' 1860 - תחנת דלק בשטח הכביסה לאוניברסיטה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:

הוחלט: להתלות את התכנית בהתאם להוראות הקבועות בחוק.

ו. בטול החלטה.

14. (2811) תכנית 2811, שינוי לתכנית המתאר לירושלים ושינוי לתכנית המפורטת 1987 - רח' האפרסמון גילה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85:

א. לבטל החלטת ועדת הערר מיום 15.10.79;
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 11.11.79.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל הוולמנה מיום 12.2.80.
ד. לגבוז את החיק.

הוחלט: לבטל את החלטה הועדה המחוזית מיום 12.2.80.

(פרומוקול מחוזית 31.12.85)

15. (3114) תכנית מס' 3114, שינוי מס' 1/81 לתכנית המתאר מס' 2139 א' - מכונת בורגים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2857 מיום 14.10.82.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 13.11.85:

א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 16.11.85:

ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 27.12.81.

ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל הוחלטה מיום 20.4.82.

ד. לגבוז את התיק.

הוחלט: לדחות את התכנית ולפרסם על כך הודעה בהתאם להליכים הקבועים בחוק.

ח. תשריטי חלוקה.

16. (1157) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י פרק ד' לחוק - לפי תכנית מס' 1157 - רח' האמרכלים.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 20.10.85:

לאור חוות דעת תכניתית של מנהל האגף לתכנון מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30068 חלקה 40.

הוחלט: לאשר את התשריט עפ"י פרק ד' לחוק.

17. (3432) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם טמיות עפ"י תכנית 3432 - מקור ברוך.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 12.9.85:

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור החלוקה לצרכי רישום בגוש 30076 חלקות 144,125,42.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. (1530 א') בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם טמיות עפ"י תכנית 1530 א' - רח' טשילת ירדים.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 9.6.85:

לאור חוות דעת תכניתית של מנהל האגף לתכנון מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30048 חלקות 127,11.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17/...

(פרוטוקול מחוזית 31.12.85)

19. (3349) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית מס' 3349 – מחנה יהודה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 13.11.85:

לאור חוות דעת התכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30073 חלקה 47 בלבד.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. (3045) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית מס' 3045 מקור חיים.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 12.9.85:

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30141 חלקה 40.

הוחלט: לאשר את התשריט עפ"י פרק ד' לחוק.

21. (3320) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית מס' 3320 – מרפסת.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 16.12.85:

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון המליצה הועדה המקומית בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30544 חלקה 2.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ט. בקשה להיתר.

22. יב-4227 – ג'מלי עלי פרדיך – הוספת 2 קומות למלון – גוש 27 חלקות 5-6 המחשבה האמריקנית – (בב/64/398).

המשך דיון מיום 15.7.85.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי ראשיתם של הדיונים בבקשה זו החלו עוד בשנת 69 כאשר בוררה הועדה להוסיף שתי קומות מעל הבנין הקיים, ועדת משנה שמונתה לאורך כל המליצה בפני הועדה המחוזית על הוספת קומה אחת בלבד אולם הועדה המחוזית דחתה בסופו של הוספת שתי קומות, זאת מתוך הכרה שיהיה בכך כדי לחצות את הדבריות עד תומן. בשנת 1980 הוגשה בקשה חוזרת לתוספת שתי קומות כנספות דהייבר להגדיל את הבנין עד ל-6 קומות. הועדה המחוזית דחתה את הבקשה. ב-1985 המקיים דיון חוזר לבקשת מבכ"ל העיריה והוחלט לדחות את ההכרעה עד לסיום הגר"ש עם מתכנן המחוז.

לגופו של עניין ציין מר כהן כי הוא דוחה ב 4 הקומות המוגדרות את הגובה המירבי לבנין שניתן להוסיף עליהן .אף לא קומה אחת זאת מן הנימוקים התכנוניים הבאים: .../18

(פרוטוקול מחוזית 31.12.85)

עפ"י התכנית החלה מיועד האיזור כאזור מגורים 5 המגביל את גובה הבנייניים לפחות עד שלוש קומות. מלון אמריקן קולוני הוגבל בגובהו ל 3/½ קומות, בתכנית ה"תפר" המופקדת נבנה הועדה 4 מגרשים לבתי מלון, ביתנה שיטת הלב לאופיין של המקום מבחינה גופית פרוגרפית וגובהם של הבנייניים הוגבל ל4 קומות. מתן איזור ל6 קומות כמהו כאיזור 7 קומות בבנין זה מעדם מהקומה המטחרית גבוהה מאוד, ויהא זה בחריגה ביכרת מאופיין של האזור ופגיעה בנבחים מבחינת הר הצופים.

תכנית 2639 שאושרה לא מכבר הועידה את המשת באזור אסחרי עפ"י תכנית המאזר לירושלים שכידוע זכויותיו המאוגרת ב 150 אחוזים ב-3 קומות. בפועל ותרו כבר 161% ב 4 קומות, ותוספת שתי קומות תגדיל את אחוזי הבניה באופן ניכר אחוזים. השטחים המבוקשים שהם מלון, אולם קולנוע + חנויות מחייבים פתרון חיזי או תכנוני לחניה מחוץ המקום מטוגל לטפל. לאור האמור הוא המליץ לדחות את הבקשה.

מר לוי ציין כי הבקשה נדונה כבר בשנת 1973 עוד בטרם קבלו התכניות החלות תוקף. ליזם היה רשיון ירדני לבנות 4 קומות בוטפות והועדה המחוזית אפשרה בניתן של שתי קומות בוטפות. בין דיון אחד לשבהו הועברה הבקשה לבדיקה ע"י מר כהן ומנכ"ל העיריה וטוכם על הוספת קומה אחת. ב 1985 לא עמדנו בסכום והועדה התירה תוספת של שתי קומות. מי שמכיר את השטח רואה זאת בעליל שתוספת קומה חמישית לא תהווה פגיעה כלשהיא ולא תפריע מבחינה גופית.
הבנין בנאר ועומד על פיבומין מאז 1967 כשהיזם שמתין לאישור הבניה. לדידו עדיף להתיר בנית קומה בוטפת שאינה פוגעת מאוד להאיר בנין בלתי גמור שעצם השארתו במצב זה מהווה לעשעצמה פגיעה בסביבה. הוא מציע לאשר תוספת של קומה אחת בכפוף לאישור הבניה במקום לתוספת הבניה.

מר רזניק ציין כי הבוקר ביקר במקום ובביקורו לעמדתו של מר לוי הוא נכון סבור שתוספת של קומה תפגע בסביבה ובאופיה זהם שהם שהמגרש בשטח במקום גבוה יחסית ותהיה זו סכנה לסביבה כולה אם חריגה זו תתמש.

לבד מן המעם התכנוני הוא בנוסף על העקרון שיש לשמור על החוקים והשקרובות הנקבעו. אם אין שומרים עליהם, אין שום אפשרות לשמור על תכנון רציונלי. סעיה מהקביעות התכנוניות לא תוכל למנוע מכל אחד שירצה אף הוא בכך, והמליץ ל/ דיבמי כזה ילך וישתנה קנה העידה של ירושלים.

גב' אשל שאלה מה גובהו של בית הקולנוע המוגדר לשבנה ושם אמנם גם הוא אמור לעלות בגובהו.

מר לוי השיב כי בית הקולנוע יהפך לחלק מהמלון ויהיה בגובה של 3 קומות מעל המטר.

גב' אשל ציינה כי הוא כך יהווה הבנין סטה גדולה שתעלה בגובהה מעל הסביבה.

מר בעמן ציין כי עפ"י קוי הבנין על מיהם בגוי הבנין בגבולות המגרש הדדיים ובמרווח של 4 מטרים הוריתו המחוזית, בראה מדין המקום יכול להגיל את מקומות הבניה הדדושים.

(פרוטוקול מהדזית 31.12.85)

מר לוי ציין כי מחדרי הבנין יש מגרש גדול היכול לשמש לחניה, מכל מקום הוא הציע כאמור להתבות את הבנין בפתרון חניה כהתנאי לתקן.

מר גיב ציין כי במקרה קיים בנין ודאגתבר מריכה להיות מפרשתר הטעיים ולא יובטח מצבר הבוחני שברוסה לו קיים בנין הרחוב כלשת הדין הוא ממליץ לסיים את הסרטה הזאת ולהמיד, יתרה מזה, יש לדרוש מהיזם ערבות לכך שיבנה את הבנין עד לגמר הסופי ולכך יש חשיבות גדולה מזו המלוקה הזו להתיר קומה נוספת.

אי אפשר להעליך מגרבה הבנין הגדרון על מביבתו ו הדם ההטביבה שלו היא מביבת בתי מגורים ואילו הבנין הנדדן מעצם אופיו הוא מלובאי ואמר יש לו זכויות אחרות. אם לא תאשר הדעה את הוספת הקומה ותדרוש את בגרסה המלא של הבניה לא יעלה בידיה לשנות את המצב הקיים. יתכן ואת פתרון החניה ביתן יהיה להציע בשטח החניה של המרכז קולנוע.

מר לוי ציין כי יש לקחת בחשבון שהאזור הוא אזור בנוי ולא חסר לכך העלכה אר תקדים לגבי בניה עתידית באזור. לדעתה יש שקול דעת להחליט על פי שפוטה לגבי כל מקרה שתדרש אליו. יש לראות במקרה זה כמקרה בודד עפ"י הנסיבות המיוחדות לו לאור זאת הוא מציע לאשר תוספת של קומה אחת בתנאי ההיזם יתחייב לבצע את בנית הבנין בהלהרתר עד תאריך מסויים וכן תמצא הניה לתוספת הבניה.

מר כהן התיחס להצעת מר לוי ושאל באיזה הליך הוא מציע לאשר את תוספת הבניה.

גב' רוזה ציינה כי ההליך יבדק ואולי הוא יחייב הפקדת תכנית.

מר כהן ציין כי לא יתכן להפקיד תכנית מבלי שיהיה פתרון פיזי לחניה. הבקשה הנוכחית למגרש שאין הוא יכול לספק את החניה הדרושה.

מר לוי העלה להצבעה ההצעה הנולמה כדלקמן:

לאשר תוספת של קומה אחת בתנאי שיעצא פתרון לחניה עבור תוספת הקומה הנ"ל ובתנאי שההליך הנוקי לשינוי יבוא ע"י גב' רוזה.

לאור דעות שקולות של 5 קולות כנגד ו 5 קולות בגד ההצעה הנ"ל תתקיים הצבעה נוספת בישיבת הועדה הבאה.

מר מלכוב הציע, לאור העובדה שההכרעה נדחית לישיבה הבאה, שחברי הועדה יבקרו בשטח ותתקיים הצבעה חוזרת.

29/...

(פרוטוקול מחוזית 31.12.85)

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה.

י. תכנית להפקדה.

23. (מי/290 א') – תכנית מס' מי/290 א' – תוספת בניה – מרכז עלית.

המשך דיון מיום 24.1.84.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית המתוקנת בנספחים שהוגשו להפקדה.

יא. תוריש חלוקה.

24. (מי/232 א') בקשה לאישור תוריש חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית מי/232 א' – קרית מלך שמון.

מובא להכרעת החלטה מיום 6.10.85.

הוחלט: לאשר את תוריש החלוקה לצרכי רישום מס' יג/85/3 (513/85).

24 בפברואר 1986

טו' אדר א' תשמ"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה
המחוזית לתכנון ולבניה מס' 382
מיום ג' יב' בטבת תשמ"ו 24.12.85.

יו"ר ונציג שר הפנים - ר. לוי - הממונה על מחוז י-ם.

השתתפו:	ר. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים.
	ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. כהן	- מהכנן המחוז.
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.
	י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.
נכחו:	י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
	י. סוקר	- יועץ סביבתי.
	יש פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
	נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
	י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. שטיין	-מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים.
	א. שפרבר	- סגן מהנדס העיר.
נעדר:	א. רחמימוב	- אדריכל.

2/...

(פרוטוקול ישיבה מחוזית 24.12.85)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים.

א. עררים.

1. יב-809 - ערר גב' [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 20.10.85 בגין בקשה גב' [redacted] להחלפת גג רעפים - גוש 46 חלקה 146 רח' רמה שכ' נחלאות (תיק בנ/85/524).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציינה גב' פלאוס שהמדובר הוא במבנה בנחלאות הבנוי בקיר משותף מארבעת צדדיו. הבקשה היא להחליף גג רעפים שדלף בגג חדש על קיר בלוקים בגובה של 1.20 מ'. הסביבה ניראת מודגחת לגמרי והגג עצמו נבנה באופן סניח את הדעת. האזור מיועד להריסה. המתנגדים טוענים שהמבקשת הגביהה את הקיר ובכך חסמה להם אור ואויר.

בפני הועדה הופיעו עו"ד מ. יאיר ב"כ המערערת וגב' [redacted] ובנותיה. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שסיין. כמו כן הופיעה המבקשת גב' [redacted].

עו"ד יאיר ציין בפתח דבריו כי אחר מחברי הועדה המקומית הביע רעה צודקת לבקר במקום - אך הדבר לא נעשה. לדעתו ביקור במקום יבלה את כל הענין. לגופו של ענין טען שהוגשה תכנית מסולפת. ניתנה החלטה ביחס להחלפת גג שלמעשה לא היה. זו בנית גג חדש על מבנה לא חוקי. בהתחלה היתה חצר פתוחה ולאט לאט התחילו להתרומם. אין זה משנה מי בנה כך אך העובדה היא שבנו בית בלתי חוקי עם משטח ביטון ועליו ניסו להוסיף עוד קומה ולועדה המקומית הגיעו בטענה שרוצים להחליף גג. כל המבנה בלתי חוקי והמקום צריך להיות חצר פתוחה.

הנזק שנגרם למרשתו הוא בהשגת גבול ע"י נצול קיר משותף שלא בהסכמתה, הסתרת האור והשמש ע"י הגבהת הקיר וכן לירידת מי הגשמים מהגג המבוקש לעבר ביתה של מרשתו ובכך הגדל הרטיבות הקיימת כן כה וכה. לא יתכן שהועדה תתיר מעשה בלתי חוקי על חשבון זכותו של השכן ובכך יפגעו זכויותיו. הבקשה מנסה גם לכפר על עוונות של אחרים וגם לפגוע בזכויות אחרים.

3/...

(פרוטוקול משנה מהודית 24.12.85)

מר שטיין ציין שהוגשה בקשה להרוס גג ולבנות במקומו גג רעפים מוגבה מעט. מאחר שקיים קיר משותף פורסמה הקלה ללא הסכמת השכנים. הועדה המקומית ראתה בבקשה שיפור סניטרי ולכן אשרה אותה.

גב' [redacted] ציינה שהגג היה קיים ולא יתכן שיפרעו איתה חשבון של חמישים שנה קודם. יש בירה מסמכים ושכנים שיעידו על כך. יש לה זכות רעת על תבראנים שלפיו הגג גרוע ויש לתקנו ומכאן ברור שהיה גג. הפתרון שנמצא הוא הפתרון הטוב ביותר ,והועדה המקומית אשרה אותו.

גב' [redacted] טענה שהיא גרה במקום כבר 55 שנה ואילו המבקשת הגיעה לא מכבר לבור שם וגורמת לה צרות מידי יום. היא הגביה את קירות הבית, סגרה את החצר והסתירה לה את השמש והרוח. בזמן הבניה נגרמו לה נזקים בעקבות כלי הרכב שהגיעו למקום ופתחו את החצר.

עו"ד יאיר ציין שוב שביקור במקום הוא לדעתו חובה, ואין לו צל של ספק שהועדה תשנה את דעתה בעקבותיו. אין כאן רק בעיה של הסתרת אור ושמש אלא הביעור במקום הוא נורא. נכון שזה לא היה מקום יפה גם לפני כן אבל הבקשה מוסיפה ביעור למקום. זהו קיר שלם שנבנה על קיר המערערת וזכותה שלא יבנה שם.

ברגע שיושלם המבנה יעברו כל מי הגשמים לגב ביתה של המערערת בגלל שיפוע הגג - אז מה נעשה? עוול אחד על חשבון הטבה עם השני.

כל מה שטענה גב' [redacted] אלו שיעונים בע"פ ולא הובאו שום ראיות להוכחתם.

ביתה של גב' [redacted] טענה שמהנדס הבראה מטעמם הוכיח שהם עשו תעלה לניקוז מי הגשמים על חשבונם וללא השתתפות המבקשת ועתה היא גורמת להם .לנזקים ע"י החלפת הרעפים ורוצה להשתמש באותה תעלה.

לאחר צאת הצדדים התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הציע לבקר שוב במקום ולברוק את טענות המערערת.

גב' פלאוס ציינה שהיא ביקרה במקום - מבחוץ ועד כמה שראתה התרשמה שהגג החדש בנוי בצורה יפה אולם יחד עם זאת יתכן שהוא אכן פוגע בחצר.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה על שיערך ביקור נוסף במקום.

4/...

(פרוטוקול חשנה מחוזית 24.12.85)

2. יב-10191 - ערר הרב [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 4.9.85 בבקשת גב' [redacted] לתוספת בניה - גוש 32 חלקה 16 רח' צפניה שכ' כרם אברהם (תיק בג/281/85).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציינה גב' פלאום כי הבקשה היא לתוספת בניה בכרם אברהם, באזור המיועד למגורים 3 בו מותרת בניה עד 90%. במקור היה בנין בן שתי קומות והמבקשים קיבלו היתר לקומה שלישית במסגרת השלמת קומת גג - 5% ו-3% עבור מגרש פינתי. כלומר עתה מגיעה הבניה ל-98% והבקשה היא להוספת ע"ח ניצול 6% חקלה. יש לציין שהוספה 3% עבור המגרש הפינתי נוצלו רק ע"י המבקש.

המיירים בקומות התחתונות מתנגדים בטענה שהגג שלהם.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים ה"ה [redacted]

[redacted].

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

כמו כן הופיעו עו"ד יעקב רובר ב"כ המבקש ואדריכל יהודה שוורצמן.

העורר הוזמן ולא הופיע. עו"ד נאק - ב"כ העורר הופיע לקראת סוף הדיון.

תר כהן הקריא בפני הועדה את מכתב הערר להלן המכתב:

"מדגש בזה ערעור על החלטה ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 4.9.85 בתיק מס' 85/281, שניתנה עפ"י בקשת הגב' [redacted].
מכתב מזכירת הועדה נושא תאריך 23.9.85, נשלח ביום 9.10.85 ונתקבל ביום 13.10.85.

1. כמי שצויין בהתנגדות מרשי משמש גג הבנין הקיים את משפחתו לא רק לאכסון רוחי החיים אלא גם כמקום תלית כבסים וכסוכה נרחבת לחג הסוכות. המדרון שמצאה הועדה לפיו יועברו הפונקציות הקיימות של הגג הנבחי לגג העליון (מעל הקומה שהבנה) אינו עונה כלל על הבעיה שכן עקב גילו ובעיקר עקב מחלתו אין הוא מסוגל לטפס קומה נוספת ע"מ להגיע לסוכה. החלטת הועדה אף לא פרטה את "הפונקציות הקיימות על הגג" דבר המאפשר להפוך את החלטתה לחסרת כל ערך.

2. בפעל החלה המבקשת בעבודות בניה מבלי להמתין לתוצאות הערעור, דבר המעיד על יחסה לחובות המוטלים עליה עפ"י החלטות הועדה.

3. על פי התנאים ששררו בעת ששכרו מרשי את הדירה בשנת 1959 לא היתה כל אפשרות ולא ניתן היה לצפות לבניה משמעותית נוספת בגג הבנין. מתן האישור יגרום למרשי עול, פגיעה והורדת ערך זכויותיהם.

5/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.12.85)

מר שסיין ציין שהחלטת הועדה המקומית היתה לאשר את הבקשה אך להוריד חלק מהתוספת המבוקשת, הועדה לא אשרה למבקשים תוספת מרפסות. הקומה השלישית תותרת וחלק ממנה אושר במסגרת 5% השלמה לקומה בגג.
עתה מבוקשת הקלה של 6% והועדה המקומית לא תצאה מיבה לרחותה. הפונקציות הקיימות כיום על הגג יועברו לגג החדש.

מר [redacted] טען שהוא ביקש שהבקשה תידשם ע"ש הקונה ולא על שם בעלת הבית הקודמת. אין הוא מבין את המושג "העברת הפונקציות" לדעתו צריך להיות חדר מדרגות לגג החדש על מנת להעביר את דודי השמש וכו' ואין פתח כזה וכבר יצקו את הגג. המבקש צריך להמציא ערבויות לכך והוא לא המציא אותן ויתכן מאד שהוא בעצם כבר ביטל את כל הפונקציות.

בבדרים שמתובב בין המקתים מופיעות 3 מרפסות שאף אחת מהן לא אושרה אך בכל זאת כבר הוכנו 3 עלות למרפסות.

מר [redacted] ציין שבשמה נוצרו בעיות שונות ואין להם כתובת למי לפנות. בעלת הבית מכרה את הדירה והמבקש מתכחש לאחריותו. הוריו גרים שם ויש להם נזילות מים לדירה לאחר שיצקו את הגג ואין למי לפנות.

עו"ד דובר ב"כ המבקש טען:

א. הערר שהוגש בשם מר [redacted] דובר על בעיות כביסה ושוכה, המוכבת ממוקמת על הגג שניתן לו היתר בשנת 1985 ושום בר נוסף אין לעורר על הגג המבוקש.

ב. הועדה המחוזית אינה נכנסת לבעיות קניניות וזכויות שימוש אלא רק בנושא חוק תיכנון ובניה.

יש פתח ליציאה לגג - אין לא [illegible] לת ולא חדר מדרגות. הועדה המקומית הולמה על הצבת סולם לגג וזה מספיק לפונקציות שיש על הגג. לכל השכנים יש מתקנים לתלית כביסה בחצר ובמרפסות והפונקציות שיש על הגג הן רק דודי שמש ואנטנות.

לבריו - מר [redacted] ניהל משא ומתן עם בעלת הבית ולא הצליח ולכן הוא מתנגד.

באשר למרפסות, כרגע אין מרפסות והמבקש לא מתכוון לבנותן. אם לא יאושרו המרפסות הן לא תבנה.

מר [redacted] טען שלהוריו אין מהרון לבעיות הכביסה וביקש מעו"ד דובר תשובה לכך.

עו"ד דובר מזר על הבריו שיש לכל הדיירים מחרון לכך.

עו"ד מאק ב"כ המערער (הופיע באיחור) ביקש להגיש שהפונקציות הקיימות על הגג כוללות סוכה, מקום מוצא לצינור של הגור חימום, דודי שמש וכו' וכל זה לא נמצא על הגג שנבנה עכשיו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

6/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.12.85)

מר כהן ציין שהבקשה היא לתוספת על חשבון הקלה באחוזי בניה. הוא ביקש להזכיר שלא מעט נאמר שהקלה אינה זכות מוקנת של רייר אחד אלא יש לחלקה בין כולם. אם תאושר הבקשה כפי שהיא, ימצא המבקש את כל האחוזים המותרים. דבר נוסף, באשר למרפסות, ישלמים לב שעל פי הבקשה הועדה המקומית אשרה למבקש שתי מרפסות זיז.

מר לוי ציין שמרובר ברי־רים מוגנים וגם אם לא היו כאלה לא היתה להם כל אפשרות לנצל את אחוזי הבניה ועל כן הוא ממליץ לאשר את הבקשה בתנאי שיובטחו תנאים לפיהם לא תפגע התוספת ברי־רים. יש להבטיח גם שתהיה יציאה סבירה ונאותה לגג ושכל הפונקציות הקיימות בגג יהיו בגג החדש. כמו כן יש לקבוע במפורש שהועדה המחוזית אינה מאשרת את מרפסות הזיז.

מר כהן ציין שיש צורך לפתור את בעיות הרטיבות שנגרמו לשכנים עקב הבניה.

לאחר ויכוח,

<u>הוחלט</u>: ליתות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית ומניימוקיה למעט מרפסות הזיז. יש להבטיח שתהיה יציאה סבירה ונאותה לגג.

5. יב-4557 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית ביישיבתה מיום 18.9.85 בדין בקשתו לסגירת מרפסות - גוש 166 חלקה 85 רח' עוזיאל שכ' בית וגן (תיק בנ/86/85).

הצדדים הוזהרו בחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי הועדה אישרה בעבר בנית שתי מרפסות בתנאים מסוימים והמבקש בנה אותן לא בהתאם להיתר שהוצא. בפני הועדה הופיעו בני הזוג [redacted] המערערים / מבקשים וב"כ עו"ד אסולין.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיעו המתנגדים הבאים: גב' [redacted]
וגב' [redacted].

עו"ד אסולין טען שמרובר במרפסות שאושרת בניתן ומשמחה בולקין עברה לתומה ועל פי עצת הבנאי שבנה את המרפסות, שלא יהיה כל רע בציפוי פלסטיק במקום אבן. המרפסות הקיימות בבנין הגדול ובבתים הסמוכים מצופות מפלסטיק, לרבות המרפסות של חלק מהשכנים המתנגדים. בציפוי פלסטיק יהיה גם פחות עומס על המרפסת.
איש מהשכנים לא הביע שום התנגדות עד לאחר הבניה. לאחר שהכל הושלם - לפי שהוא השתנת רבר במחשבתו והגישו חלונה. העיקרית בינתם היא גב' [redacted] וזה מתוך רצון לעשות רע. ההיתר שביקש מר [redacted] לא ניתן לו בגלל התנגדות השכנים.

לדעתו הועדה המקומית טעתה בכך שהתיחסה למרפסות כאל מרפסות חזיתיות - האחת מהן מאחורי הבנין והשניה בצד ומעליה מרפסת קיימת.

עו"ד אסולין הציג בפני הועדה תמונות המרכיחות שבבנין הגדול ובבנינים הסמוכים קיימות מרפסות דומות למבוקשות.

מר שטיין ציין שהמרפסות שנבנו שונות בגדולן ובתומרי הבניה שלהן מההיתר שהוצא. הן גדולות יותר ותומרי הציפוי מכערים את המקום.
המרפסת המזרחית גדולה בשעור של 1.30 מ"ר מהמותר.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.12.85)

עו"ד כרמל (כשם גב' [redacted]) ביקש להתיחס תחילה לחליך שנקט בו עו"ד אטולין. ב"כ המבקשים משתמש לרוב בתחילה ל"לתרמס" כאשר תום הלב רחוק כרחוק מזרח ממערב בבקשה זו. מר [redacted] ביקש בתחילה מרפסת אחת וגב' [redacted] הסכימה לכך בתנאי שהמרפסת תצופה באבן. מאוחר יותר בא ואמר שבקשתו לא אושרה והוא מבקש מרפסת אחרת במקומה. חשמ' [redacted] חתמה על בקשתו השניה מתוך ידיעה שהבקשה הראשונה יורדת ובתנאי שיהיה ציפוי אבן. לאחר שאושרה בקשתו השניה הגיש מר [redacted] את בקשתו הראשונה וגם היא אושרה. זה היה מהלך הענינים.
עו"ד אטולין נכנס לתמונה מאוחר יותר אבל הוא עצמו יודע שהדיירים התנגדו כבר מהנחת האבן הראשונה והבן של גב' [redacted] פנה לעיריה כבר בהתחלה. באשר להתנגדות:

א. הבניה מכערת את הבנין בצורה בלתי רגילה והמרפסות לא מתאימות למרפסות אחרות בבנין. הן נסגרו משלושה צדדיהן מהרצפה בעוד שדיירים אחרים סגרו רק חצי תריס בצד אחד.

ב. יש בבניה ניצול של אחוז הבניה על חשבון הדיירים.

ג. לא פורסמה הקלה ועו"ד אלירז אף הפנה את תשומת לב העיריה לכך.

עו"ד אטולין טען ששענת עו"ד כרמל שדובר בדומנו רק על מרפסת אחת היא טענה שוא. יש בידו מכתב שנומסר ע"י דיירי הבית שהתחיבו את המבקש ובו כתוב "אחיה אחראי ואחקן הכל בתוצאה משחי המרפסות..." בנוסף לזה התקבל מכתב ממשפחת [redacted] - מדיירי הבית - מצרפת ובו הם כותבים "אנו שמחים שסוף סוף קבלתם רשיון ראשון לבניה וסקווים שהשני יבוא מיד אחריו".

הציפוי שהשתמשו בו לא מוגע ולא מכער את הבנין והוא אפילו עריף מבחינה בטיחותית.

באשר לגדול - בסך הכל השטח במטרים לא שונה אלא שסונה אורך אחד על השבון קיצור השני.

מר שטיין ציין שהחלטת הועדה המקומית דברה על אורך מטרים, מאחר ובתכניות צוין אורך אחר הוא תיקן את הדבר על סמך ההחלטה.

עו"ד אטולין ציין שנקודה זו היא הפתעה גמורה עבורו.

מר [redacted] הסביר שאת הבקשה הגיש למרפסת באורך של 6 מ' מהפינה. כשהיא חזרה אליו נאמר לו שעליו לסגת מהפינה ב 0.5 מ' אולם אף אחד לא הסב את תשומת לבו לשינוי. את חצי המטר הוא הוריד ולא שינה בשטח המרפסת.

עו"ד אטולין המשיך בי ההיתר שניתן דיבר על 6 מ"ר ולא נאמר בו שעליו להמחית את המטרז'. לא היתה שום סטיה בגדול היתה רק חדוזה. אם היו כותבים למבקש שאושרו לו 4 מ"ר היה עושה כך אך בהיתר כתוב 6 מ"ר. הוא הגיש לועדה העתק מההיתר וביקש שיערך ביקור במקום.

6/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.10.85)

גב' [redacted] ציינה שהיא עצמה טענה נגד הבניה כבר בהתחלה. בעלה המנוח עוד התווכח עם מר [redacted] וביקש ממנו תכניות והם הודיעו כשהחל לבנות. בעלה המנוחה היה קבלן ידוע והוא עצמו בנה את הבנין. התוספת מכערת אותו, היא בריוק מול המרפסת שלה ומסתירה לה את האור. היא פונה לוועדה לצאת לשטח לבדוק את הבקשה ואם טענותיה יוכחו כלא נכונות היא מוכנה לקבל את דברי הועדה.

גב' [redacted] ציינה שהיא חתמה למבקש רק על מרפסת אחת ואח"כ באו אליה ואמרו שכונים במקום אחר. היא גם לא הסכימה שהציפורי יהיה מפלסטיק.

עו"ד אסולין ציין שהתנגדות השכנים אינה במקומה מאחר ולא הגישו ערר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

חר כהן ציין שלפי התמונות שהוגשו ע"י עו"ד אסולין מתברר שישנן הרבה מרפסות דומות בבנין ובסביבתו.

מר [redacted] טען שלדעתו עו"ד אסולין ניסה "להתחכם" כשדיבר על מטרז' בזמן שעל פי התכנית לא מדובר רק בכמות, מאידך מה שאומר לחבקש טונה ממה שצוין על גבי התכנית ע"י מר שטיין. דבר נוסף, אין הוא רואה כל סיבה לבנות שלא לפי ההיתר שהוצא ולצפות את המרפסת בפלסטיק בזמן ששאר הדיירים רואים ליפי הבנין. מר לוי הציע לדחות את המשך הדיון עד לביקור בשטח.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בבקשה עד לאחר שיערך ביקור בשטח.

4. יב-10199 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 20.3.85 בנין בקשתו להוספת בניה - שכ' מילואן (חיק בנ/85/85).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר ורוחי כי הבקשה היא לתוספת בניה בשכונה ואדי חילווה - בשטח המיועד לשפ"ץ ולחפירות ארכיאולוגיות. המבקש בנה ללא רשיון חדר בגודל של 5 x 5 מ' על עמודים בהוספת פרוזדור והוא מבקש לאשר לו את התוספת כשיפורים סניטריים. על פי תכנית עמ/9 לא ניתן לאשר בניה בשטחים אלו.

בפני הועדה הופיע העורר / מבקש מר [redacted].

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

חר [redacted] ציין שהוא בנה כבר את התוספת מכיון שידע שבעבר אשרה הועדה בקשות דומות לשכנים.

(פרוטוקול משנה תחודית 24.12.85)

מר שטיין ציין שהועדה המקומית מאשרת תוספות במסגרת שיפוריים סניטריים בדירות שהדבר הזה חסר בהן. במקרה הנדון התוספת היא של כ-40 מ"ר והיא גדולה מידי. דייר אחר קיבל אישור לתוספת של כ-20 מ"ר ועל השטח הנוסף שבנה לא קיבל היתר.

מר [redacted] טען שביתו משמש למסעד משפחות ולא רק משפחה אחת. לשכנו ארשרז תוספת של כ 44 מ"ר על הגג.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין ששכונת ואדי חילווה היתה פנויה עד שנת 1967 מכיון שגם הבריטים וגם הירדנים לא אשרו בניה בשטח. היהודים ש"התירו את הרסן" הם הישראלים.

גב' רווה הציעה לאשר למבקש חלק מהתוספת במסגרת שיפוריים סניטריים. ואת החלק הנותר להרוס.

מר לוי קיבל את הצעת גב' רווה.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאשר תוספת של 25 מ"ר בלבד במסגרת שיפורים סניטריים.
היתר הבניה יוצא לאחר הריסת יתרת השטח שנבנה.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

5. יב-10177 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.7.85 בנין בקשתו לשנויים בבנין - גוש 6 חלקה 37 רח' אטא (תיק בנ/79/667).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי ברח' אטא בשכ' בקעה בבנין בן 2 קומות ניתן בעבר היתר בניה לתוספת במסגרת 5% להשלמת קומת גג ו6% הקלה. התוספת הנ"ל מיצתה את כל אחוזי הבניה המותרים ואחוזי הבניה בבנין הגיעו ל-86%.
תוך כדי בנית התוספת קרו 2 דברים: תקרת הקומה הונמכה מעט וגג הבניה הוגבה ע"י הגבהת מדלתות הגג בערך במטר.
הבעיה היא שישנה עכשיו תוספת שטח בחלל הגג התורגת מעבר לאחוזי הבניה המותרים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה ולא נגקטו כל הליכי פרסום.
בפני הועדה הופיעו מר [redacted] - המבקש/מערער ב"כ עו"ד י. כרמל ומר מ. סהר. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

מר מ. סהר ציין שמדובר בבנין במושבה הגרמנית, לא רחוק מ"בית אלישבע" שהוא בן 3 קומות או ליתר דיוק 2.5 קומות. הבנין נבנה בתקופת המנדט. גרו בו 4 דיירים ועל הגג היתה דירת חדר. מר [redacted] קנה את הדירה עם הגג מהמינהל ונאחר לו שהקניה כוללת את כל זכויות הבניה על הגג. באוקטובר 1979 פנה מר [redacted] לעיריה בבקשה להרחיב את הדירה וצויין אז שמדובר במגרש שגודלו 600 מ"ר ודירה בגודל של 40 מ"ר. יו"ר הועדה המקומית דאז המליץ לפרסם הקלה של 6% כך שהדירה תגדל מ-40 מ"ר ל-70 מ"ר. מאחר שמדובר בהשלמת דירה בקומת גג רשאיות הועדות לאשר תוספת של 5% נוספים. כלומר מר [redacted] יצא מתוך הנחה שיוכל להגיע לדירה של 100 מ"ר עם התוספות של 6% הקלה ו-5% השלמת דירת גג. יש לציין כי הדבר נדרש בהשקעה כספית גדולה ביותר, ומדובר באיש פרטי ולא בקבלן.
לימים, כשהגיש את הבקשה להשלמה לעיריה נדחתה בקשתו וכך הגיע הדיון לועדה המחוזית.

10/...

(מרוסקול משנה מחוזית 24.12.95)

מבחינת המעטפת - התוספת נבנתה בהתאם לרשיון שניתן ומר סהר מנה לוערה להתיחס לבקשה בפרופורציה הנכונה. אם מדובר בחלל פנימי שהחיצוניות שלו אושרה ע"י הועדה המקומית בהתאמה לסביבה והחלל הפנימי מנוצל יותר או פחות - זו שאלה פורמלית שאין לה השלכה סביבתית.
נכון שהחלל הפנימי נבנה שלא ברזוק בהתאם לרשיון אך אין לזה כל השלכה תכנונית. תכנית המתאר מאפשרת בנית מחסנים מתחת לגג ומשאירה שיקול רעת מלא לוערות בענין זה. התכנית מגבילה רק תרתפי אחסנה אך אין הגבלה על סך כל המחסנים.
אם הוערה רואה בבקשה סטיה ניכרת -היא מורה שיש עוד קומה ואז יש מקום לאישור תוספת בשיעור של 2.5% הקלה מצד שני, אם אין עוד קומה אזי לא מדובר בסטיה כלשהיא.
לטענת מר סהר כל מה שנעשה - נעשה בתום לב. הועדה המקומית אשרה בזמנו למר [redacted] לפרסם הקלה של 6% ארלם אחר כך אישרה לו תוספת בשעור של 4% בלבד. מתוך 11% תוספת שהיה יכול לנצל - הכוללים 6% הקלה ו-5% השלמת קומת גג - אושרו לו רק 4% תוספת. את 5% האחוזים להשלמת קומת הגג חילקה הוערה המקומית בין כל דיירי הבנין - בניגוד לחוק.

בסיכומו של דבר מבקש מר סהר מהוערה לאשר למבקש את מלוא הבניה שבוצעה בשני המעלמים דהיינו, דירת הגג המקורית בתוספת 11% מסמה המגרש שהם 6% הקלה ו5% השלמת קומת גג ותיתרה בשטח אחסנה מתחת גג הרעפים.

מר מ. שטיין ציין שמר סהר בעצם התחיל מאמצע הסיפור. הוערה המקומית הוציאה היתר לבניה על הגג בקומה נוספת, בפועל הונמך גובה הקומה והגג הוגבה וכך נוצר שטח נוסף. כיום קיימים שם 91% כלומר 16% נוסף על מה שמותר 75%. אם מפחיתים מזה 11% נשארים עוד 5%. אומנם כתוב שאפשר לקבל 2.5% כתוצאה מהשלמת קומה אבל לא 5%. אין הוא מבור שמי שעשה עבירה צריך לקבל מרס. אי אפשר לאשר את הבניה - חלק בדירה וחלק במחסן והאפשרות היחידה היא להפקיר תכנית שינוי.

עו"ד כרמל סבן שמעטפת הבנין מתאימה ברזוק להיתר שניתן. באשר לאחוזים לפני שהחלו את הבניה היו מותרים 75%. אבל כבר היו קיימים 61% על מה שהיה קיים אישרה לו הוערה המקומית 4% ותוספת אבל בפועל ההיתר לא מאפשר ניצול של יותר מ-4%.

מר סהר תזר שוב על הטענה שהמעטפת נשארה כפי שהיה בהיתר.
באוקטובר 1979 היה דיון ראשון - הבקשה קבלה אישור עם הגבות וכך נבנתה, אומנם נכון שיש כאן ניצול פנימי מוגבר, אבל הוא מבקש לשים את הדבר בפרופורציה נכונה מבחינה הכנונית.

11/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.12.85)

לדבריו, בשנים האחרונות קרו מספר דברים טובים בועדות שהפכו להיות תקדימים - זה אמור למשל בפרוייקט של בנה ביתך שבו לא אפשרו את ניצול גג הרעפים רזה נכון מאוד מבחינה תכנונית כי אלמלא כך היו מראש "מנפחים" את הבניה. אבל במקרה הנדון מדברים על משהוא שאושר לפי מתכונת קיימת ויש כבר עובדות בפנים ולדעתו אין זה מטנה מה יש מתחת לגג הרעפים. לדבריו, אפילו כך מגיעים בקושי לדירה בגודל של 100 מ"ר.

לאחר צאת הצדדים את חדר הישיבות התנהל הדיון הפנימי

גב' רווה טברה שניתן לקבל את הצעת מר סתר ולאשר את הבקשה.

מר כהן הסביר כי לפי דברי מר [redacted] הדירה הסקורית לא תגיעה לגודל של 42 מ"ר אלא הבקשה היתה להביא ארתה לגודל כזה. עור שען שאי אפשר שבאותה ישיבת ועדה יוחלט בתיק אחר לא לאשר התסן מתחת לגג הרעפים ובתיק אחר כן לאשר. לדעתו אי אפשר לאשר באותו חפלס גם דירה וגם סחסן והוא מציע להפקיר תכנית ישירה ע"י הועדה המחוזית, שתגדיל את אחוזי הבניה המותרים כדי לאפשר את הוצאת היתר הבניה במבוקש.

מר לוי הסכים להצעת מר כהן.

לאחר דיון,

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

ב. להפקיר תכנית שתגדיל את אחוזי הבניה המותרים ל-91%. הפקדת התכנית תעשה ישירות ע"י הועדה המחוזית.

6. יב-2691 ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.4.85 בדין בקשתו לגג רעפים - רח' בן מימון שכ' רחביה (תיק בנ/962/69).

המשך דיון מיום 15.10.85.

(מר לוי לא השתתף בדיון).

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי מדובר בערר שנדון בועדה לפני מספר חודשים והבקשה היא לקידוי בנין ע"י גג רעפים בשדרות בן מימון על מנת למנוע דליפת מים. הועדה המקומית דנה בבקשה 3 פעמים ובכל ישיבה דחתה את הבקשה מסיבות אחרות. בפעם הראשונה קבעה שיש לדחות את הבקשה מאחר ואין הצדקה תכנונית לבנית גג רעפים מעל בנין קיים בן 4 קומות", בפעם השניה החליטה "לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה" ובפעם האחרונה החליטה "לדחות את הבקשה מאחר שאין הצדקה תכנונית וארכיטקטונית לאישור גג תרעפים".

בועדה המחוזית טענו העוררים שהבקשה שלהם לקרות את הבנין לא כדי להוסיף אחוזי בניה אלא כדי למנוע רטיבות.

לענין קרוי הבנין התקבל מכתב ממר שטיין - מנהל אגף הרישוי בעירית ירושלים - לפיו "הבנין הקיים נמצא בסטיה ניכרת בקוי הבנין הקדמיים והצדדי, וכל בניה חדשה מהווה סטיה ניכרת באותו שעור".
מר כהן ציין שהוא הביא את הנושא בפני גב' רווה על מנת לבדוק באיזה מידה מהווה הבנין - כפי שהוא קיים - סטיה ניכרת.

(פרוטוקול משנה מהודית 24.12.85)

גב' רוזה הציב שיש להתיחס לבקשה לפי ההיתר המקורי שלה כל עוד אין בידי הועדה את התכנית שחלה באותה עת וההותר המקורי, אי אפשר להתיחס לבקשה לפי התכנית החלה היום. לא יתכן שתכנית חדשה תכריז על בנין מבנה באופן חוקי -בבנין בעל טסיה ניכרת ולא יהיה ניתן לאשר לבביו תוספות בניה בסגרת הקלות. מבחינת הטסיה הניכרת - על עור לא ידוע אם כשהוא נבנה, הוא נבנה בטסיה ניכרת ואין בידיו התכניות המקוריות אי אפשר לקבוע עמדה בנדון.

מר כהן המשך כי בזמנו טענה עו"ד דייל שברחביה ישנם בתים עם גגות רעפים וגם בתים חדשים נבנים עכשיו עם גגות רעפים בהתאם לחיוב מהעיריה. לענין טענה זו ציין כי בשדרות בן מימון אין כלל בתים עם גגות רעפים לבר מבית אחד אולם בשכונה עצמה יש גגות רעפים אם כי אין הוא יודע מה בדיוק המרחק שלהם מהבית הנדון.

באשר לגובה-הבנין מגיע ל-15 מ' ומוחרים 16 מ' כך שאין מסיה ניכרת. בהתאם לחוות הדעת של גב' רוזה באשר לטסיה ניכרת ולקוי בנין ובהתחשב בעובדה שגם בעבר אושרו חוספות בניה לבנין ע"י הועדות, אין מר כהן רואה אפשרות לדחות את הבקשה, בתנאי שחלל גג הרעפים לא ישמש למגורים וזאת אכן הבעיה העיקרית - איך להבטיח שחלל גג הרעפים לא ינרצל למגורים כי אז יש לבלול את השטח במנין אחוזי הבניה.

מר שרון ציין שהמערער העלה שני טענים : איטרם מפני רטיבות וקיום גגות רעפים בסביבה.
באשר לאיטום- עד כמה שידוע לו ניתן לאטום גגות באופן חצרין ולאו דוקא ע"י גג רעפים.

גם הטענה שיש בסביבה גגות רעפים אינה נכונה מכיון שבאותו רחוב ישנו רק בית אחד עם גג רעפים.
כלומר לשתי הטענות אין יסוד.

מר זדנפלד ציין שהוא ביקר בתקום. גג הרעפים לא מפריע לו באופן עקרוני אבל מכיון שהבית ליד כיבר הוא חושב שהגג המבוקש יפגע בכיבר. לדעתו "יש הרבה רגלים לדבר" שיהיה שימוש בחלל הגג כקומה נוספת. גם הטענה שהרבר נחוץ בגלל בעיות רטיבות אין לה על מה להשען ויש דרכים אחרות טובות לפתור בעיות רטיבות. אין הוא רואה כל הצדקה לשנות את אופי הסביבה ולאשר את הבקשה.

מר סוקר חסך בדברי קודמיו וציין שוב שמליסוד התכנית עולה שיש כוונה להשתמש בשטח של חלל גג הרעפים כדירה נוספת. אין צורך לבנות גג רעפים רק בגלל בעיות רטיבות. התוספת תגרום להטרת אור ונוף לשכנים ותחייב מציאת פתרון חניה נוסף עקב השימוש בחלל כדירה נוספת. לדעתו אין מקום לאישור הבקשה.

בתום הדיון הועלו שתי הצעות להצבעה.

א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה - בעד ההצעה הצביעו 2 חברי ועדה.
ב. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה - בעד ההצעה הצביע חבר ועדה אחר.

חבר ועדה אחר נמנע.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם לסיעונים שהושמעו במהלך הדיון: לדעת חברי הועדה אין הצדקה ארכיטקטונית לאישור גג הרעפים וזאת גם שאין בגגות רעפים ברחוב ובסיוחד בסמיכות לבנין המבוקש.

(פרוטוקול משנה מהוזית 24.12.85)

7. יב-10139 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.5.85 בגין בקשתו לתוספת בניה - בנין 5 חלקה 39 רח' דוגתאי מס' קטמון (תיק בנ/64/558).

מובא לדיון חוזר מיום 10.12.85 בגין טענת העו"ד על חוסר בהירות בנשוא הדיון.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הערר שהוגש לועדה המחוזית בנדון התיחס לשתי החלטות של הועדה המקומית - האחת לבקשה מורחבת יותר שנדחתה במענה של חוסר זכויות בניה והשניה מצומצמת יותר. הועדה החליטה לקבל את הערר ולאשר את הבקשה ולא ברור לאיזה מהבקשות התיחסה ההחלטה.
לגבי הבקשה המורחבת יותר ישנה בעיה עיצובית מכיון שהעורר מבקש למצות את אחוזי הבניה מעל קומה שעדין לא נבנתה. הוא מציע לקבל את הערר ולאשר את הבקשה המורחבת אבל לפרש שלא תהיה מניעה לאישור הבקשה לאחר שהדייר בקומה השניה יבנה את התוספת שלו.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: בהמשך להחלטת הועדה מיום 10.12.85 מבחירה הועדה שהיא מאשרת את הבקשה שהובאה לדיון בועדת המשנה המקומית ביום 5.9.84 בתנאי שהתוספת המבוקשת לא תיבנה על עמודים אלא אך ורק על גבי בג התוספת שתיבנה בעתיד בקומה השניה.

8. יב-6736 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 21.8.85 בגין בקשתו לתוספת בניה - רח' שלמה בן יוסף מס' חלפיות מזרח (תיק בנ/82/234).

המשך דיון מיום 26.11.85.

בעת הדיון הזכיר מר [redacted] כי הבקשה שנדונה היתה לתוספת חדר בקומת קרקע בטענה של רטיבות. התוספת מבוקשת בחזית הדרומית ושם בדרך כלל אין בעיות רטיבות. בקשות דומות נדחו בעבר ע"י הועדה מניסוקים עיצוביים ואחרים והוחלט בעבר לבדוק את כל הבקשות הנ"ל בשיתוף עם עיריית ירושלים. על כן הוא מסליץ לדחות בשלב זה את הבקשה, כפי שנעשה לגבי הבקשות הקודמות.

לאחר דיון,

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

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.12.85)

9. יב-507 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.12.85 בגין בקשתו לבניה וטגירת מרפסת - רח' הארזים שכ' יפה נוף. (תיק בנ/72/646).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה היא להוספת בשטח של כ 9x1.5 מ' בחזית האחורית של דירה בבנין ישן בבית הכרם. שטח הדירה כ-40 מ"ר כלבד. הבנין קיים מזה 25 שנה ונבנו בו תוספות שונות בחזית האחורית לכיון השפ"ץ על מנת לשפר את רווחת דיור התושבים. בעבר אשרו הועדות בקשות דומות מכיון שמדובר בדירות קטנות. הבקשה הנדונה היא של אב שכול שיש לו סנטימנטים לדירה ולא רוצה לעזוב אותה. הוא עצמו ביקר בשטח ונכח לדעת שישנן תוספות בניה דומות.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

ההחלטה הובאה לידיעת העורר / המבקש מר [redacted].

10. יב-10176 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.9.85 בגין בקשת מר פ. עמר לבניה - גוש 437 חלקה 94 רח' הנרד עיר גנים (תיק בנ/85/576).

המשך דיון מיום 10.12.85.

בעת הדיון ציין מר בן יעקב כי המבקש הגיש ללשכה את הנתונים באשר לגובה הרצפה בהתאם להחלטה שהתקבלה בדיון הקודם.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומגיפוקיה ובתנאי שמפלס הרצפה של קומת הקרקע יהיה בגובה הרצפה הקיימת - כלומר 102.27 מ' - בהתאם לתכנית המדידה שהוגשה לועדה המחוזית.

ב. היתרי בניה.

11. יב-7695 - פי גלילות - הוספת קירות בטון מזוין למיכלי דלק - דרך בית זית. (תיק בנ/66/515).

המשך דיון מיום 15.10.85.

15/...

(פרוטוקול משנה תחוזית 24.12.85)

בעת הדיון ציין מר מרעי כי הוא מגיש למפרגה על הסדרת דלתכנון המחוז מכתב ובו דרישה לפנות ליזם בדרישה להשלמת המסקיר. בל עוד לא יוגש המסקיר הנדון אין אפשרות לקיים דיון בבקשה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> הועדה המחוזית פונה ליזם בבקשה להשלים את המסקיר בתאום עם היועץ הסביבתי לועדה.

12. <u>10205 - רח"ם בע"מ - 2 בנינים חדשים - מחוז ת"א.</u>

רו"ח הועדה המקומית מס' 59 מיום 9.12.85 תיק בנ/711-712/85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי עד פי סעיף 11 מ' בתקנון הבניה המתאר מס' 3058 ניתן באישור הועדה לגבילל את מספר יחידות הדיור המרבי בכל מתחם ב-10% ע"י קידוד בין המחמים. המקשה עובר על הקריטריונים הנ"ל וניתן לאשרה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את המקשה בהיקש להשלמה הועדה המקומית.

13. יב-10204 - [redacted] - מלטפה מכיר - תעיד בעתיקת - <u>הרובע היהודי</u>

בעת הדיון ציין מר כהן כי המקשה לדיון היא שלבית מהמתי - לצרף שטח לדירות וליצור כניסה נוספת. לא דרוש המבקשים ע"י המר אבל יש לציין שזו חצר מקורה. ברובע היהודי לא אשרה הועדה מרפסות בניה למעט פרגולות ולכן הוא סגיר לדחות את המקשה.

16/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.12.85)

מר דרומי חזר והסביר את מהות הבקשה ומר כהן הרגיש שהכנית המתאר אינה מאפשרת מתן היתרים לשינויים מהותיים כרוגמת הבקשה הנדונה.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

14. יב-10203 - משרד הבינוי והשכון - חדר טרנספורמטור - תלפיות מזרח.

רו"ח הועדה המקומית מס' 59 מיום 9.12.85 תיק בנ/85/741.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לחדר טרנספורמטור על מגרש המיועד למגורים ולא הוקצה לו מגרש במני עצמו, לכן הוא מציע לדחותה. למיטב זכרונו קיים בשטח טרנספורמטור שנבנה לא היתר.

גב' דרור הציעה לפנות למשרד השכון בבקשה שיאתר תוך שבועיים מקום אחר לטרנספורמטור.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בבקשה לבדיקה נוספת.

15. יב-10201 - עמא כליל אחמד חסין - בנין חרש - שכ' שרפת.

רו"ח הועדה המקומית מס' 59 מיום 9.12.85 תיק בנ/85/763.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי הועדה החליטה לפני כשבועיים להעקיר תכנית לגבי אחר מסתחמי תכנית 2317. התכנית פורסמה בעתונים אך עריין לא הופקדה. תכנית מס' 2317 מחייבת הפקדת הכנית מפורטת בתנאי למתן היתר בניה. הועדה המקומית אשרה את הבקשה מאחר ומדובר בתושב ערבי שביתו נהרס וכרגע הוא מתגורר באוהל.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-3980 - ההסתדרות הציונית - ביתן לשיתר - גוש 152 ח' 6 - תלפיות מזרח.

רו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 תיק בנ/85/561.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.12.85)

17. יב-5815 - תפארת נוה יעקב - הוספת קומה - נוה יעקב.

רו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 תיק בנ/72/307.

בעת הדיון הסביר מר כהן שהכנית מס' 1542 בנוה יעקב יעדה את המגרש לבית ספר. על המגרש קיים בית ספר ובמהלך השנים אישרה הועדה בנית גן ילדים במגרש. הבקשה עתה היא לבנית בית כנסת מעל גן הילדים בהליך של שימוש חורג. מבחינת הרמה העיצובית של הבקשה לא התעוררו בעיות אלא ששימוש חריג צריך להיות מוגבל לתקופה קצרה ויכול להעשות רק במבנה קיים ולא במבנה חדש. הועדה המקומית מבקשת לאשר את הבקשה כשימוש חריג על פי חוות דעתו של מר אלירז. חוות הדעת הנ"ל נדרשת מכיון שהכנית מס' 1542 כללה טבלת שימושים למגרש לפיה אפשר יהיה לבנות במקום בית ספר מקיף ויסודי בלבד. לשאלת גב' רווה באשר לנספח בינוי השיב מר כהן כי התכנית לא כללה נספח בינוי וכי הבעיה היא בעצם קביעת השימוש.

מר לוי הסביר שעל פי התכנית מותר להוסיף קומה לגן הילדים אלא שלא למטרת המבוקשת.

מר שטיין הוסיף כי לפי דברי מר אלירז מכיון שלא כתוב בתכנית שמותר לבנות במקום בית כנסת המגרש יכול לכלול פונקציה אחרת.כמו כן לא מצוין שישנה הקצבה של מספר שנים לשימוש החורג.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר בשלב זה את הבקשה אלא לאחר שהופקד תכנית שינוי לתכנית מס' 1542.

הפקדת התכנית תעשה ישירות ע"י הועדה המחוזית.

18. יב-10198 - אוה ושלמה אשכול - תוספת בניה - עין כרם אזור ג'.

רו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 תיק בנ/85/721.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

18/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.12.85)

19. יב-10197 - נתן שטולברג - שיפוץ מבנה - גוש 59 חלקה 143 - שבטי ישראל.

דו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 בנ/85/505.

בעת הדיון ציין מר כהן שהרובר בשיפוץ הבנין של סוכנות ההרשם והוא מבקש לדחות את הדיון על מנת שאפשר יהיה לבדיק בשטח אם חלקי הבנין המקוריים ואת ההוספות שהוספו מאוחר יותר.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הדיון עד לביקור במקום.

20. יב-10209 - "בזק" - קרון למרכזת טלפונים - הר נוף - גוש 561.

דו"ח הועדה המקומית מס' 59 מיום 9.12.85 תיק בנ/85/749.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

21. יב-10200 - אלידבס נאסר - קביעת תנאים - גוש 58 חלקה 12 - באב א-זהרה.

הועדה המקומית המליצה כדלקמן מיום 13.11.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על הסגרש בשטח לתוסר עם נספח בינוי בתנאים הבאים:

א. אבן הקושה הנוספת תהיה כאבן הבנין הקיים, באותו מיתות גיזון וכיחול.

ב. אופי הפתחים ופרטי האבן שלהם יותאמו לפתחים הקיימים ובאותם פרטי אבן.

ג. פינות הבנין תהיינה 15 מ"מ לפחות בצלע הקצרה, האורכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.12.85)

ד. בקשה להכרזה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק.

22. תכנית עמ/9

בעת הדיון ציין מר כהן כי העיריה הוציאה היתר בניה בניגוד בג/85/191 במגרש באזור ראס-אל עמוד שלפי תכנית עמ/9 מיועד למגורים. לאחר מעשה הסתבר שהמקום מיועד לדרך שאין לה תחליף אך היא עדין אינה מעוגנת בתכנית. בעל ההיתר הוזמן לועדה המקומית אך הסתבר שאין כילה לבטל את ההיתר שקיבל שכן על פי התכנית המאושרת מיועד השטח למגורים. על מנת לסכל בעיה ולא לחזור על שגיאות כאלה בעתיד מבקשת הועדה המקומית להכריז על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ובמקביל לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק שלא יינתנו היתרי בניה נוספים בתקופה זו. באשר להיתר שכבר הוצא תפצה העיריה את בעל ההיתר על ביטולו.

מר לוי הביע הסכמתו לבקשה להכריז על תכנית ולקבוע תנאים בתנאי שהעיריה אכן תבוא בדברים עם בעל ההיתר ותדאג לפצוחו.

מר שפרבר הסביר כי השטח עדין לא מתוכנן והוועדות מאשרות היתרי בניה על בסיס סעיף 78 לחוק. בשהוחל תכנון השטח ונבדקו הדרכים הסתבר שהבניה המבוקשת יושבת בדיוק על תואי השוב ביותר של דרך שלא ניתן לוותר עליה. בעל הבקשה כבר החל בבניה.

מר לוי הבהיר שהועדה אינה מתיחסת לבקשה לביטול ההיתר אלא רק לבקשה להכריז על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ותנאים לפי סעיף 78 לחוק ואותם היא מאשרת.

לאחר דיון,

הוחלט: לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ברבר הכנת תכנית ולקבוע תנאים בהתאם לסעיף 78 לחוק התכנון והבניה, בהתאם לסעיפים 1 ו-2 בהסלצת הועדה המקומית בישיבתה מיום 1.11.85 בנושא חיק בג/85/191.

20/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.12.85)

ה. מלאכות ועסקים.

23. 1/5018 - ג'נרל מהנדסים בע"מ - תיקון מכשירי חשמל - גבעת שאול.
24. 7/4142 - אבו רמילה מורהרא - מכירה וקניית כלי רכב - שועפט.
25. 7/4117 - אבו בחנס אליאס - מכלת אל-טור.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי. הוועדה המקומית המליצה לאשרן ל-3 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

26. 1/39 - קרמני יעקב - מסעדה ומשקאות משברים - רח' יפו.
27. 1/1324 - ה. בלמוט בע"מ - מכירת מכשירי חשמל - גרשון אגרון.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי. הוועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

28. 7/4192 - מוריקי מאיר - יוקות ופרות בסיסונות - אלסואנה - דרך אלסור.
29. 1/8367 - אברהם כהן - מוסך - רח' הרכבת - תלפיות.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי. הוועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

30. 1/8347 - מזרחי משה - מגרש לתיווך ומחר במכונויות - רח' הנביאים.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי. הוועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

21/...

(פרוטוקול משנה תחרזית 24.12.85)

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה.

ו. ערר.

31. יב-10119 - ערר משפחת [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 10.3.85 בגין בקשתה לבנית ארובה - רח' הימסין מבשרת ציון. (תיק ב/77/274)..

מובא לשמיעת הוות דעת היועץ הסביבתי.

בפתח הדיון ציין מר סוקר כי הוא ביקר במקום לפי בקשתו של מר כהן. לדבריו ישנו ריב שכנים על נושא הארובה ודור השמש והדבר נמצא בהליכים משפטיים מורכבים. לפי התרשמותו, הארובה המתוכננת במרחק של 2.5 מ' מחוץ הסינה של המתנגר בהחלט תהווה מפגע. על הגג קיים גם דוד שמש מול ההדר. לדעתו יש להטיל את שתי הפונקציות הנ"ל מהקומה. דעתו היא להטיל את הארובה מזרחה ככל שניתן אפילו עד קצה המרפסת ולהגביה אותה עד לגובה הבנין שלידה.
באשר לדוד השמש הוא לא פירש את הצעתו לאור דברי גב' רווה שהדבר לא היה נשוא הדיון בועדה המחוזית ואין מקום לפתוח את הדיון בנושא.

גב' רווה ציינה שיש בידה מכתב מעו"ד צוובנד - ב"כ המערער/מבקש הטוען שלא ברור לו לשם מה היועץ הסביבתי ביקר בשטח לאחר שהתקבלה כבר החלטה הועדה. לה עצמה אין תשובה לעו"ד צוובנר והיא ביקשה לדעת ביצד קרה הדבר.

מר סוקר ציין שוב שהוא התבקש מסר כהן לצאת לשטח ובעקבות כך הוא הכין הוות דעת.

גב' רווה ציינה שמכל מקום עו"ד צוובנר, לפניה משורה הדין, מסכים לשינויים הבאים:

"א. לבנות את הארובה לגובה כפי שיוסכם עליו בין הח"מ לבין מתכנן המחוז והיועץ הסביבתי ובהתאם לת.ב.ע.

ב. להטיל את הארובה מזרחה מקומה המתוכנן בכ-1.5 מטר ..."

זאת לפי מכתבו אליה מיום 4.12.85.

22/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.12.85)

מר כהן ציין שהוועדה המחוזית, בדיון שנערך, לא התיחסה כלל להיבטים הסביבתיים מכיון שגב' רוות ציינה בדתנו שמכיון שמדובר בחידוש היתר האישור צריך להיות אוטומטי. המתנגד הביע למשרד וטען שהנושא עכשיו נמצא בדיון משפטי. הוא עצמו ביקש תמר סוקר לצאת לשטח ומר סוקר ביקש לקיים דיון חוזר לאור ממצאיו.

מר לדי העיר שהעובדה שנערך ביקור בשטח לאחר שהוועדה קבלה החלטה היא פסולה. מאידך מסכים הע"ד ב"כ המבקש להנאים מסוימים לכן הוא מציע להסיט את הארובה מזרחה במטר וחצי ולהגביה במעגרת המותר בתנאי שהיא לא תהווה פגיעה ארכיטקטונית.

מר כהן ציין שלדעתו ניתן להגביה את הארובה עד 2 מ' אולם יש לבדוק את הענין.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 15.10.85 מחליטה הועדה להסיט את הארובה המבוקשת למרחק של מטר וחצי מזרחה לאורך קיר הבנין ולהגביה עד לגובה המותר על פי תכנית המתאר, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית מטה יהודה.

3. בפברואר 1986

כד' בשבט תשמ"ו

ר. לדי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

דחוף

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 593
שהתקיימה ביום שלישי ה' בסבה
תשמ"ו 17.12.85.

יו"ר הועדה ונציג שר הפנים: ר. לוי- המתונה על מחוז י-ם.

השתתפו:

ה. אשל	-	רשות מקומית ירושלים.
ד. ברגמן	-	מ"מ נציג רשות מקומית ירושלים.
א. ברזקי	-	מ"מ נציג שר השכון.
ר. דנגור	-	מ"מ נציג רשות מקומית ירושלים.
ש.ז. דונגפלד	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
ש. כהן	-	נציג שר השכון.
ע. לוקסבורג	-	נציגת מע"צ.
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות.
א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות.
מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים.
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים.
ד. רזניק	-	אדריכל.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר.
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית.
ג. ברנדס	-	מחלקת מהנדס העיר.
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. היימן	-	מחלקת מהנדס העיר.
א. כחילה	-	סגן ראש העיר.
א. ניב	-	מהנדס העיר.
י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלס	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. צבאב	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. שרוץ	-	מזכירת הועדה המחוזית.

נעדרו:

ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון.
א. ליסמן	-	רשות מקומית מטה יהודה.
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

א. אישור פרוטוקול.

1. פרוטוקול החלטת ועדת המשנה המחוזית מס' 378 מיום 29.10.85.
הפרוטוקול הנ"ל אושר ע"י חברי הועדה בהתיחס היו"ר.

ב. כללי

מרחב תכנון מקומי, ירושלים.

1. 2909 הכנית מס' 2909 - שכ' תמילא.

גב' רות הודיעה כי נשאלה ע"י אנשים שונים מה קורה בשטח.
האמת היא שהבלבול רב גם בקרב חברי הועדה ועל אחת כמה וכמה בקרב הצבור שנמצא במבוכה, לאור פעולות ההריסה שבוצעו בשטח.
הועדה צריכה לפנות לעיריה ובאמצעותה לחברת קרתא, להקפיד מאוד על כך שיפעלו רק בהתאם לתכניות המאושרות. כיוון שיש תכנית שטרם אושרה והיא זו שקובעת שההריסה תהיה בהתאם למה שיקבע ה"י הועדות, יש להבטיח שלא תקבענה עובדות בשטח בטרם תוכא התכנית לאישור.

מר ניב צילן כי דווקא הבנייינים על תוואי הדרך אינם מסריחים וחס חלק מתכנית שטרם הגיעה. בעקבות הארועים האחרונים והתקלה שנגעה לבנין השני ניתנה הוראה בכתב כיצר לטפל בו.
נכון שעל כל בנין יהיה מאבק, המתנגדים טוענים שהעיריה טעתה בשקוליה לגבי שמור או הריסה של הבנינים. ומה שחשוב הוא אופי הרחוב.
הציבור שאינו מתיחס לסביבת מבחינה היסטורית או ארכיטקטונית, נתפס אמציונליה לחדר של הרצל.

מר כהן הבהיר כי יש פרוש לא נכון של הסעיף בדבר הריסת הבנינים בתכנית המתאר לתמילא. עפ"י סעיף 20 (ב) לתכנית 2229 ועפ"י החלטת הועדה המחוזית, הריסתם של בנינים קיימים תקבע לעת הדיון בהסקרתן של התכניות המפורטות.
הריסת הבנייינים ברחוב ממילא היתר נשוא דיון בתכנית 2909. אם וכאשר תאושר תכנית זו לא יהא שקול דעת נוסף באם לשמר או להרוס את הבנייינים.

3/...

ג. תכניות להפקדה.

2. (3620) תכנית מס' 3620, שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2263 ושנוי מס' 1/85 לתרש"צ 5/27/1 - בנית בתי כנסת בשכונת רמות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

להפקיד את התכנית.

בהוראות התכנית יצויין כי היתר הבניה בשטח זה יוצא ע"ס תכנית מפורטת מאושרת.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מגרש מס' 52 הועד/במקורו כשטח למוסד, עתה מוצע ליעדו כשטח לבנין ציבורי לשם הקמת שני בתי כנסת ולמועדון נוער תוך הפרדת השטחים למגרשים נפרדים ע"י חציצה של מס ירק ביניהם שתשמש כבינה ציבור, עובדה זו דותקת למעשה את בנין מועדון הנוער אל קצה המגרש לתוך אי תנועה.
בעיקרון מסליצה הלשכה להפקיד את התכנית אולם זאת תוך הצרת רוחב מס הירק וקביעת קו של מועדון הנוער בשעור של 5 מטר מהכביש.

מר היימן הבהיר כי האילוצים הטופוגרפיים הכתיבו במידה רבה את קביעת מיקום בנין המועדון.

מר כהן הוסיף כי בהוראות התכנית חוזרת אותה טעות המתנה את מתן היתר הבניה באישור תכנית בינוי מפורטת.
אשר על כן יש לפרש שהיתר הבניה יהא כפוף לאישור תכנית בינוי ע"י ועדות התכנון

גב' רוזה שאלה מה הן הוראות הבניה בתכנית.

מר כהן ציין כי הבינוי יוכתב עפ"י הכללים החלים על בניינים, המגורים בסביבה, קרי 3 קומות ועל פי אותו עקרון לא יחרגו בניינים הציבור הבניה בסביבה.

התכנית הנדונה קובעת את השטחים המפורטים במגרש לבניינים ציבור.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

גב' רווה ציינה כי אין התכנית קובעת מה תהא צורת הבנינים ומימדיהם, דבר שהציבור לא יוכל לראות ולהתיחס אליו ועל כן היא מבורה שאי אפשר להפקיד את התכנית במתכונת זו.

גב' אשל ציינה כי תכנון מפורט בשלב זה של התכנית ע"י משרד השכון איננו מעשי ואינו מתמש בפועל.

מר לוי הציע להפקיד את התכנית אולם ההפקדה לא תתבצע הלכה למעשה אלא לאחר שנקבל פרטים לגבי הבינוי.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית.
2. הפקדת התכנית לא תתבצע הלכה למעשה אלא לאחר קבלת הפרטים הנוגעים לבינוי.

3. (3529) תכנית מס' 3529, שנוי מס' 38/84 לתכנית המתאר המקומית - רח' רחל אמנו.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.84:

להפקיד את התכנית.

יש לסמן את העצים בתחום הרחבת הדרך לשמור.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה רגה בבנין נשוא התכנית בעבר, כאשר נדרשה לכך במסגרת ערר בגין בקשה להיתר הבנית בתיק יב-7691 ובו החליטה לדחות את הבקשה משום שראתה בה פגיעה בשטח הפנוי וסטיה ניכרת באחוזי הבנית. חרף זאת נסגרה קומת העמודים ללא היתר והוגשה תביעה משפטית כנגד מבצע הבנית. עתה מוצע להפקיד תכנית בדיעבד להכשרת הבניה שבוצעה.

מר לוי הציע להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

4. (945 ז') תכנית מס' 945 ז', שנוי מס' 14/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 945 ג' 945 ד' - רמת מוצא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.84 ומיום 12.9.85:

א. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 20.5.84.

ב. לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. נסרה הוראות התכנית יבוצע בתאום עם היועץ המשפטי לעיריה. לתכנית תצורף מפה פוטוגרמטרית בקנה מידה 1:500 עם סימון החלקות הכלולות בגבול התכנית.

החלטה ב-12.9.85 - לשנות את החלטת הועדה המקומית מתאריך 16.12.84 ולבטל את התנאי בדבר עריכת התכנית על רקע של מפת מדידה מצבית.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית המתאר לרמת מוצא הועידה את מגרשי הבניה כאזור מגורים 7 והגבילה את זכויות הבניה ל10%. לימים תוקנה התכנית וזכויות הבניה הוגדלו ל20% ומספר הקומות הוגדל מקומה אחת לשתיים. התכנית הנדונה מתיחס לקבוצת מגרשים ששטחם קטן יחסית ומאפשרת בניה עד לשטח רצפות מירבי של 200 מ"ר מבלי להתחשב בגודל המגרש, כל זאת ללא שנוי במספר הקומות ובמספר יחידות הדיור.

לאחר דיון,

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

5. (3541) תכנית מס' 3541, שנוי מס' 1/84 לתכנית מתאר 1905 - רח' מרגלית שכ' גילה.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 28.4.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לצרף לתכנית, בנוי, הקובע את עקרונות הבנוי במגרש בקנ"מ 1:250.

ב. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ג. יתווסף סעיף בהוראות התכנית שבעל הקרקע חייב לרשום את חלקות ואת גבולותיה, כחוק בספרי המקרקעין.

ד. ייעוד השטח יהיה אזור מגורים 5 כהגדרתו בתכניות המתאר.

ה. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית על שלבי בצוע התכנית הקובע שיש:

א. להרוס את הצריף כתנאי למתן היתרי בניה במגרש.

ב. יש לשפץ את הבנינים הקיימים לפני בקשה להיתר בניה לכל תוספת שהיא.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי השטח הנדון נמצא מחוץ לגבולות ההפקעה של תכנית המתאר 1905 והוא מיועד כאיזור מגורים 5. בשטח קיים בנין מגורים ובאמצעות התכנית מוצע להקים בנין עפ"י נספח בינוי המצורף להכניה. מקרה זה חריג בהיותו פרי יוזמה פרטית ובניגוד להכנית משרד השכון אין מוצעות בו הפרשה לצרכי ציבור. מר כהן מבור כי בעקרון יש בכך טעם.

<u>מר לוי</u> ציין כי שטח השכונה כולו חופקע מבעלי קרקעות ולכן הוא תומך בהפקדת התכנית כמות שהיא.

<u>מר דנגוד</u> ציין כי אם אתנם תכנית המתאר כוללת הפרשות לצרכי צבור כי אז אין צורך בהפרשה נוספת ואם לא כן מוצדק אולי להפריש בתכנית הנדונה.

<u>גב' רווה</u> הצביעה על חוסר העקביות בדרישה לקביעת הוראות בינוי כחלק מהתכנית, זאת בהתיחס לסעיף א' להמלצת הועדה ובהשואה לסעיף הראשון שעל סדר היום בגין בנית בתי כנסת בשכונת רמות.

<u>מר כהן</u> הבהיר כי תכנית המתאר לגילה קובעת שכל בינוי יהא עפ"י תכנון מפורט.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 17 12.85)

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: (ברוב של 1-8 קולות ובהמנעות 3 חברי ועדה).

להפקיד את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

6. (3479) תכנית מס' 3479, שנוי מס' 6/64 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - רח' בורוכוב שכ' קרית יובל.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 17.3.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לשנות את יעוד השטח לאזור מגורים מיוחד.

2. יש לתקן את נספח הבינוי ולהציע קירות הסוגרים את פתח המרפסת ב50% על מנת להכין את הבנין לאפשרות של סגירת מרפסות מסודרת ולתת ארפי שלא ישתנה עם נגיעה לתוספה בזאת (ספול זה יהיה בשתוף עם מחלקת תכנון עיר).

3. יש לבצע בתכנית את התקונים הטכניים הדרושים.

בפתח הדיון מסר מר דרומי כי בחטה קיים בנין מגורים המיועד עפ"י תכנית המתאר כאזור מגורים 5. מוצע להוסיף בניה ולהגדיל עקב כך את אחוזי הבניה מ50% ל95% אחוז. נספח הבנוי מציג את חזית הדרומית החדשה תוך שהיא משנה בהתאמה את תוספת הבניה הקיימת כבר בבנין בקומה הראשונה. במגרש סמוך התירה הועדה המקומית בניה ולכן הוא סבור שעל העיריה להציע תכנון כולל לכל האזור.

לאחר דיון,

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

7. (3732) תכנית מס' 3732, שנוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 2789 - שכ' רמות.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 12.9.85:

להפקיד את התכנית אשר תכלול את השמושים הבאים:

גן ילדים בקומת הקרקע ובית-הכנסת ולשכת הרב מעליהם ושטח הבניה יהיה 1350 מ"ר.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 2789 חחלה בשטח, הועיד את המגרש ששטחו 900 מ"ר בקרוב למעון יום. תכנית הנדונה מוצע להקצות המגרש לבנית 3 בתי כנסת ומעון יום בן 3 כתות גן בשטח כל שטח הרצפות מגיע לכ 1350 מ"ר.
להערכתו, צרוף כל השמושים בשטח שהוא קטן יחסית יוצר מעטפה צפופה ביותר ועל כן הוא מציע להשהות את הדיון בתכנית על מנת לבדוק אפשרות של פזור הפונקציות הללו במגרשים אחרים באזור.

מר לרמן ציין כי יש חברל בין גן ילדים לבין מעון יום תבחינת התשתית הדרושה לכל אחד מהפונקציות הללו. כך למשל מעון יום מצריך שרותי האכלה ולינה. נראה כי המסבה המוצע בתכנית מיועד לגן ילדים ולא למעון. אם אמנם נועד המקום למעון אזי יש להכנן תשתית נכונה על מנת שהמקום לא יהוות מקור למפגעות. הוא מצטרף לדעתו של מר כהן על כי הבנוי יוצר צפיפות גבוהה מאוד וכי יש לדאוג גם לרווחת הילדים.

מר שרון ציין כי הוא מניח שהחלקות לשלושה בתי כנסת נובע מצרכי העדות השונות. יש לבדוק את הפגיעים שהצביע עליהם מר לרמן ולבד מכך אין הוא רואה מניעה להעקיד את התכנית.

מר ש. כהן ציין כי השכונה תוכננה בראשיתה עפ"י פרוגרמה לאוכלוסיה חילונית שאיננה הולמת את הפרוגרמה לאוכלוסיהחחרדית שאכלסה את המקום. באזור מתגוררות כיום כ 500 משפחות חרדיות שאין מענה לצרכים הציבוריים שלהם ולכן הוא תומך בהפקדת התכנית.

גב' רזוה בהמשך להשגותיה לגבי העדר הורות בינוי בתכנית 3620 שעל סדר היום שאלה את נציג שר השכון האם בשלב זה של ההכנון ידועים פרטי הבינוי.

מר ש. כהן השיב כי אין התכנית הנדונה יזומה ע"י משרד השכון אולם בעקרון הוא חושב שאפשר לקבוע את עקרונות הבינוי בשלב זה.

גב' אשל ציינה כי יש להבטיח בתכנית שהבנין לא ישמש לבית מדרש ולא יהווה הטתרה של אור ואויר לגן הילדים שאלמלא כן בן הילדים לא יוכל לתפקד באורח סביר.
כל קהילה רוצה בבית תפילה משלה וזדהי עובדת החיים אך חלוקה של מגרש קטן ל 3 בתי כנסת טמוכים לערות שונות מועדת לפרעונות.
לבד מדאגה לשרותים מסוג אלה יש לדאוג גם לפרחב מחיה ולענ"ות דעתה אין תשטח הולם יותר משנה בתי כנסת.

מר מלכוב ציין כי אין הוא מוצא פסול בצפוף בתי הכנסת והבעיה לדעתו מתמקדת דוקא בגן הילדים משום שהיחס בין כטר הקרקע לשטח הפתוח איננו נכון.

מר רזניק ציין כי אף הוא סבור שאין מניעה לגבי צפוף בתי הכנסת והוא משיג על תכנון גן הילדים בפרט לגבי הכניסה ואף רואה בכך מכנה.

מר זונגפלד ציין כי שכונה שלמה מתוכננת ללא שרותים מינימליים ולאחר מעשה מציעים לדחוס במגרש קטן 3 בתי כנסת בבמיטת סרום. אף לא אחד יעלה על הדעת להחיר בנין ללא חניה אך משום מה בנית בתי כנסת אינם נחשבים לעתיד כצורך, לא בל שכן כחובה.

ב/...

(פרוטוקול מהודיה 17.12.85)

מר כהן העיר כי מפאת אכלוס השכונה ע"י קהילה שלא אמורה היתה מלכתחילה להשתכן במקום נרצר מחטור בשטחי ציבור המשרתים אוכלוסיה זו.

מר לוי ציין כי הוא תומך באישור בתי הכנסת, צפיפותם אינה גורמת הפרעה שכן אין הם משמשים לפעילות רצופה של מספר רב של שעות בשך היום. הבעיה מתמקדת לדעתו במעון היום וניתן אולי להתגבר עליה ע"י צמצום מספר כתות הגן לשתיים.

גב' אשל ציינה כי מעון בן שתי כתות גן איננו רנטבילי אך מאידך ניתן להלק את השטח בין שתי קומות במקום בקומה אחת.

להצבעה הועלו שתי הצעות החלטה כדלקמן:

הצעת מר לוי: להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקת האלמנטים של חשתית המסבה והכניסה למעון.

הצעת מר כהן: לדחות את ההכרעה בתכנית על מנת לנסות לאתר שטח נוסף לשם פזור בתי הכנסת המוצעים.

תוחלט: (ברוב של 7 קולות).

להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. יבדק מעם נוחמה הכנון מעון היום לשם הבטחת חשתית נאותה של המסבה למניעת מפגע בריאותי ובטיחות מריבית של הכניסה למעון.

2. יצויין בתכנית כי נספח הבינוי יהא מנחה וניתן יהיה לערוך בו שנויים בלתי מהותיים לשם הבטחת האמור בסעיף 1 לעיל.

6. (2506 א') תכנית מס' 2506 א', שנוי מס' 1/85 לתכנית 2506 - בנה ביתך שלב ב' גילה.

הוערת המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:

להפקיד את התכנית בתנאי שתותר אפשרות בחירה בשמוש בין באבן טובזה או בעבוד תלמיש.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 2506 הועיד את השטח למגרשים לבניה עצמית בשטח "בנה ביתך" וחלקה אותו לשני שלבים. שלב א' כבר נבנה בפועל. עתה יוזמת עיריית ירושלים שנויים בהוראות הבניה לשלב ב' מתוך לימוד הלקחים משלב א'.

מר הייטן ציין כי התכנית הוכנה על סמך הנסיון לנתח את המחרלים בשלב א'. הסביבה מאוד לא נעימה. הפתוח יצר קירות המך גבוהים והמבט מן השכונה הוא מכוער ואינו תואם את האופי שרצו לשוות למקום. עפ"י התכנית המאושרת היתה הצמדה של המוסכים בקוי ההפרדה של המגרשים בתכנית הנדונה מוצמדים המוסכים לקוי הבנין הצדדיים עם הפרדת ירק בין המגרשים. כמו כן נוספה הוראות המחייבת בניית גגות רעפים בשני אופנים לבתים הדו משפחתיים ולבתים החד משפחתיים עם מתרון מסויים לקולטי השמש.

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

השפור המשמעותי ניכר בקירות התמך שיבוצעו באבן פראית המשתלבת בסביבה עם גימור של גדרות ברזל ולא באבן כך שהצמחיה תוכל לכסות את חלק הקירות. השנויים מוצעים בגדר האפשר ובמסגרת האילוצים מכוון שחלק מן המגרשים כבר נמכרו עפ"י ההוראות הקודמות. נעשתה בדיקה לגבי כל מגרש ולכן יצרנו מבנגון המאפשר כמעט לכל בנין ראות מקסימלית, ניסינו להמנע מניצול גג הרעפים ולכן נקבע שנצול גג הרעפים יכלל במנין האחוזים.

לשאלת מר רזניק לגבי אנטנות וקולטי שמש, השיב מר היימן כי בשכונה תוקם אנטנה מרכזית, באשר לקולטי השמש אין כל בעיה לגבי הבתים החד משפחתיים ואולם לגבי הבתים הדו משפחתיים ישנה בעיה הנובעת מבניה לאורך קוי הגובה ותפנית הגגות בכוון מזרח מערב המפריע לכוון הקולטים. בבניינים ממערב לכביש הפנימי יותקנו הקולטים מאחורי קו רכס גג הרעפים.

מר כהן ציין כי התכנית נועדה לשנות ולתקן בשלב של מתן ההיתרים ובתכנית ניקבע כי אלה יהיו הקביעות המקסימליות בין היתר ההוראה בדבר אסור מתן הקלות.
יש לתקן את הנוסח באופן חד משמעי לגבי חומר גג הרעפים.

גב' רווה ציינה כי מעיף כמו אסור מתן הקלות הוא מאוד קיצוני ויש לכלול אותו בבניינים מיוחדים ובשכונות מיוחדות באופין כגון ימין משה אולם בשכונה כמון גילה שאינה בדיוק מול אגן העיר העתיקה. היא גורסת שאין להקשות ולאסור מתן הקלות אלא בגובה ובקוי הבנין בלבד. אם משהו יוצה לנצל את חלל גג הרעפים בתהליך של הקלה אין הדבר מהווה פגיעה למעשה.

גב' אשל ציינה כי היא מתרשמת שאין די בשטח לגינון והמגרש מתכסה ברובו במסה של אבן ולכן היא סבור שאין מקום להחמיר ועדיף שזכויות הבניה יצוצלו גם בסרתף ובגג ובלבד שסטוי השטח יהיה מינימלי.

מר מלכוב ציין כי לפינהל יש בעיה משום שהעיריה הכינה את התכנית לאחר שהמינהל שוק את המגרשים בחוזים עפ"י התכנית המאושרת, מסיבה זו הוא מתנגד לתכנית על אף שמבחינה תכנונית הפרטים הקובלים עליו. למשל, חובת התקנת אנטנה מרכזית מרושה השלום גבוה יותר לחברה המתמתחת וכיוצא באלה שפורים הכרוכים בהשלומים נוספים.

מר כהילה ציין הוא בדעה שהגבלה של גובה וקוי בנין חייבת להיות לגבי כל היתר אך לגבי אחוזים אין בכך הכרח.

מר לוי ציין כי התכנית המוצעת משמרת לעין ערוך את המצב המאושר ולכן הוא מציע להפקיד את התכנית למעט סעיף אסור הקלות ולסייגו לקוי הבנין ולגובה הבנין בלבד.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: (ברוב קולות ובהתנגדות של מר מלכוב).

להפקיר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

10/...

(פרוטוקול שהודיע 17.12.85)

1. יש לפרש באופן חד משמעי שהגבוה יהיו בגות רעפים בלבד.

2. יש לסייג את אסור מתן ההקלות לגבי קוי הבנין וגובה הבנין בלבד.

9. (3594) תכנית מס' 3593, שנוי מס' 1/85 להכנית מפורטת 1985 א' - רח' יוסטמן, שכ' בילה.

מובא לדיון חוזר.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי זו הפעם השלישית בה מובא הנושא לדיון בועדה. הדיון הראשון לא הגיע לכלל הכרעה ואולם בדיון השני הוחלט להפקיר את התכנית בתנאי שבנית התוספות הכוצע בהנף אחד ובו זמנית. הוא העיג על כך שאין הדבר נראה לו אך מאחר שהדיירים הביעו את נכונותם לכך נתקבלה ההחלטה ברוח אותם דברים. לאחר מכן קבל מכתב מהדיירים ובו ציינו כי לא יוכלו לעמוד בהגבלה זו.

מר ניב ציין כי 120 דיירים אינם יכולים להתארגן ולבנות את התוספות בו זמנית ולכן באו וטענו שזו גזירה שלא יוכלו לעמוד בה. אם נבחון את הבנין שהוא ארוך מאוד ובנוי בצורת חצי סהר נראה שהו שבור ל 5 "פרקים" ולכן ניתן להתנות את הבניה בו זמנית לכל "פרק" בזה ובמידה וקירות גמלון התוספות יבנה בנפרד יש לחייב את ביטורו באבן.

מר כחילה בקש להזהיר מפני אישור הבקשה שלא עפ"י ההחלטה הקודמת. את הבנין הזה ניתן לראות מכל כוון בשכונה והוא סותה על השטחיות בבקשות כאשר בתחילה קבלו על עצמם את ההתחייבות לבניה בו זמנית בשזו היתה למעשה העילה לאישור ועתה מבקשים להסיר את המגבלות האלה.

אם הבניה לא תתבצע בהנף אחד תדבר יפגע בחזות הבנין ובסביבה כולה.

גב' ברזקי ציינה כי התנגדה לתוספות בדיון הקודם והיא מצטרפת עתה לדברי מר כחילה.

11/...

מר כהן: ציין כי התכנית מראשיתה היתה שגויה במהותה. התקיימו לגביה שני דיונים. בדיון הראשון היה ברור לעוללים אולם מאחר שסר ביב נתן ההנחיות להכנת הכנית, הוה הועדה לנכון להמ לו אדרסנית להסביר את התכנית. בדיון השני מתוך הכרח שהרגיה מכוחה בהנף אחד ולכן הפגיעה תהא מינימלית התליסה הועדה להסקיר בתנאים אלה את ההכנית למעם חבר ועדה אחד. הדיירים ... לה ... בגינה ... הוגדר לו חד משמעית ש 120 משפחות מתארגנות לבניה ביחד, המענה כאילו מישהו נפה שליהה את הדבר היא בבחינת טילוף העובדות. מר כהן אף הזכיר את סיגיון של היועץ המביבתי שהתריע, על בניה כזאת, דבר שעלול להשרך זה הטביבה לאחר בניה בלתי נסבל לאורך שנים.
מר שרון אף הוא הסתייג מהתכנית באשר איין שאין הבנין עומד בקריטריונים של בניינים מצוקה שסובלים מוטשרה ... הגיה. ובגב' דרוה אטרה שהעקרון של שמירה הבנין כמהכונתו המקורית איננו מקודש בעיניה.

לבר מההוראה המחייבת בניה בר וטביה בהנף אחד הדביעה הועדה בהתלטה שיש להגביל את משך זמן הבניה לתקופה קצובה. כלומר ההתלטה ההקבלה מתוך הכרה הצורך בהגיה בר וטניה ונף יהיה מכך היתה ערה להשלכות הסביבתיות הצפויות מבניה מהשטת הלתי מוגבלת בזמן. אשר על כן הוא מציע לכבד את ההתלטה שהתקבלה ולא לחזור בבנ .

מר לוי: ציין כי הוא מתמלא על דברי מר עזילה. הדיירים הינזקים את התכנית מבו לעיריה דור ינדרוש אותם להסיר הכנית הנלית מטריר כדי למנוע התלרפה של האוכלוסיה. בציבור הדיירים גבו כספים לצורך הכנת הכנית ודהם מעלו על מי הנחיות העיריה. אין מדובר בהכרה אידיאולוגית אלא תושבי המקום שהאינטרס היחידה שלהם הוא לשמר את איכות הדיור שלהם.

הנושא של שלבירות בצוע ההרסמות נדון רבות בהכנות רומות לבניינים קסנים יותר ובכולם הקלנו מבעבר שהבניה תתבצע בעבירות שלמות מלמטה כלפי מעלה ואולם במקרה הנדון הבנין של 120 דירות ההמרנו והתנגד את הבניה בר זמנית, וזאת על סמך תודעה הדדה ואולם הוא הדר בר משום שנכח שהרבו לא יעלה בידם ובקש לשנות את המצאים. בכל המקרים האחרים לא תדיבנו בניה בר זמנית משום שברור היה לנו שהדבר איננו מעשי והתניה הבניה בר זמנית מרוסה שלילה אפשרות לבניה. היה עדיף לקבל את השיטה הר ביב לחיות בניה של "פרקים" שלמים בשכל מרק אריך להיות מושלם בעני עצמו על מנת שהבנין לא יהפך לטלם.

מר כהן הדר והבהיר כי התלטה הועדה להסכים את הזכנית נסמכה אך על חרבה בניה בר זמנית.

מר לוי: ציין כי כל אחד יכול לפרש את ההחלטה כואות עיניו ואולם עתה יש להתמקד בהצעה לחלק את הבנין לפרקים משום שההחלטה הקוממת היתה בבחינת גזרה שלא ניתן לעמוד בה.

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

מר ניב: מסביר כי ההמלצה שלו כמסירה בהסכמה להתלסרת אחוזת המחייבות רק עמודות. הירה והבנין בגדי בפרקים כל"ערך"
כזה עומד כפני עצמו. גם מדיר בזה שהיב מתארבנות ואם לא כל הפרקים יבנו אזי אפשר לגירוע גם עם זה. החוסמה עכרו את הקדרה האדריכל המקורי של הבנין. הוא מודה כי בהמלצה הזאת הפרעה בפשך הבנייה ולשם כך תופקד המכנית ושכנים יוכלו להתנגד, אם יתאחר שיתקבל מכן.

גב' אשל: גיבה כי גר אפשר להסוות את הבנין הנדון לבניינים בשכונות כמו הקסמונים. ישנה התנגדות שרגיל של האוכלוסיה ובקרוב יש חצי של מגרון של דירות הגדלים מדי.

לענייות דעתה דוגלת מעדים בדול הבנין ומספר הדירות הרב שבו הוא צומח שבניה נוסמת בלתי מסודרת ההמון את הדיים בו לביתנום בפשך שנים רבות. היא לא רואה שהתוספת לדירות אלה היא תיבנית מן הכרחית והיא מציעת לעמוד כתנאים הקודיים או לחלופין עדהות את הסכמת הרבנים.

מר רזניק: המליץ על שאישור המכנית להמדה בתלקים עליל לתרום תקדים מסוכן למקומות אחרים בעיר.

בתחום הדיון הועלו מס' הצעות המלצה כדלקמן:

1. לחזור על החלטת הועדה מיום 9.10.85.

2. להפקיד את המכנית ללא מגבלה הנית מי זמנית אלא בכפוף הצעת ניב, קרי בניה כל זמנית של מרכיב שלמים.

החלטה: (ברוב של 6 נגדה 4 קולות).

הועדה מירה על ההחלטה מיום 9.10.85.

10. (2496 ו') תכנית מס' 2496 ו', שינוי מס' 46/-4 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/-4 לתכנית 1375 - מתחם יזרת בשים.

המשך דיון מיום 3.12.85.

בפתח הדיון מסר מר בן כי בדיון הקודם ביום 3.12.85 היה חומר בהירות לגבי בנין מס' 5 ו המתרפים אתה קרקעיים ולא קבלו את ביטויים במודל שהוצג בפני הועדה. הוא ברר את הנושא והגיע אל המלצותיו כדלקמן:

באשר לבניינים ,לכ גבוה הרקמים שמחלקה הסעדה של המכנית.
בבינוי מוכתב ברובו ע"י 3 בולטים: הבניינים הקיימים מפ"י תחזית העיריה אין מיבוי לפינוים. הבניינים הקיימים בעלי אופי מוריה והמתכננים מבקשים לשמר על אופי זה גם בבניינים החדשים המסובים להם. לאחר מבעלי הקרקע ישנה בעלות בשטחים של שני חלקי המכנית ומצעה המתכנן היא להקצות לו חלק מהר של המבוקש בארבן בלתי מומרע על מנת שיוכל לבנות לפי את זכויותיו בארבן עצמאי.

עפ"י הוראות המכנית הבינוי אינו מחייב בפרטיו ובמיתן יהיה לערוך שנויים ארכיטקטוניים לפי המלצת הועדה בבנין מס' 5. באשר לחתמים הת קרקעיים חושבת הבנה על העיריה והמתכנן ויש לתקן את נספחי הבינוי בארבן שבו יתואר ויפורט שהקרמות הת קרקעיות ישמשו אך ורק לחניה תת קרקעית בהתאם לתקן ולהקלטות הנבנים מה קרקעיים + 10% של שטחים נוספים שישמשו לחדרי מכונות ושרותי עזר מכוניות.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

באשר לבניה בכבר המקורה שבחזית הבנין הפונה לרחוב יפו זכויות הבניה בה לא יעלו על 15% משטח הכבר ויפורש שטחים אלה יצטרפו לסך כל שטחי הבניה במגרש. לגבי הפתרון העצובי שלהם ומיקומם בכבר יפורש שנושא זה ימצא את פתרונו ויובא לדיון בהגשת תכנית בינוי שאינה מחייבת המקרה.

הקירוי יכסה אך ורק את שטח הכבר, פרטי עצובו לרבות חומרי בנייתו יפורטו לעת הגשת היתר הבניה ויהיו כפופים לאישור שתי ועדות התכנון.

מר נקמן שבדק את התכנית והיה בספק לגבי מספר אלמנטים בתכנית בקש להתנות את היתר הבניה בטלילת דרך השרות הפנימית מתן היתר לבניה בשטח. בהתיחס לבנין מס' 5 הנמצא סמוך לעקול המגרש, יש להגביל ולקבוע שבקומת הקרקע שלו לא יותרו שמושים מסחריים לרבות בנקים.

במגבלות אלה הוא ממליץ על דעת העיריה והמתכנן להמליץ את התכנית ומאחר שהוראות אלה אינן מעוגנות עדיין בתכנית, הוא מבקש מנדט מהועדה ליטמן בתכנית בתאום עם המתכנן ועיריית ירושלים.

גב' אטל שאלה מדוע משאירים את הבנים בכבר לטלב מאוחר יותר.

מר כהן השיב כי התכנית ערוכה בקנה מידה של 1:1250 ואין היא נכנסת לפרטים קטנים.

מר רזניק ציין כי הוא מסתייג מתוספת בניה על הבנין הקיים. הבניינים בחלק זה של התכנית מסביעים את חתמם על דמות הכניסה לעיר ולחלק זה של העיר מגיע לדעתו תכנון בעל דימיון רב יותר. בהתיחסו לקירוי הכבר ציין מי אין הוא מתאים לבניינים והוא צריך להיות יותר אורגני.

מר ניב ציין כי הוא מברך על ההגבלה על "הדמיון הארכיטקטוני" והוא חדש בדרך כל מ"הדימיון היוצר". הוא מסתייג מהגג ולכן הקירוי איננו נכלל אלא רק מעל הכבר.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: (ברוב של 9 קולות).

1. להמליץ את התכנית בתנאים הבאים:

א. נספחי הבינוי יתוקנו באופן שבו שיתואר ויפורש ההקומות התת קרקעיות ישמשו ,אך ורק לתניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה ולמקלטים תקניים תת קרקעיים + 10% לשטחים נוספים שישמשו חדרי מכונות ושרותי עזר טכניים.

ב. יכלל בתכנית סעיף גמישות ביחס לבינוי לפיו יקבע כי ניתן יהיה לערוך שינויים ארכיטקטוניים בפרטי הבינוי אם וכפי שיאושרו ע"י ועדות התכנון, למעט שנויים בבנין מס' 5.

ג. בבנין מס' 5 לא תותר פעילות מסחרית, לרבות בנקים בקומת הקרקע.

ד. זכויות הבניה בשטח הכבר שבחזית רחוב יפו לא יעלו על 15% משטח הכבר ושטחים אלה יצטרפו למנין שטחי הבניה במגרש. הפתרון העצובי של המבנים ומיקומם בכבר יוגשו מתכניות בינוי לאישור הועדה המחוזית (ללא צורך בהפקדה.

ה. הקירוי בחזית רחוב יפו יכסה את שטח הכבר בלבד. פרטי עצובו לרבות חומרי בנייתו יפורטו לעת הגשת היתרי הבניה בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

14/...

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

ו. היתרי הבניה יותנו בבצוע סלילת דרך השרות הפנימית קודם התחלת עבודות הבניה.

2. התכנית תערך להפקדה ע"י מתכנן המחוז בתאום עם עיריית ירושלים ומתכנן הפרוייקט.

ד. בטול החלטות.

11. (2744) תכנית מס' 2744, שנוי מס' 8/80 לתכנית המתאר המקומית - שכ' בקעה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 13.11.85:

א. לבטל את החלטת ועדת המשנה מיום 21.7.80.

ב. לבטל את החלטת הועדה המקומית מיום 15.9.80.

ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטת מיום 2.6.81.

ד. לגנוז את התיק.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 2.6.81.

12. (891) תכנית מס' 891, שנוי תכנית מתאר - נוה שאנן.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 20.10.85.

א. לפרסם הודעה בדבר בטול הפקדת התכנית.

ב. לגנוז את התיק.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את הפקדת התכנית בהתאם להליכים הקבועים בחוק.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

13. (2451) תכנית מס' 2451, שנוי מס' 2/77 להרש"צ 5/08/9 - קרית יובל.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 20.10.85:

א. לבטל החלטת ועדת מטנה מיום 11.4.77.

ב. לבטל החלטת ועדה מקומית מיום 11.4.77.

ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 23.8.77.

ד. לגנוז את התיק.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 23.8.77.

ה. קביעת הוראות רישום.

14. (1682) תכנית מס' 1682 - שכ' גנגן חות הנוער הצירני.

מובא לקביעת הוראות רישום.

הוחלט: לאשר את רישום תצרי"ט מספרים:

ו. תכניות בינוי.

15. (3028/3) בקשה לאשור בנוי למגרשים 400-411 - הר נוף.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 17.6.84:

לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:

1. תוקם חברת אחזקה אשר תטפל בכל השטחים הפרטיים המשמשים את הצבור. כבישי השירות והחניה ; הטיילת והמעברים לצורך כל תנתן התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

2. תנאי להוצאת היתר בניה לבנינים יהא הגשת בקשה להיתר לבצוע של הטיילת בחזית הבנינים והמעברים המקשרים בין הכביש הראשי לכביש השרות.

3. הטיילת תבוצע ע"י ועל חשבון יזם התכנית ותנתן לשם כך התחייבות משפטית וערבות בנקאית מתאימה לפנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

4. לא יאוכלסו הבנינים לפני השלמת הפיתוח הכולל בן השאר את הטיילת והמעברים.

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

16. (3028/3) בקשה לאישור תכנית בינוי למגרשים 455, 457,456 - הר נוף.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85.

לאשר את הבינוי בתנאים הבאים:

1. מספר מקסימאלי של יחידות דיור לא יהיה יותר מ-24 יחידות דיור.

2. זכויות בניה מקסימאלי לרישוי לא יהיו יותר מ-2400 מ"ר.

3. מספר קומות מקסימלי לא יהיה יותר מ-6 קומות עם חפיפה של 4 קומות (או 6 קומות) בכל מקום, כמשתמע בתכנית מס' 3028 ואין חתך כלשהוא בתכנית הבינוי משמש אסמכתא לקומה נוספת מעל המותר.

17. (3028/9) בקשה לאישור תכנית בינוי למגרשים 408 - 405 - הר נוף.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.10.85.

לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:

1. היתרי בניה יהיו מותנים בהגשת תכנית פתוח לטיילת שבתחום המגרשים.

2. תרשם הערת אזהרה בספרי האחזקה בדבר זכות המעבר לציבור בתחומי מגרש 406.

3. תוגש ת.ת.ע. לפני אישורה של תכנית הבנוי בדי להתאים את זכויות הבניה לנספח הבנוי.

18. (3028/5) בקשה לאישור תכנית בינוי למגרשים 463,466, 473-478 - הר נוף.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85:

לאשר את תכנית הבנוי בתנאים הבאים:

1. מספר יחידות דיור זכויות הבניה מקסימלי לרישוי, מספר הקומות המקסימלי וקוי הבנין יהיו כפי שמופיע בטבלאות המצורפות לתריט בתכנית 3028.

2. עודפי עבודות עפר יתאמו עם המחלקה לשפור פני העיר.

3. המעברים עם זיקת הנאה לציבור יש לתאם ביחס לתכנית 3028 א' שטרם אושרה.

17/...

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

בפתח הדיון מעיר מר כהן כי תכנית 3028 החלה על שטח הר נוף קבעה בהוראותיה הנחיות בניה וכי היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכניות בינוי באישור הועדה המחוזית. בעקרון נשמרים עקרונות הבינוי אולם בצורה הסכמטית של תכניות הבינוי תביעים לקומה נוספת המשמשת כקומת כניסה והיא קומה לכל דבר במנין מספר הקומות והוא פונה לעיריה ומבקשת להירה זהירה בנושא זה.

אשר לתכנית הבינוי הנדונות הוא מציע שלא לאשרן או לחילופין להתאימן להוראות תכנית 3028 במספר הקומות משום שתכניות אלה מהוות אסמכתא להוצאת היתר הבניה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: 1. לא לאשר את תכנית הבינוי מס' 3028/3 ; 3028/5, 3028/8 ו- 3028/9 כפי שהוגשו.

2. הועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר תכניות בינוי אלה בתנאי שתתאמנה לתכנית 3028 בענין מספר הקומות.

<u>מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה.</u>

ז. <u>תכניות להפקדה.</u>

19. <u>(506/א') תכנית מס' 506 א' - גוש 30463 חלקה 24 ב' - מעוז ציון ב'.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 8.9.85:

להפקיד את התכנית. יש לצרף התשיבשטחים לגבי המכנה הקיים ולכלול זאת במטבעת ההכנית במידה והוא חורג מתי/250.

לאחר דיון,

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

(פרוטוקול מחוזית 17.12.85)

20. (מי/596) תכנית מס' מי/596 - גוש 29527 חלקה 72,9 - אבו גוש.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 27.10.85.

להפקיד את התכנית בתקונים הבאים:

1. יש לתקן טעיף 9 קוי הבנין הבניה תותר עפ"י קוי הבנין המסומנים בתשריט וכן עפ"י המבנה הקיים בפועל.

2. חלקה מס' 72 יש לסמן כשטח ציבורי פתוח (מעבר ציבורי) עפ"י מי/113.

3. מסדות התכנית יש לציין שנוי למי/113 בענין זכויות בניה וקוי בנין.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

13 בינואר 1986

ג' שבט תשמ"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
להכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

דינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מחוז ירושלים

ירושלים: החלטות ועדת המשנה
המחוזית לתכנון ולבניה מס' 3[illegible]
שהתקיימה ביום ג' כ"ז בכסלו
תשמ"ז ז' [illegible].

יו"ר ונציג עד הפנים - ר. לוי - הממונה על מחוז
ירושלים.

השתתפו	ע. ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים.
	ה. מריבוב	- רשות מקומית ירושלים.
	א. רחמימוב	- אדריכל.
	י. פרון	- רשות מקומית ירושלים.
נכחו	י. כן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
	י. פלאום	- לשכת התכנון המחוזית.
	נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
	י. צבאב	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עירית ירושלים.
נעדרו	מ. כהן	- מתכנן המחוז.
	ת. רזיה	- נציגת שר המשפטים.

2/....

(פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית
(10.12.03

מרחב תכנון מקומי - ירושלים.

א. תכנית להפקדה.

1. נוסח א'1 - תכנית מס' יבנה א' - שינוי מס' 3 לתכנית מתוקנת 2824 - שכונת רמות.

מוצא לשינוי החלטה מיום 28.5.05.

בעת הדיון ביינה גב' פלאים כי ביישיבה קודמת אשרה הועדה בצוע עבודות הפירה התחילת בניה בתקופת ההפקדה אולם עקב קבלת מכתב המנגדות לתכנית יש לבטל את האישור הנ"ל.

לאחר דיון.

הוחלט לבטל את החלטת הועדה מיום 28.5.05 בדבר אישור הבקשה לעבודות הפירה ובניית הקומת המתחתונה בתקופת ההפקדה. ההחלטה בדבר הפקדת התכנית עומדת בעינה.

ב. עררים.

2. יב-[redacted] - ערר מר [redacted] שבי על החלטת הועדה המקומית ביישיבתה מיום 5.6.06 בדין בבקשתו לתוספת בניה - שב' בסגת זאב נתיק בנ/[redacted].

הצדדים הוזמנו כהיק.

בעת הדיון הוצגה הבקשה ע"י לשכת התכנון.

בפני הועדה הופיע העורר / מבקש - מר [redacted].

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

מר [redacted] טען שרכש את הדירה במסגרת הגרלה ללא אפשרות בחירה. לאחר שנבנס לבית התברר לו שהמקום אינה מיועד להיות פינת אוכל הפך לחדר מדרגות. הוא התיעץ עם מומחים ומהנדסים באזור לאפשרות לתוספת עינה אוכל והתברר לו שמכיון שיש לבנין מספר רב של שקעים ובליסות ובדירה שלו עצמו ישנם מבחוץ למעשה ל הגרגה שמירתם במעט לא הגרגש הוא מבקש לסגור אותם

(פרוטוקול משנה מחוזית 10.12.88)

מר לוי: הסביר למבקש שבקשתו תבדק לגופה אבל יחד עם זאת הוא מבקש להבהיר לו שהועדה המחוזית אינה תומכת בתוספות בניה בשכונות הדשות שזה עתה נבנו.

מר שטיין: ציין שבשכונות החדשות, שנבנו ע"י משרד השכון ניצל המשרד את כל המטרים שהיו מיועדים לבניה ולרוכשי הדירות לא נותרו שום תוספות בניה. בשכונה האמורה יכול כמעט כל דייר לבקש תוספות מכיון שהיא בנויה לאט קירות ישרים אלא עם פינות ושקעים אך כאמור אין לרוכשי הדירות זכויות לתוספות כלפהן.

מר [redacted] טען שלאף אחד חוץ ממנו אין אפשרות לבנות תוספת שתשולב עם הבנין הקיים. הוא גם היחיד שהגיע להסכם עם השכנים בקשר לתוספת. לדבריו, אם הועדה לא תאשר לו את התוספת המבוקשת, שהוא מתכוון לבנות לפי אותו סכנון בניה ובאותה אבן היא תעמוד בעתיד בפני עובדה מוגמרת של תוספות שיבנו בחומרי בניה שונים ובצורה מכוערת ללא היתרי בניה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה. הועדה המחוזית אינה רואה כל הצדקה לאשר תוספת בניה בשכונה חדשה שזה עתה תוכננה והיא עדיין בשלבי בניה.

ג. יב-טסוסו - ערר מס' [redacted] על החלטת הועדה המקומית ביפיבתה מיום 21.6.88 בנין בקשה לסגירת חלק מהגג - רח' טולס יעקב שכ' רמות (תיק בנ/[illegible]).

הצדדים הוזמנו כהוק.

בפתח הדיון ציינה גב' פלאוס שהבקשה היא לאישור סגירת חלק מהגג והפיכתו למרפסת סגורה עם אלומניום וזכוכית - סגירה שנעשתה כבר בשכ' רמות. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מכיון שהיא מהווה סטיה לאחוזי הבניה המותרים מאחר שמשרד השכון מיצה את כל המטרז' שאושר. כמו כן ציינה הועדה המקומית שהסגירה מהווה כניעה ארכיטקטונית שאינה מתאלבת עם הבנין.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [redacted] העוררים / מבקשים.

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

(פרוטוקול משנה מחוזית 10.12.08)

מר [redacted] ציין שהמצב בדירתם מחמיר קרוסי ובלתי נסבל. מי הגשם, הרוח, האבק והקור חודרים לדירתם ואי אפשר כלל לשבת במסבה. הוא חולה לב ועבר כבר 3 ניתוחים ובקושי לאשתו בעיות בריאות ולא היתה כל אפשרות להישאר בדירה בלי לסגור חלק מהגג.

מר שטיין - ציין שמדובר בעצם בהגנטות של חדר מגודלו כ-10 מ"ר ולא במרפסת. הסגירה נעשתה באופן שאינו מקובל על אדריכלי העיריה לבד מזאת שלדיירים אין זכויות בניה.

מר [redacted] ציין שגודל דירתם הוא סך הכל 50 מ"ר ברוטו.

גב' [redacted] הוסיפה שהם מטפלים ב-3 ילדים שנגשו מאימם ואחת מהילדות הנ"ל סובלת מברונכיט מסטית כתוצאה מהמצב בדירה. היא תזפיינה את חברי הועדה לבקר בדירתה ביום גשום על מנת להוכח שהמצב בלתי נסבל.

לאחר צאת הצדדים אל אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון הציע לאפשר לבני הזוג את סגירת המרפסת לפי תכנון מתאים.

מר לוי תמך בדעתו של מר שרון וציין שלדעתו יש לאשר את הבקשה על מנת שתפתר בעית המבקשים ושיהיה להם מחסה מפני הגשם, הרוח וכד'. הוא מציע שאדריכל רחמימוב יבחן את המבקשים באשר לפרטי הבינוי, חומרי הבניה וצורת הבניה הנאותים.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה אולם על המבקשים לקבל הנחיות מאת אדריכל רחמימוב באשר לפירטי הבינוי וחומרי הבניה - ולפעול בהתאם.

2. יב-19164 - ערר מר [redacted] ומר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.7.08 בגין בקשתם לשינויים בתוספת - גוש 433 חלקה 62 רח' הרקפת שכ' עיר גנים (תיק בג/99/51).

__ הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציינה גב' צבאג כי לאזור ישנה תכנית בת תוקף לפיו הוא מיועד לאזור מגורים מיוחד וסומנו קווי בניה. הבקשה שהוגשה חורגת מקווי הבנין הנ"ל ועל פי התכנית כל חריגה מקווי הבניה הינה סטיה ניכרת. לבד מזאת ישנה סטיה באחוזי הבניה המותרים וכן נבנה גג שטוח במקום גג רעפים.

כפני הועדה הופיעה גב' [redacted] שבקשה לדחות את הדיון עקב מחלת בעלה.

הוחלט: לדחות את הדיון בהתאם לבקשת העורר.

(פרוטוקול משפט מחוזית 18.12.88).

8. יב-10150 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5.5.88 בבקשתו לתוספת בניה - גוש 8 חלקה 39 רח' דוסתאי פב' קסמון (תיק בנ/086/04).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר בן יעקב שמדובר בתוספת בניה לבנין בין 2 קומות ברח' דוסתאי בקסמון, על פי התכנית המאושרת אופשרו תוספות בניה רק לדירות הפונות לחצר ואכן הדייר בקומת הקרקע בנה תוספת. עתה מבקש הדייר בקומה השניה לבנות תוספת בקומה שלישית עם מדרגות פנימיות. אבל סטיה לא בגובה ולא באחוזי הבניה המותרים. אז כ"ל [illegible]
הדיירים בבנין התנגדו לתוספת במענה שהיא תוסיף עומס לבנין מבחינת השרותים וכי הגג הוא רכוש משותף. עוד טענו שהמבקש כלל לא גר במקום.

גב' פלאוס ציינה שבזמנו היה צורך לקבוע בתכנית שנוצלו אחוזי הבניה המותרים או לחילופין לציין שלדיירים בקומה העליונה יש אפשרות להוסיף בניה בקומה שלישית.

בפני הועדה הופיעה עו"ד ל. דניאל כ"כ המבקש/מערער מר [redacted].

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

כמו כן הופיעה גב' [redacted] - מתנגדת.

עו"ד דניאל ציינה שלשמחתה חלו התפתחויות מאז הדיון בועדה המקומית ועד היום וה"ה הגיעו להסדר בבית משפט עם הדיירים מר [redacted] ומר [redacted].
היא הקריאה לחברי הועדה את סעיף 8 מפסק הדין לפיו: "התובע [redacted] והנתבעים [redacted] אינם מתנגדים לבניה של התובע [redacted] על הגג הקיים או תוספת לגג שתוסף על גג הנתבע אם הדבר יהיה אפשרי מבחינה תכנונית ובלבד שבניה זו לא תפגע בזכויותיהם הקניניות או האחרות של הצדדים האחרים בתיקים אלה לרבות גריעת מטרד אך למעט אחוזי בניה". עוד הקריאה עו"ד דניאל מכתב מאת עו"ד אריה נוח לפיו מוסרת התנגדות גב' [redacted] לבקשה וכן מכתב מאת עו"ד י. אבימור לפיו מוסרת התנגדות מר [redacted] לבקשה.

עו"ד דניאל ציינה כי במכתב הערר שהגישה ביקשה לאחד את הדיון גם בערר קודם שהוגש לועדה. לדבריה הבקשה המקורית שנדונה בעיריה באוקטובר 86 היתה מורחבת יותר ואילו הבקשה המאוחרת היתה מצומצמת והיא, בשם המבקש, עדרה על החלטת הועדה המקומית לגבי 2 הבקשות.

לדבריה הרעיון המרכזי של הסדר הפשרה שהושג הוא שמי שבנה - בנה ומי שיוכל לבנות - יבנה. מר [redacted] כבר בנה את התוספת שלו ונאמר כי מר יששכר יוכל לבנות מעל לגג הקיים או מעל תוספת שתבנה - בינתיים הדייר האמצעי לא בנה. לדיירים האחרים בבנין נשמרים אחוזי הבניה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 10.12.85)

במצב הקיים נוצלו 44.8% (זאת אף, על פי הפרוטוקול של העירייה מיום 6.5.85), מדובר באזור מגורים שבו מותרת בניה 75%+3% בגלל היות הבנין בפינה+6% תקלה כלומר מגיעים ל-84% בניה מותרים. בחישוב זה אפילו נלקחו בחשבון 20 מ"ר שנבנו ללא רשיון ע"י אחת הדיירות וגם לה נשמרים אחוזי הבניה כך שהיא בעצם בנתה פעמים. את ההפרש בין אחוזי הבניה הקיימים לבין אלא המותריה יש לחלק ל-5 דיירים כך שלכל דייר יש זכות לנצל 6.6%. למרשה - מר [redacted] יש אפשרות לנצל 13.2% מכיון שמר נוה לא יוכל לממש את זכויותיו. בקשת מר [redacted] היתה אפילו פחותה מ-13.2%.

מר שטיין ציין שבדיון ראשון החליטה הועדה לאשר את הבקשה אולם בסרם הוצא רשיון בניה הודש הדיון בבקשה בגלל מכתבי התנגדות מסעם השכנים. הועדה המקומית קיבלה את גישת המתנגדים למרות שהיא לא בדיוק גישה הבנונית. לדבריהם המבקש לא גר במקום והתוספות אינה מיועדת לרווחתו. אם ההקלה המבוקשת היא לרווחת דיור מילא, אבל כאשר המבקש לא גר במקום אין צדק לנקוט בהליך של הקלה. הדירות בבנין קטנות מאד והתוספת המקורית שהגיש המבקש לא מתקבלת על הדעת.

גב' [redacted] ציינה כי לפני כשנה התקבל מכתב מסעם העיריה לפיו היא מאשרת למבקש את הבקשה. לדעתה התוספת תקלקל את הבנין מבחינה ארכיטקטונית. הבנין די מעוזעז גם בלי שיוסף עליו מבנה. לדבריה נהג מר יששכר בחוצפה כשחשב שיוכל לקנות דירת חדר, להשכיר אותה ולהתעלם מכל השכנים. הוא הגיעלהסכם רק עם 2 דיירים והוא מתעלם מחוק בתים משותפים.

עו"ד דניאל ציינה שהמבקש לא מתכוון לעשות עסק בבקשתו מכיון שהדירה מיועדה לאחיו אך מכל מקום אין זה מענינה של ועדה זו.
באשר לחוזק הבנין - ניתן להזמין מהנדס לבדוק את המצב. מבחינת אחוזי בניה - אין כל פגיעה באחוזי הבניה של שאר הדיירים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות המנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

.../...

(פרוטוקולמשנה מחוזית 10.12.85)

6. יב-10196 - ערר [redacted] על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 14.10.85 בגין בקשתם לתוספת בניה - גוש 171 חלקה 10/1 רח' חננאל - שכ' קטמון. (תיק בנ/85/540).

הצדדים הוזמנו בחוק.

בעת הדיון ציינה גב' צבאג שהבקשה היא לתוספת בקטמון באזור המיועד למגורים 5 מיוחד, על פי התכנית - במגרש ששטחו מתחת ל-1000 מ"ר מותרת בניה עד 125 מ"ר בלבד. הדירה הקיימת מגיעה ל-111 מ"ר והתוספת המבוקשת היא 50 מ"ר כך שהיא מהווה סטיה ניכרת. אם יש כוונה לפרסם הקלה יש לדעת -מבחינה משפטית - למה לפרסם הקלה, האם לגדול המגרש או למטרים המותרים לבניה.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted] העורר/מבקש ואדריכל ר. פנציאס. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

כמו כן הופיע המתנגד מר דרעי ועו"ד אסולין ב"כ.

מר [redacted] ציין שלפני כשנה קנה את הדירה וביקש לממש את זכותו להוסיף לה 14 מ"ר בקומת קרקע על עמודים. הדבר נעשה בהסכם עם הדיירים הקודמים ועם השכן מלמעלה. בבית המשפט הושג הסכם פשרה.
למשפחה 8 נפשות ולאחרונה חלה אחד מילדיו בסרטן ויש לו בעיות של בידוד.

מר שטיין ציין ששטח הדירה הקיימת הוא 110 מ"ר והתוספת מגיעה ל-60 מ"ר. אין שום אפשרות לא לחשב במסגרת האחוזים את המחסן (ומזה ההסקה המבוקשים. אם הבקשה תהיה במסגרת האחוזים המותרים ותצטמצם ל-14 מ"ר בלבד אפשר יהיה לדון בה.

מר [redacted] טען ששטח חדר ההסקה הוא שטח קיים.

מר דרעי טען שאין לו התנגדות לתוספת שתהיה מתחת לעמודים אולם המבקש בא והרס את המעבר למחסנים על מנת לחבר את השטח למחסן שלו וכבר יצק בשטח של 21 מ"ר.

עו"ד פנציאס ציין שהחלל שנוצר הוא כתוצאה מהבניה והוא חסום ע"י הר מ-3 עבריו. הוא לא מאוורר ומגיע לגובה של מחרת מ-2.20 מ'. אי אפשר לבנות תוספת מחוץ לבנין הקיים ולכן חייבים לבנות מתחת לקומת העמודים. מפלס הבניה הוא 5.50 מ' מתחת לפני הכביש ואת החלל שנוצר אי אפשר לנצל.

8/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 10.12.85).

עו"ד אטולין (ב"כ המתנגד) ציין שהוא מלווה את הבנין ככר שנים רבות ומר [redacted] נכנס לגור שם לא מזמן לאחר שהרבריס סוררו עם הבעלים הקודמים. מדובר בקומת עמודים שעל פי ההסכם יכולה להתחלק בין 2 הדיירים כמסגנים והוא מתנגר לכל חלוקה שמשמעותה תגורים. נכון שהועדה לא דנה בעניני זכויות ואת הנושא הזה הוא אכן יעלה בערכאות המתאימות.
לדעתו הבקשה מהווה מבוא להשכרת דירה ולזה הוא לא מוכן. המבקש ממצא את כל הזכויות כולל אלו שעל השטח של מרשו כך שלמרשו לא תהיה אפשרות להוסיף לכשירצה. נוסף לכך הרס המבקש מרגות שהיו מעבר משותף.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר תוספת בניה שתהא במסגרת המגבלות של תכנית 2696.

7. יב-10176 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.9.85 בגין בקשת מר [redacted] לבניה - גוש 4[illegible]7 חלקה 94 רח' הנדר עיר גנים (תיק בנ/376/85).

המשך דיון מיום 26.10.85.

בעת הדיון הזכירה גב' פלאוס את הדיון הקודם וציינה שבזמנו הופקרה תכנית לאזור שאפשרה בניה בשתי קומות עם גג רעפים. הבקשה היא לבנות 3 קומות ולמרות שהתכנית כוללת סעיף איסור הקלות פרסמה הועדה המקומית הקלה בקומה. המבקש טוען שבעצם הוא בונה רק 2 קומות. בביקור שערכו במקום התברר שהמבקש הורס את הבית הקיים ומגביה את מפלס הרצפה ב-1/2 מטר. ללא הגבהת הרצפה בחצי מטר לא תהיה לדעתה כל הפרעה לשכן. היא ממליצה לדחות בשלב זה את ההחלטה עד שיתקבלו פרטים מדויקים מטעם מודד מוסמך לגבי גובה הרצפה הקיימת.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקבלו פרטים מדויקים מטעם מודד מוסמך לגבי גובה הרצפה הקיימת.

(פרוטוקול משנה מחוזית 10.12.85)

ג. היתרי בניה.

8. יב-8981 - עיריית ירושלים - תוספת קומה לבית ספר - תל ארזה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 57 מיום 11.11.85 תיק בג/81/639.

בעת הדיון ציינה גב' פלאוס כי בזמנו הועקרה הבנית שיערה ששה שהיה מיועד קודם לגן ילדים ומעון יום, גם לבית ספר. על המגרש - שנמצא על כביש רמות - קיים מבנה זמני ובעבר כבר הוספה לו קומה. עתה לאחר שיערו את הששה גם לבית ספר מגיעה שוב בקשה למבנה זמני נוסף על ה מגרש. לדעתה עדיף להוסיף קומה על המבנה הקיים מאשר לבנות שוב משהוא זמני בששה.

מר שטיין ציין שקרוב לוודאי שהצעה זו הועלתה גם בועדה המקומית ויתכן שישנן סיבות טובות שלא מאפשרות להעלות עוד קומה על המבנה הקיים. בשלב זה הוא מבקש לדחות את ההכרעה עד שיתקיים בירור עם המבקש בקשר לנקודה זו.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את ההכרעה עד שיתקיים בירור עם המבקש לגבי האפשרות לבנות קומה נוספת על גג הבנין הקיים.

9. יב-4711 (2) - האוניברסיטה העברית - שינויים בבנין מדעי החיים - גבעת רם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 57 מיום 11.11.85 תיק בג/69/823.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. יב-2482 - מאפיה ברמן - תוספת ושינויים - בוש 262 ח. 12 - בבעת שאול.

דו"ח הועדה המקומית מס' 57 מיום 11.11.85 תיק בג/75/672.

בפתח הדיון הסבירה גב' פלאוס שהבקשה היא להרוס חלק מהמבנה של מאפית ברמן ולבנותו מחדש. האזור מיועד לתעשיה והבניה מגיעה לפחות מ-224%. על פי הבקשה תהיה בניה בסיה ולא באבן עם אלמנטים של ציפוי של פח. הועדה המקומית פרסמה הקלה בחצי מטר בקו הבנין.

מר רחמימוב סבר שאין כל הצדקה לבנות בנין תעשיה באופן נחות יותר מבנין אחר. גם באזור התעשיה תלפיות ישנם גדרות אבן ולאמנטים שונים באבן המעלים את רמת הבניה והגיפור של הבנינים. לשאלת מר לוי במה אפשר לשפר את הבנין המבוקש ציין מר רחמימוב שגג הפח, לדוגמא, יכול להיות באבות טובה יותר של גמר.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיערך תאום עם העיריה באשר לרמת פירטי הגיפור של הבנין - בסדר יוצא היתר בניה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 10.12.85)

11. יב-10182 - החב' לפיתוח מזרח ירושלים - ריצוף ממטאות - הר ציון.

דו"ח הועדה המקומית מס' 56 מיום 28.10.85 תיק בנ/85/618.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיערך תאום עם בעלי הקרקע.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

12. יב-10103 - מימון יעקב ופרחיה - תוספת לבנין קיים - מלחה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 56 מיום 28.10.85 תיק בנ/85/510.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתתקבל הסכמת השכנים.

13. יב-10044 - סונדל ישראל בע"מ - מבנה - גוש 235 חלקה 250 - רוממה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 54 מיום 14.10.85 תיק בנ/84/674.

בעת הדיון ציינה גב' מלאוט שהבקשה היא לאישור בנית חדר הלבשה לעובדים בתחנת חלק סונות בכניסה לעיר. השטח מיועד לשמורת מבע ואין אפשרות לאשר מבנה זמני בכניסה לעיר.

לאחר דיון,

החלט: לא לאשר את הבקשה.

14. יב-10179 - עיריית ירושלים - הרחבת מרכה - גוש 74 - רח' אבריפס.

דו"ח הועדה המקומית מס' 54 מיום 14.10.85 תיק בנ/85/620.

לאחר דיון,

החלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

15. יב-10192 - האוניברסיטה העברית - מבנה לשרותים למגרשי ספורט - הר הצופים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 תיק בנ/85/499.

בעת הדיון ציין מר בן יעקב כי הבקשה היא לבנית מבנה שרותים שמעליו טריבונות למגרשי הספורט בהר הצופים. הבקשה תואמה את נספח תכנית 5300 המאושרת. יש להקפיד על מילוי התנאים לפי סעיף 9 ג' ו-10 בתקנון התכנית.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיטולאר הוראות סעיף 9 ג' ו-10 בתקנון תכנית מס' 5300.

11/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 10.12.85)

16. יב-10193 - משה עתירב - תוספת בניה - עין כרם אזור ד'.

דו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 תיק בנ/85/707.

בעת הדיון ציינה גב' פלאוט כי הבקשה תואמת את תכנית המתאר לעין כרם ואת התכנית המפורטת לשמה.

מר רחמימוב ציין שהוא מציגו מכיר את הבקשה ומאשר אותה.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-10195 -ג'ורר מרקס - הוספת בניה - עין כרם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85.
תיק בנ/85/426.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב-8036 - "בזק" - חב' ישראלית לתקשורת - שינויים בבנין מרכזת הטלפונים - ג. 171 חלקה 2-1 - שכ' קטמונים (תיק בנ/79/376).

המשך דיון מיום 16.7.85.

בעת הדיון ציינה גב' פלאוט כי בזמנו החליטה הועדה לדחות את הבקשה כפי שהוגשה ועל מגישי הבקשה הוטל לתאם את נושא הבינוי באבן עם האדריכל מר רזניק. המבקשים תאמו את הבינוי בהתאם לבקשת הועדה וניתן לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם למיפרט שהוצג בעת הדיון.

19. יב-8046 - עיריית ירושלים - חניון בית המחנכים - נחלת שבעה (תיק בנ/79/244).

המשך דיון מיום 22.10.85.

בעת הדיון נכח מר י. מרינוב סגן מהנדס העיר.

מר מרינוב הסביר כי בעבר אישרה הועדה עבודות חפירה בלבד ועתה הגיעו תכניות מתוקנות. המרחי התנועה הואמו ומהווים נספח להיתרי הבניה, כמו כן גם תכנית המדידה מהווה חלק מהיתר הבניה. מר מרינוב ביקש לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקתה ע"י לשכת התכנון.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקתה ע"י לשכת התכנון.

12/...

(פרוטוקול משנה מהדרית 10.12.85)

ד. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

20. יב-10184 - אברהים חסן אבו-שרר - קביעת תנאים - אום טובא.

הודעה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.10.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש בשלמותו כאזור מגורים 5 ושימוש קרקע בנין כפי שסומן על גבי התכנית בקו כחול מקוטע.

לאחר דיון,

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

21. יב-10185 - פתחי מתחר אלמסרי - קביעת תנאים - אלעיסוויה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.10.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה עבור הבנין הקיים ובתנאי שהשטח המיועד לדרך והצבוע בצהוב יועבר ע"ש העיריה ללא תמורת קרקע הוצאת היתר הבניה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

22. יב-10186 - אחמד אסחק עודה עליאן קביעת תנאים - גוש 571 חלקה 24 - ענתות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.10.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתרי בניה לבנינים מס' 1 ועל 3 בהתאם לקוי הבנין שסומנו בקו כחול מקוטע.

לאחר דיון,

הוחלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית לקבלת הנחרות.

13/...

(פרוטוקול משנה מחודש 10.12.85)

23. יב-6864 - פארס עבד אלעזיז שחארה קביעת תנאים - ג. 572 ח"ח 91 - ענתות.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.10.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לבנין הקיים ולתוספות בקומה בסטגרת קוי הבנין שסומנו ע"ג התכנית המצורפת בקו כחול מקוטע.

השטח הצבוע בצבע ארגמן מיועד להרחבת הדרך ויועבר ע"ש עיריית ירושלים כפי כן הגדר הקיימת בשטח הדרך ההרס ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה וזאת לפני הוצאת היתרי בניה.

לאחר דיון,

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לקבלת הנחיות.

24. יב-10187 - מרידה יאסין תאיה - קביעת תנאים - ג. 607 ח"ח 97 - בית חנינה.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.10.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לבנין הקיים ולתוספות בקומת הקרקע בהתאם לקוי הבנין שסומנו בקו כחול מקוטע.

לאחר דיון,

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לקבלת הנחיות.

25. יב-10188 - שעבר אללא חשר בהתביא - קביעת תנאים - ג. 614 ח"ח 78 - בית חנינה.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.10.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לבנין הקיים ולתוספת קומה מעליו לפי קנסור הבנין הקיים בתנאי שהשטח המסומן בארגמן יועבר ע"ש העיריה ללא תמורה, קודם הוצאת היתר הבניה.

לאחר דיון,

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לקבלת הנחיות.

14/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 10.12.85)

ה. מלאכות ועסקים.

26. 7/2901 - מהבוב מוסטפה - יצור קרטון - בית חנינה.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לשנתיים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. 7/4155 - חסר כאסל - מרפדיה - שועפט.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה ל-3 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. 1/6409 - בן אל שלום - מצרכי פלסטיק וחומרים כימיים - רח' יפו.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה ל-5 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

---

29. 7/2060 - נג'רי מהא -מכירת קסטות - דרך יריחו.
30. 1/8443 - הור אליהו - מכירת נעלים - יפו.
31. 1/3281 - גאוז מיכאל - מכירת בגדים - ריבלין.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן ל-5 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

32. 1/8209 - שריין גרף - מחסן ניר - רוממה רח' עמבר.
33. 7/1201 - קוסטירו אחמד ושות' - הכנת תה קפה ומשחקי קלפים - הנביאים.
34. 1/8045 - רהן מאירה -בגדים מסומשים - בצלאל.

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

15/...

(פרוטוקול ועדת משנה מחוזית 10.12.85)

הועדה המקומית המליצה לאשרן ל-3 שנים.

לאחר דיון,

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

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה.</u>

ו. <u>היתר בניה.</u>

35. <u>יב-10190 - ירנה שאול - פיצול היתר בניה - רמות 62.</u>

רו"ח הועדה המקומית מס' 316 מיום 21.7.85 חיק ב/80/291.

לאחר דיון,

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

<u>מרחב תכנון מקומי - בית שמש.</u>

ז. <u>עסק.</u>

36. יב-4694 - כהן רפי - חיקון ומכירת סלוניזיות - גוש 5213 <u>חלקה 5 - בית שמש רח' השבעה.</u>

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה ל-3 שנים.

לאחר דיון,

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

כ"א טבת תשמ"ד

2 בינואר 1986

ר. לוי
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול מהחלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 592
שהתקיימה ביום שלישי כ' בכסלו תשמ"ו
3.12.85.

יו"ר ונציג שר הפנים: ר. לוי - הממונה על מחוז י-ם.

השתתפו:

ת. אשל	- רשות מקומית ירושלים.
ד. ברגמן	- מ"מ נציג רשות מקומית ירושלים.
א. ברזקי	- נציגה שר השכון.
ר. וינגרד	- מ"מ נציג רשות מקומית ירושלים.
ש. ז. זרניפלר	- רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	- מהכנ"ן המחוז.
ע. לוקסמבורג	- נציגת מע"מ.
א. ליפמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
ש. לוסז	- נציג שר הבריאות.
א. מלכוב	- נציג שר החקלאות.
מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים.
מ. נקטן	- נציג שר התחבורה.
מ. רודה	- נציגת שר המשפטים.
י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

מ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר.
י. בן יעקב	- לשכת המכנ"ן המחוזית.
ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר.
מ. רוזמי	- לשכת המכנ"ן המחוזית.
א. כחילה	- סגן ראש העיר.
י. [illegible]	- [illegible] העיר.
א. ניב	- מהנדס העיר.
י. סוקר	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
י. פלאום	- לשכת המכנ"ן המחוזית.
נ. פלט	- לשכת המכנ"ן המחוזית.
י. צבאב	- לשכת המכנ"ן המחוזית.
מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית.
א. שפרבר	- סגן מהנדס העיר.

נעדרו:

ע. דרתן	- נציג שר הבטחון.
ר. רזניק	- אדריכל.

2/...

2. (3334) תכנית מפורטת מס' 3334 - מסגת זאב.

תודעה ברבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3197 מיום 19.5.85.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות היחידה לאיכות הסביבה.

תועדת המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:

א. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע שהבניה במגרשים המיועדים לשמוש כלל עירוני תעשה עפ"י תכניות מפורטות בלבד ולא ידונו בתכניות המפורטות כל עוד לא יהיה ברור מהו סוג התעשיה שיבנה מעבר לכביש באזור התעשיה.

כל תכנית מפורטת כזו תובא קודם לחות דעת של היחידה לאיכות הסביבה.

ב. לתת תוקף לתכנית מתוקנת.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

א. <u>אישור פרוטוקול</u>.

פרוטוקול ועדת המשנה מס' 378 מיום 29.10.85.

הפרוטוקול הנ"ל אושר ע"י חברי הועדה, בהתיפת היו"ר.

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית הנדונה הופקדה כתכנית מפורטת המקובעת את חלוקת השטח למספר שמושים כאשר המגרש המזרחי המיועד לשמוש כלל עירוני גוכל בשטח המיועד לתעשיה עתידת מרע. בשל הקרבה היתרה לאזור התעשיה הובשה התנגדות מר לשם מנהל היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

מר לשם סען כי הוא מעדיף להמנע מלחצים לעת הגשת התכנית לאישורו בטרם יודעים מה יהיה השמוש הספציפי בשטח הכלל עירוני. אם יחליט שהשימוש שיוצע הוא רגיש, כגון בי"ח גריאטרי, אזי לא יוכל לאשרו, אך לעומת זאת אם מדובר במרכזית טלפונים אזי לא תהא סניעה מצידו.

מר טוקר הבהיר כי כל שמוש שיהא בתכנית מפורטת ממילא מחוייב באישור היחידה לאיכות הסביבה.

מר לשם ציין כי מבנה תעשיה במרחק של 30-40 מטר עלול להוות בעיה כל עוד אין ידוע מהו טוג התעשיה ואלו שמושים יהיו בקרבתם.

מר לרמן בקש שכל תכנית מפורטת במקום תובא לבדיקה ואישור משרד הבריאות.

מר לוי ציין כי לא נראית לו דרישת מר לרמן כשיטה, הוא מחפש דרכים איך לקצר הליכים ולא להאריכם לשם כך מופקדת כל תכנית ומי שחפץ רשאי להגיש לה התנגדות בתקופת ההפקדה.

מר לשם ציין כי מדובר באזור תעשיה שמעצם טיבו הוא מהווה קומפלקס של שמושי תעשיה ואין הוא יכול במסגרת החוק להתנגד לכל אחד ממשמושים.

מר ניב ציין כי קיימת תכנית לאזור התעשיה שלגביה הגיש מר לשם רשימה של שמושים אסורים. לשמוש הכלל עירוני חייבת להיות תכנית מפורטת.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> 1. לדחות את ההתנגדות.

2. יקבע בתכנית כי הבניה במגרשים המיועדים לשמוש כלל עירוני תהא עפ"י תכניות מפורטות שתוגשנה ליחידה לאיכות הסביבה לצורך חות דעת סביבתית.

3. לחת תוקף לתכנית בהתאם לסעיף 2 לעיל.

4/...

(פרוטוקול מתוזית 3.12.85)

3. (3485) תכנית מס' 3485, שנוי לתכנית מתאר מקומית, שנוי מס' 1/54 לתכנית מס' 1513 ושנוי מס' 1/84 לתכנית 1544 - שער דרום.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3289 מיום 23.7.85.

בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות מאת חברת סונול ומאת רן ריגר.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:

לקבל את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת.

בעת הדיון מסר מר כהן כי לתכנית הוגשה התנגדות מטעמם של בעלי ענין בתכנית המבקשים לכלול בתכנית שימורים במספר אלמנטים ביניהם תיקונים תנועתיים והיקונים מבניים במערך ההכנוני, הנובעים מהכנון מעורם.

הנושא הואם עם מהנדס העיר והוא ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתיקונים כפי שהמליצה עליהם הועדה המקומית.

4. (3316) תכנית מס' 3316, שנוי מס' 7/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - מסוף אוטובוסים שכונת קטמון.

המשך דיון מיום 22.10.85.

בעת הדיון מסר מר פוקר כי בהמשך למכתבו שנשלח לחברי הועדה מיום 27.11.85 בו הציע את עיקרי חות דעתו, הוא מגיש לועדה תוספת הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה לענין מסוף אוטובוסים דורך גישה - מנחת.

בהוך כך ציין כי בסעיף 5.2 לפרק א' ברבר שמושי קרקע מתוכננים יש להוסיף את הפסקה "עפ"י תכניות מאושרות".

באותה עת הופץ גם מכתבו של עו"ד א. הופרט בנדון מיום 17.10.85.

5. (3494) תכנית מס' 3494, שנוי מס' 16/84 לתכנית המתאר לירושלים - יער ירושלים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3246 מיום 15.9.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5/...

(פרוטוקול מהודיה 3.12.85)

6. (3499) תכנית מס' 3499, שנוי מס' 1/63 לתכנית 974 ושנוי מס' 4/62 לתכנית 1718 -אזור התעשיה הלמידה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3248 מיום 15.9.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. (3505) תכנית מס' 3505, שנוי מס' 15/85 לתכנית המתאר לירושלים - רח' דרך בית לחם שכ' בקעה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3248 מיום 15.9.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. (3512) תכנית מס' 3512, שנוי מס' 27/84 לתכנית המתאר לירושלים - רח' טהון קדיה יובל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3248 מיום 15.9.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. (3241) תכנית מס' 3241, שנוי מס' 26/82 לתכנית המתאר לירושלים - רח' המ"ג רוממה.

הודעה בדבר הפקדה התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3241 מיום 15.9.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 5.12.85)

10. (2614) תכנית מס' 2614, שנוי מס' 66/79 לתכנית המתאר לירושלים - שכ' רחביה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3240 מיום 15.9.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לתת תוקף לתכנית.

11. (3566) תכנית מס' 3566, שנוי מס' 4/85 לתכנית המתאר - מגת רח' בורלא ורח' א. גרנות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3250 מיום 22.9.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לתת תוקף לתכנית.

12. (3400) תכנית מס' 3400, שנוי מס' 3/85 לתכנית מס' 2158 - רח' ישעיהו בן זכאי שכ' שערי חסד.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3250 מיום 22.9.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לתת תוקף לתכנית.

13. (2651) תכנית מס' 2651, שנוי מס' 76/79 לתכנית המתאר לירושלים בה"ס למל רח' ישעיהו.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3246 מיום 5.9.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לתת תוקף לתכנית.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

ג. תכניות להפקדה.

14. (3046 א') תכנית מס' 3046 א', שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 3046 - ששת בין הרחובות שבטי ישראל, הלני מלכה ודניאל - שכ' מורשה.

הועדה המקומית המליצה בישיבותיה מיום 20.10.85:

להפקיד את התכנית לאחר בצוע תיקונים טכניים.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

15. (3587) תכנית מפורטת מס' 3587 - "מגזר אחיות רוזרי" שכ' עין כרם.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.6.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. גודל הפתחים יותאם להוראות תכנית המתאר לעין כרם (יחס רוחב לגובה לא פחות מ 2/3) ויתוכנן גג רעפים למבנה חדש, והתכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ב. יתוכנן מעקה ברמת הכניסה למוסד.

ג. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראה לגבי שמור עצים ופנוי שפכי עפר.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי השטח הועד בתכנית המתאר לעין כרם כשטח למוסדות. בתכנית מוצע בינוי חדש בצמוד לבנין קיים הידוע כמגזר אחיות רוזרי והוא מהווה חלק מכלל השטח למוסדות. מר כהן הזכיר כי לפני שבועות מספר נדרשה הועדה לתת את אישורה להקמת הבנין במסגרת בקשה להיתר בניה ובשל הערר תכנית מפורטת היא בדחתה. האגף החדש מוצע בגובה של שתי קומות ויש להתאימו לכל ההוראות העצוביות המפורטות בתכנית המתאר 2610.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שפרטי הבנין שבנטבה הבינוי יותאמו לכל ההוראות העצוביות המפורטות בתכנית המתאר 2610.
2. לדחות את הדיון בבקשה להיתר שבתיק יב-8271 עד לאחר אישור התכנית הנ"ל.
3. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

8/...

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

16. (3593) תכנית מס' 3593, שנוי מס' 2/85 לתכנית המתאר 2748 - תכנית בינוי למגרש 13 תל ארזה.

הועדה המקומית המליצה בישיבותיה מיום 12.9.85 ומיום 9.6.85.

א. יש לבצע תיקונים טכניים בתשריט, בנספח ובהוראות התכנית.

ב. יש להגיש חזית או פרספקטיבה או צילומי מודל מכוון הכביש התחתון.

ג. יש להוסיף מס' חתכים לאורך כל הבנינים.

ד. יתווסף סעיף בהוראות התכנית כי לפני הוצאת היתר בניה יש לקבל אשור אגף תכנון המבנים.

ה. להמליץ במני הועדה המחוזית על מתן היתר לבנינים 6-7.

ו. מגיש התכנית יבצע על חשבונו את הדרכים המקיפים את החלקה והתחברותם לכביש עירוני קיים. לשם כך, תינתן התחייבות משפטית לשביעות רצון עו"ד העיריה.

ז. תכנון גן הילדים יעשה בהתאם להערות אגף הבניה הציבורית ותנאי להוצאת היתר בניה יהא אשור אגף הבניה הציבורית.

ח. ממליצים להוציא היתר בניה בהקומה ההפקדה, לבנינים מס' 6 ו-7.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי ראשיתו של התכנון באזור החל למעשה בתכנית 2748 אשר שנתה את יעוד השטח מאזור תעשיה לאזור מגורים 1 ואולם בעקבות קבלת התנגדות בעלי הקרקע שונה לעת מתן הוקף לתכנית יעוד השטח לאזור מגורים 2, קרי 110 אחוזי בניה. התכנית הנדונה מהווה במהותה תכנון מפורט של הבינוי. על מניו ומתוך בריקה שערך עולה כי הצפיפות רבה ביותר וזאת לעניות דעתו מצורת התכנון המוצע.

בהתיחסו להצעת גב' לוקסמבורג לערוך דתכנון, ציין כי בישיבות מוקדמות במשרדו נסה פעמים מספר להביא את המתכנן לידי שנוי אך לא עלה בידו לשכנעו ולהביא לשנויים משמעותיים.

מתוך חחושה שנסיון לשיפורים בתכנון המוצע איננו מעשי הוא סבור שהאפשרויות שבידי הועדה הן שתיים:
לאשר את ההצעה הנוכחית או לדחותה ולדרוש תכנון חדש.

מר כהילה ציין כי קיימת מגבלה הנובעת מזכויות בניה גבוהות שהוענקו בתכנית מאושרת ולכן הבינוי הוא פועל יוצא של נצול הזכויות. באזור קיימת מצוקת דיור של האוכלוסיה החרדית ולכן כל קרקע מנויה חשובה לנצול פתרון הבעיה.

9/...

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

מר שרון ציין כי בישיבה קודמת התנהל ויכוח, אגב תכנית להוספות בניה לבניינים צפוני אוכלוסין באזור, על ההשלכות הסביבתיות הצפויות מצפוף האוכלוסיה ואולם במקרה הנדון מראש מתכננים צפיפות היוצרת סלם ולכן הוא בעד דחית התכנית.

גב' ברזקי ציינה כי פתרון מצוקה אחת ע"י מצוקה אחרת אינו פתרון לדעתה. השטח הפתוח איננו פרופרציונלי למספר יחידות הדיור והיא סבורה שאותן הנחיות תכנון הנתנות לגוף ציבורי צריכות להיות יפות גם לגוף פרטי. הטענה בעד אישור התכנית נסמכת רק על האספקט הציבורי ולכן יש לנהוג על פי אותן הנחיות הנקבעות לגבי גופים ציבוריים.

גב' רוות שאלה אם נראה ליועצים הסביבתיים שיש מקום לשנות את הבינוי בפסגרת האחוזים המותרים.

גב' אשל ציינה כי פעמים מספר ישבה עם נציגים ובעיקר נציגות של האוכלוסיה המרוית אשר התאוננו מרה על שהקרסריונים לאיכות חיים אצלם נמוכים מאלה של יתר האכלוסיה והיא רואה את הדרישה לאיכות חיים מינימלית כהתפתחות טובה. עפ"י התכנון המוצע טובנה מראש סלם והעדר שטחים פנויים ולכן היא סבובה שאין לאשר את הצעת הבינוי אם אכן הופרשו שטחים לצרכי ציבור וקיימת מצוקה ריור יש לראוג לאותם שרותים חיוניים של אותה אוכלוסיה. היא מעדיפה בנית בניינים גבוהים יותר עם מעליות אך במרווחים שיאפשרו איכות חיים טובה יותר ואף לא להתיר בנית דירות קטנות, עדיף לשכן פחות תושבים אך שיחיו ביתר נוחות.

גב' לוקסמבורג ציינה כי אינה סבובה שהקריטריונים בשכונות החדרות צריכים להיות שונים. יש לדאוג לעיר בשלמותה ולאפשר איכות חיים נאותה בכל שכונה. לאור זאת היא מתנגדת לתכנית המוצעת.

מר דונגפלר העיר כי יש יתרון לבניינים ללא מעליות משום שבשבת אין משתמשים בהן.

מר לוי ציין כי בתכנית 2748 שנינו את מגבלת גודל הדירות מ 120 מ"ר ל 85 מ"ר, זאת בהליך של קבלת החלטה ואין היא רואה סיבה לסגת ממנה. בנוסף למה שהציע מר כהן ניתן לדעתו להגיע למוצא אחר. הוא יכול לבוא בדרישות ליזם כל עוד הן במסגרת החוק או במסגרת הזכויות ה:סקנות. ולכן ניתן רק להציע שפורים ארכיטקטוניים על מנת שניתן יהיה להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

החלט: הועדה מסמיכה את מתכנן המחוז, מהנדס העיר היועץ הסביבתי לועדה המחוזית,לבדוק האפשרות לשפר הצעת התכנית או לבטל ולהביא כל פתרון אחר שיוגש לדיון נוסף בועדה המחוזית.

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

17. (3045 א') תכנית מפורטת מס' 3045 א' - שמושים חורגים בשכונת מאיר חיים.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85:

א. לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שהתיקון (סעיף 7) בצורה כזו שהעסק הנמצא בגוש 30130 חלקה 23 ישאר ברשימה.

ב. לבטל החלטה הועדה המקומית מיום 14.5.85.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3045, אשר שנתה את יעוד השטח מתעשיה למגורים קבעה בהוראותיה כי לאחר אישורה תופקד תכנית שתכלול את רשימת השמושים החורגים ותקבע לגביהם תקופת חריגה מכסימלית.

התקנון שהוגש ע"י עיריית ירושלים לוקה בחסר, באשר הוא כולל שלושה עסקים בלבד וזאת מתוך התיחסות לשמושים החורגים בהיתר כדין ואולם בשטח קיימים מספר רב של שמושים שלא ברישיון ויוצא מזה שכוונה של התכנית יהיה יפה רק לאותם שמושים שנהגו כדין וקבלו רישיון להפעלת העסק כשמוש חורג. הוא מציע שלא לעשות הבחנה כזו אלא לקבוע תקופת חריגה מכסימלית של 3 שנים לכל העסקים הקיימים בשטח התכנית.

מר כחילה ציין כי הצעת מר כהן אינה מקובלת עליו, משום שלדידו כל אותם בעלי העסקים הקיימים בלא היתר הם עבריינים ובהם יש לטפל עפ"י החוק. לכן הוא מציע להפקיד את התכנית כפי שהוגשה על מנת לאפשר המשך תקופת החריגה כפי שמוצע בתכנית.

גב' רווה ציינה כי הצעת מר כחילה היא אכן תואמת את הוראות החוק. יש להתיחס רק למי שיש לו רישיון כדין וזה מהות החוק בפרק ז'.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. (2045 א') תכנית מס' 2045 א', שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2045 - שנוי רישום בעלות במגרשים - שכ' ארנונה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.6.85:

להפקיד את התכנית לאחר תיקון סעיף 6 בהוראות התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהתצ"ר יצורף לתכנית ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

11/...

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

19. (2562 ב') תכנית מס' 2562 ב', שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2562 א' ולתכנית מעודכנת מס' 2562 - - "בית אבות שומרי החומות" - גוש 244 חלקה 6 - סנהדריה מורחבת.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 17.3.85.

להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

החלט: 1. להפקיד את התכנית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

20. (2106 א') תכנית מס' 2106 א', שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2106 - תיקון רשימת חלקות - מקור חיים.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 9.6.85:

להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

החלט: להפקיד את התכנית.

21. (2312 א') תכנית מס' 2312 א', שנוי מס' 1/82 לתכנית מס' 2312 - גוש 240 ח"ח 9,6,5,4,3 - שכ' תל ארזה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 16.12.84:

להפקיד את התכנית.

בלת הדיון מסר מר כהן כי למלון שקיים ומועל כמלון ניתן בשעתו היתר, אולם תוך כדי מהלך הבניה בוצעו מספר חריגות המסתכמות בכ 11%. ההבנית הנדונה מציעה להגדיל את אחוזי הבניה מ-56 האחוזים המאושרים ל 67 האחוזים הקיימים במועל וכן איטור בריעבד של הקשחות שהיו בבחינת נושא לבדיקה ולא הובאו לבקורת הועדה.

12/...

(ערוסרקול מחוזית 5.12.85)

גב' אשל ציינה כי הועדות הסטטוטוריות צריכות למצות את הדין דווקא עם יזמים בעלי יכלת. מאשר מוגשת הבקשה להיתרי בניה היא מבקשת שבמסורש יקנסו את העבריינים ולא יעברו לסדר היום בלא להעניש את אלה שהגו.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית.

22. (3615) תכנית מס' 3615, שנוי מס' 29/85 לתכנית המתאר לירושלים גוש 30016 חלקה 83 - רח' הרכבת שכ' בקעה.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> כישיבתה מיום 20.11.85:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן מבחינה טכנית.

בעת הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי המגרש קיים בגין שלא מוצר בו מירב האחוזים המותרים לבניה ובנתיים החלו בבניה בגין חדש בגבול המגרש.

<u>מר ברנדס</u> הסביר כי הבנית הועסקה והיא נדרשה למעשה להרחיב בגין קטן הקיים בגבול המגרש ולהן הוצע הדבר בהליך של הסקדת הב"ע.

לאחר דיון,

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

23. (3568) תכנית מס' 3568, שנוי מס' 3/85 לתכנית התאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/85 לתכנית 1373 - מסעדה ובית קפה בשטח המעבר התת קרקעי בין רח' יפו לרח' שדר.

מובא להמשך דיון מיום 23.7.85.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי בדיון הקודם הועלו בפני הועדה השגות לגבי הצעת התכנית. בין היתר לגבי גודל המסעדה המוצעת בשטח של 600 מ"ר, הסומן בחוכר אפשרויות לשמושים נוספים בלתי רצויים. העדר פתרון חניה, דרכי גישה לרכב ובעיות אוורור. מתוך נסיון להגיע לפוצא כלשהו הובהר לו כי עירית ירושלים תתמה על חוזר זם יזם למסעדה בשטח של 206 מ"ר + חצר פנימית. בלתי הצעת התכנית היא לשטח גדול פי 3 ממה שהתחייבה לגבי הערייה.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

באשר לחניה ציין מר בהן כי כל פרוייקט בעיר הלוקה בהערר מתרון חניה מפפנה לשני מקומות חניה כביכול פנויים האחר במלון פלאזה והשני בבנייני האומה, דבר שכתובן אינו מקובל עליו באשר לגישה לכלי רכב לצרכי מריקה וטעינה אין מתרון ובאשר לבעית האוורור המתרון המוצע בתכנית הוא ע"י ארובת שהתנשא בגובה של מטר מעל פני הכבר.

כוונת התכנית להחיות את המקום לכשעצמה טובה, אך הוא מסתייג מהמתרון המוצע בתכנית בפרט לגודלה של המטערה. מה גם שאין העיריה מחוייבת לכך.

מר י. מרינוב ציין כי המעבר הקרקעי שהוכנן ונבנה בשנות השבעים כלל מראש אפשרויות ניצול לשמוש מסחרי שיהרום לפעילות במקום. והכשיר לשם כך שטח של כ 200 מ"ר למטערה. עיריית ירושלים בקשה מחילה לנקוט בהליך של היתר בניה על אף שהמקום כאמור הורשו לכך אך הועדה המקומית המליצה להפקיר הבנית. החוזה להפעול המטערה נחתם בלא ידיעתו ועל אף זאת אין להתעלם מכך. הוא עצמו הופתע מהתכנית שהוגשה ולכן רץ עם מר בהן כדי למצוא פתרון שמחד - יוכל להגשים את הכרונה להחיות את המקום ולשפר את המצב העלוב הקיים ומאידך לא יהיה בו כדי להרוג מעבר לשמוש המוצע לו.

מר גיב העיר כי אין הוא סבור שבכל מקום יש לחייב חניה גם אם אין צורך בה. המקום אמור לשרת את הבאים בתחבורה ציבורית ולכן אין צורך במקומות חניה לרכב פרטי.

מר מרינוב ציין כי הפריקה וטעינה תוכל להתבצע דרך המעבר ההת קרקעי מכוון בנייני האומה, באשר להשגות לגבי ארובה האוורור יש לזכור שאין מדובר בגן של ורדים ולא יהיה בה כדי לפגוע באיכות הסביבה. בסכום עם מר בהן הוחלט לצמצם את שטח המטערה לכ 200 מ"ר ולהתבסס על החלל הקיים.

מר סוקר ציין כי הוא רואה בברכה את הידמה להחיות את המקום לגבי פרט הארובה הדבר ניתן לפתרון.

מר שרון ציין כי הנמקות מר גיב לגבי החניה מקובלות עליו משום שמי שישתמש במטערה הם הבאים או היוצאים מן העיר בתחבורה ציבורית.

הוא מקדם את הידמה בברכה משום שיהיה בה כדי לגאול את המקום משממונו ועזיבתו.

מר לרמן ציין כי הוא סבור שאין דנים עתה בפרטי הבנין וכי אלה יהיו בהיתר הבניה.

מר נקמן הציע שהחצר הפנימית לא תהיה מקורה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> להפקיר את התכנית בתנאים הבאים:

1. שטח המטערה יהיה כ-200 מ"ר.

2. החצר הפנימית לא תהא מקורה.

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

24. (3128) תכנית מס' 3128, שנוי מס' 64/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - סן סימון.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 18.11.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תבוא ע"י המחלקה לתנוך כדי לברר אם הדרכים למוסדות צבור בכל השכונה מתאימים למתוכנן בתכנית זו.

ב. בשטח התכנית עצים רבים בני עשרות שנים, יש לסמן את כל העצים הגדולים לשימור.

ג. בהתאם לבקשת תושבי השכונה יש להוסיף מעברים ציבוריים הולכי רגל בגבול המזרחי של המגרשים מס' 4,5 ובין מגרשים מס' 8 9 ויש להרחיב את המעבר הציבורי - מגרש 15, ל-3 מ' הכל בהתאם למסומן בתשריט.

ד. יש להרחיב את שטח התכנית בצד צפון ולהוסיף את חלקה 69 בגוש 30123 אשר תיוער לשטח ציבורי פתוח וכן להמשיך את מס היוק גם במגרשים מס' 2,1 בהתאם לשורת הבתים הקיימים ובהתאם למסמן בתשריט.

ה. גודל מגרשי הבניה למגורים יוגבל ל-1,0 דונם ויורגש בהוראות התכנית שגובה הבנינים יהיה בהתאם לאזור מגורים 1.

ו. יתווסף סעיף בהוראות התכנית כי בצורע הפיתוח כולל הכבישים והמעברים הציבוריים להולכי רגל יהיה ע"ח בעלי הקרקע.

ז. יתווסף סעיף בתקנון כי לא תותר בניה מאבן נסורה חלקה.

ח. יש לתקן את הרדיוס בהיבור בין המשך רח' חלפתא לרח' בבא.

ט. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף לגבי האחריות להריסת המבנים ובאיזה שלבים יהרסו.

י. יש לשנות את הכנון המרכז המסחרי והשטח הצבורי הפתוח ולקבוע הנחיות מפורטות לבינוי בתיאום עם המחלקה, והנחיות לגבי הגישות לחניה וצורתה בתיאום עם מר נקסן.

יא. התכנית לא תדעבר לוועדה המחוזית לפני ביצוע כל התיקונים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי באזור סן סימון מ שרחית לרחוב שי עגנון, בשטח המשמש בפועל כמשתלה של חות הנוער הציוני שגודלו 21 דונם בקרוב. מציע המינהל תכנון לבנית בתי מגורים ומגרשים לבנינים ציבור ושפ"צ.

מאחר וזו הדרבה הקרקעית הענוית האחרונה שנותרה באזור מן הראוי היה לתת את הדעת למערך השמושים החיוניים באזור, אם ע"י בריקת הצרכים של שכוני הקסמונים ואם ע"י מחשבה על אזושהיא מעילות חוץ מגורית. נראה שהאזור אינו סובל ממחסור בבנינים במתכונת השכונים הקיימים יש לשקול מחדש את מערך שמושי הקרקע הנחוצים בסביבה.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

מר מלכוב ציין כי המשבצת הקרקעית הזו מיועדת עפ"י תכנית המתאר למגורים. לעת הכנת התכנית התיחסנו לסביבה. מחוץ מקר שנערך ע"י אגף המדיניות התברר שקיים ערוף קרקעות בלתי מנוצלות ותלקן בערוף המגרש קיים רחוב תלפתא שהוא רחוב רחיק עם בניה קונבנציונלית והיינו בתי מגורים בני 5-6 דירות. ההחלטה לגבי חלוקה השטח למגרשים באה בעקבות הנחיות של העיריה. כל הפרוייקטים של היזמות הגדולה פשטה למעשה את הרגל. נתוני הרקע הכתיבו את המשך רחוב חלפתא, הוא מבור שהפתרון המוצע הוא טוב והרזרבה הקרקעית הזו פותרת את כל הבעיות שנותרו בסביבה. אין בסביבה מחסור בשטחים מסחריים, אדרבא מספר הנדירות בשכונה עצמה נסגרו.

מר כתילה ציין כי יש בעיה של מעברים ברחוב חלבתא ולכן הוא מבקש שבתקופת ההפקדה ניתן יהיה לבצע שפור המעברים.

גב' אשל ציינה כי היא רואה בתכנית חשיבות לאחוד הקסמונים ולא להותירה כשטח פנוי. אין היא מבורה שצריך לצור פרוייקט ענק אלא דבר שניתן יהיה לבצעו.

מר נקסן בקש לעגן בתכנית סעיף הקובע שהגישות לבנייינים תהינה דרך רחוב חלבתא.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. לאפשר בצוע המעברים הציבוריים והרחבת הדרך בתקופת ההפקדה.

25. (2496 א') תכנית מס' 2496 א', שנוי מס' 46/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/84 לתכנית 1375 - מתחם עזרת נשים.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 17.2.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. ישתנה סעיף 10 בהוראות התכנית ויתאפשר במצב בו כל יזם יוכל לקחת חברה אחזקה אחרת.

ב. יש לערוך את התכנית מבחינה טכנית כנהוג.

ג. יש לצרף צילומי מודל שיעשה כחלק מהמודל העירוני הכולל את האזור בו נמצאת הבניה.

16/...

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

"בפני הועדה תוצג מורל של הבינוי.

בפתח חריון מסר מר כהן כי מדובר בשטח הידוע כמתחם עזרת נשים התחום בין רחוב יפו ושדרות שדר. מאחר ותכנית 2778 נדחתה, חלה בשטח תכנית המתאר לירושלים הקובעת את יעודו כשטח לבנייני ציבור. שטח התכנית 18 דונם בקירוב ויוזמת אותה הועדה המקומית עצמה ליעוד השטח כשטח מסחרי.

הבנוי הוכתב במידה רבה ע"י מערך הבעלויות על הקרקע. בעבר סברו כי היזמה לשתות השטח צריכה להעשות ע"י בעל הקרקע הגדול שיהוות תמריץ לעינוי כל המבנים בשטח ואולם העיריה הביעה לתסקנת שונה לעיה יוקצו מגרשי הבנית בקרבה יתרה לבבולות החלקות הקיימים בפועל כך שהתכנית בסהותה תהא רטרצלציה והבינוי יהא מועל יוצא מחלוקה המגרשים בשטח. על פי אותו עקרון יבנה כל בעל קרקע את חלקו בטרוייקס רק אם יסלק את המבנים בשטחו. בהתיחס למכלול הבינוי, ציין כי במרכז הבינוי מוצעת ככר מקורה במעגש עם רחוב יפו והיא תהוה למעשה המשך לפעילות הקיימת בתחנה המרכזית.

אחוזי הבניה הם כ200% והם תואמים את אלה שאושרו בעבר בפרויקטים לאורך רחוב יפו.

הבנין הידוע בשם "עץ חיים" ישומר ומוצע להוסיף לו קומה אחת. באשר לקירוי הוא מטיל ספק אם יהא זה העתרון הנכון במתכונת המוצעת.

מר ניב העיר כי אין הוא מסליץ לאשר את הקירוי במתכונת המוצעת ועל צורת הקירוי הוא מציע לדחות את ההכרעה על מנת שיוכל בתאום עם מר כהן להביא לתוצאה טובה יותר.

מר כהן הוסיף כי מוצע בתכנית להתיר בניה בשטח הכבר, בשעור של 30% לפעילות מסחרית מסוג של דוכנים קיוסקים וכו'.

מר ניב ציין כי הפעילות שרוצים להכניס לכבר אינה מפורטת עדיין ומוצג למעשה הרעיון באופן כללי, הוא מציע שלא לאשר היום את השמושים אלא לקבוע באופן כללי שבשטח הכבר יותרו שמושים מסוג זה, וכי השמושים והפרוט הארכיטקטוני שלהם יובאו לאישור שתי הועדות.

מר בחילה ציין כי התכנית חשובה ביותר לסיום הקומפלקס בכניסה לעיר. הנסיון הוא לחלק את הקרקע עפ"י קריטריון של שטח פנוי ושטח בלתי בנוי ואולם לדבר ישנה השלכה באשר לקטעי החיבור של הבניינים.

גב' לוקסבורג שאלה האם העתרון הארכיטקטוני של "קופסאות" זה העתרון היאה לכניסה לעיר.

מר ניב השיב כי אין מדובר בשלב זה בארכיטקטורה אלא במסות הבניה, בחלוקת השטח, בשמושים המוצעים, בגבהים ובזכויות הבניה.

מר כהן ציין כי בתכנית מוצע בנין מס' 5 שאיננו מוצג במורל והבדל נוסף הוא בשטחים המוצעים בנסמה הבנויבקומות התת קרקעיות מבלי שמפרטים בהם את השמושים.

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

מר ניב ציין כי בשלב זה אין ודאות לגבי תפעולו המלא של הפרוייקט ולכן מוצעים שמחים את קרקעיים שבשלב מאוחר יותר ידעו את גבולם, יש להחליט אם הבינוי יכתיב את הזכויות או שקובעים שה 200% הם בבחינת קדוש ובל יעבור.

מר כחילה הוסיף כי לבד מהמחסנים קובע התכנון שקומה אחת מקומות המרתף תהא לשמוש שכרגע איננו מוגדר באופן מפורט.

מר ניב ציין כי הגישה של הגדת ברוייקס עפ"י קביעה שרירותית של אחוזי בניה חוטאת להגיון ולכן הוא מציע לכלול בתכנית את כל המטרים המרובעים כפי שהם באים לידי ביטוי בנספח הבינוי.

מר כתן מחה על כך כי הצגת הפרוייקט הן בתורל והן בהגדרת זכויות הבניה אינה נאמנה לכוונות הסמויות בתוך הנספח. ברגע שאין הגדרה מפורשת של מערך השמושים בקומות התת קרקעיות כל מערך התישוב של החניה, הכניסה והיציאה איננו נכון.

מר ניב ציין כי אם אמנם ינוצלו הקומות התת קרקעיות לשמושים הדרושים בתקן חניה יהיה צורך להתחשב בכך.

מר ברגתן ציין כי הוא מודאג מהבנין המערבי הפונה לכניסה לעיר משום שהוא הצרי ע"י שתי בעלויות שונות שאין בהכרח שיממשו את זכויותיהם בו בבד, יש לתת את הדעת לכך בעוד מועד.

מר לוי סכם את הדיון והציע להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. אין לאשר את הקירוי כפי שמוצג בתורל אלא יקבע כי צורת הקירוי תובא לעה מתן תוקף להכנית או באישור שתי הועדות לפני מתן בהיתר הבניה.

ב. יקבע בתכנית שניתן יהיה להקים מבנים בכפר למעילות מסחרית שתתרום להחיאת המקום ובלבד שסך שטחי הבניה שלהם לא יחרוג מ 15 - 20 אחוזים.

מר ניב ציין כי מטאת חוסר הבהירות שהתעוררה לגבי הבעלויות הוא מציע להפקיד תכנית נפרדת לחלק המערבי של השטח.

גב' רווה ציינה כי אי אפשר להפקיד תכנית בלא שיודעים את מספר מקומות החניה הדרושים בתקן ומהם השמושים המפורשים.

מר ניב השיב כי אין הוא יודע היום ואף לא ידע בודאות בעוד חדש מה יהיו השמושים במרתף.

18/...

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

גב' רונה: ציינה כי הפתרון הוא להפקיד היום ולקבוע בהקדון הוראות במישרה, לגבי [illegible].

מר נקמן: ציין כי לא נעשה פה נסיון להתמודד עם בעית התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את המשך הדיון לישיבה הבאה.

ד. ביטול החלטות.

26. (945 ב') תכנית מפורטת מס' 945 ב' - גוש 511 חלק מחלקה 1 - רמת מוצא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.4.85:

א. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 15.3.64.

ב. לבטל החלטת הועדה המחוזית מיום 7.4.64.

ג. לבנות את התיק.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 7.4.64.

27. (2811) תכנית מס' 2811 - שכ' בילה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85:

א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 15.10.79.

ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 11.11.79.

ג. לבטל החלטת הועדה המחוזית מיום 12.2.80.

ד. לבנות את התיק.

(פרוטוקול מחוזית 3.12.85)

רחב תכנון מקומי, מטה יהודה.

ה. תכניות להפקדה.

28. (מי/225 א') תכנית מס' מי/225 א' שנוי לתכנית מתאר מי/113 - גוש 29524 חלקות 2-14 - אבו גוש.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.11.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תהוה שנוי לתכנית מי/113 בכל הנוגע לקו בנין, אחוזי בניה ושטח מגרש מינימלי.

ב. יש לציין את השטח הבנוי בפועל בכל חלקה.

לפני העברת התכנית לועדה המחוזית יש לקבל נסחי רשום לבדוק אם תואמים לטבלה ולקבל הסכמת הבעלים הרשומים.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים שהומלצו ע"י הועדה המקומית, לאחר בדיקת קוי הבנין ואחוזי הבניה שסוצו בשטח.

29. (מי/198 ב') תכנית מס' מי/198 ב' - מושב בר גיורא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.9.85.

להפקיד את התכנית בתנאי אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית, תיקון סעיף 4 בתקנון התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית

30/...

(פרוטוקול מחוזית
(3.12.85

ו. תכנית לאישור (מתן תוקף)

30.(מי/541) תכנית מס' מי/541, שנוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 - תחנת תדלוק - לטרון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3190 מיום 26.4.85.

הוועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 30.6.85:

לתת תוקף להכנית.

בעת הדיון מסר מר בתן כי לוועדה המחוזית הוגשו השגות מע"צ בגין התכנית לענין הסדרי חיבורה של התחנה לדרך הראשית.

לאחר מו"מ בין מגישי התכנית למע"צ הודיעה מע"צ באמצעות מרק קריגר כי ניתן לאשר את התכנית בהתאם לתיקונים שנערכו על גבי נספח הבינוי.

לאחר דיון,

הוחלט: לתת תוקף לתכנית בתקון נספח הבינוי כפי שתואם עם מע"צ.

ז. בקשה להיתר.

31. יב-10108 - מז חב' נעם בע"מ -הריסת מבנה קיים ובניית חדשה - תחנת דלק שער הגיא.

מובא להמשך דיון מיום 16.7.85.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד תכנית רבתנאי שקו הבנין יאושר ע"י ועדת המשנה של המועצה הארצית לענין קוי בנין בהתאמה הערך להפקדה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

12 בינואר 1996
א' שבט תשמ"ו

ר. לוי
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה
המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה
מס' 380 מיום ב' יג' בכסלו
תשמ"ו 26.11.85.

יו"ר ונציג שר הפנים: ר. לוי-הממונה על מחוז ירושלים.

השתתפו:

ש. ז. זונגפלד	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזים.
ס. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
א. כחילה	-	יו"ר ועדת המשנה המקומית.
י. עוקר	-	יועץ סביתי לועדה המחוזית.
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית.
ש. שמביק	-	נציג אגף הרישוי - עירית ירושלים.

נעדרו:

ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים.
א. רחמימוב	-	אדריכל.

2/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 26.11.85)

א. עררים.

1. יב-10176 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.9.85 בגין בקשת מר [redacted] לבניה - גוש 437 חלקה 94 רח' הנרד עיר בנים (תיק בג/376/85).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעמ הדיון ציין מר בן יעקב כי הבקשה היא לבנית בית בן 3 קומות. על פי התכנית החלה מותרת בנית 2 קומות בלבד. הועדה המקומית פרסמה הקלה בגובה למטרת סעיף בתכנית האוסר הקלות. המתנגד טוען שיש לו בית מיוחד של משק האנרגיה של ניצול אנרגיה סולרית והגובה המבוקש יפריע לו לקולטי השמש.

בפני הועדה הופיע המערער מר [redacted].

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.
כמו כן הופיע המבקש מר [redacted].

מר [redacted] טען שבנה את ביתו כשכל האנרגיה שלו היא אנרגיה סולרית. כשקיבל את הרשיון ראג שלא להפריע לאף אחד מהשכנים ועמד בכל האפשרויות לשפור על קוי הבניה ללא חריגה. השכן שלו ארמנס לא חורג עתה מקוי הבנין אבל חורג בגובה. מאחר והבניה באזור היא רו-קומתית ולא חלת קומתית או 4 קומות הוא מבקש למנוע את החריגה בגובה כי לפי תואי השטח הקיימים יווצר מצב שכל ההשקעה שלו לניצול אנרגיה סולרית תדר לסמיון.

מר [redacted] הסביר שאין כאן בנין של 3 קומות אלא רק של 2 קומות עם גג רעפים כפי שחייבה אותו העיריה. הבנין הקיים הוא על עמודים ומילוי וקו הבנין הוא 2,30מ'. הוא סובל מהמצב כבר הרבה שנים ואף שכן לא הביע התנגדות אלא רק מר הגרוש שלא גר בשמור לו אלא למעלה. העובדה שמר הגרוש בנה בית מיוחד עם 8 קולטי שמש - זה לא מענינו ואין למר הגרוש מונופול על השמש.

באשובה לשאלת מר כהן אם ההפרעה תוסר בשיוריו את גג הרעפים השיב מר [redacted] שבהחלט כן. עוד ביקש לציין כי באף אחת מהתכניות שהגיש המבקש לא צוין קו גובה ולכן כשמתיחסים לחינוס מסוים זו התיחסות למה שנעשה בתכנית ולא לסריקה של מודד מוסמך. הבקשה של מר עמר היא למעשה להרוס את הקיים ולבנות בנין חדש בגובה שונה.

מר [redacted] ציין שגג רעפים הוא האלמנט המיוחד ביותר בבנין ובלעדיו שאר בנין ללא יחוד ואין הוא מוכן לכך.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שלדעתו לא מדובר על תוספת קומה כי הקומה התחתונה היא בעצם מסד. על כל מנים העיריה שגתה בפרטים ההקלה - כי זה בניגוד לתקנון התכנית. בהסרת גג הרעפים יש הקטנה בגובה בסך הכל של 1.10 מ'.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה לביקור בשטח.

3/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 26.11.85)

2. יב-10146 - ערר הרב דב ביגון בשם "מכון מאיר" לילמודי היהדות על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.7.85 בגין בקשת המכון לסגירת קומת עמודים, בגוש 195 ח. 15 רח' המאירי קרית משה (תיק בנ/318/85).

חברים הודסנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר בן יעקב כי מדובר בבנין שהיה בזמנו "מכון לתרבותי מדע" והיום משמש כמכון ליהדות והבקשה היא לסגור את קומת העמודים.

מר כהן ציין שהקומה האמורה כבר נסגרת באופן חלקי. אם יש רצון לסגור אותה לגמרי יש לעשות זאת בהליך מסודר של הפקדת תכנית שמטרתה תהיה הגדלת הזכויות בבנין ושהסגירה תעשה באופן שהתאים לבנין עצמו. סגירת הקומה ללא הפקדת תכנית מהווה סטיה ניכרת.
בפני הועדה הופיעו העורר הרב דב ביגון והאדריכל מר ג. גרשמן.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ש. שמביק.

מר לוי הסביר לעוררים שבמסגרת החוק לא ניתן לאשר את בקשתם אלא אם כן תופקד תכנית, במסגרתה אפשר יהיה לסגור את הקומה.

אדריכל גרשמן ציין שהבנין קרם בכלל לתכנית המתאר לירושלים. הוא נבנה בשנת 1951 והסטיה האמורה קיימת בו לאורך הרבה שנים. בשלב זה סגירת חלק מהקומה בפלדה וזכוכית והתוספת המבוקשת מהווה רק 1/2% מהבנין כולו ולדעתו אין זה מהווה סטיה ניכרת.

מר שמביק ציין שאין אפשרות לאשר את הבקשה מכיון שיעוד הבנין הוא למגורים 2 והבקשה מהווה סטיה ניכרת.

אדריכל גרשמן טען שמאז ומעולם הבנין שימש למוסד ולא למגורים. בזמנו הוא נבנה/ע"י הביטוח הלאומי. התוספת המבוקשת מהווה בסך הכל 0.40% שהוא מטר קדמה בחזית הבנין.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הציע שהועדה המקומית תבדוק שוב את נושא אחוזי הבניה ואם אכן שם חריגה באחוזים וביעוד הבנין ותודיע למבקשים שעליהם להפקיד תכנית. על התוספת להיות תואמת את חזית הבנין הקיים.

לאחר דיון,

החלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. הועדה המחוזית מתא נכונה לדון בתכנית שינוי לפיה יוגדלו אחוזי הבניה וישונה יעוד הבנין ממגורים למוסד אם אכן יתברר מעל לכל ספק שקיימת חריגה באחוזי הבניה וביעוד הבנין.

ג. התוספת המבוקשת צריכה להיות מותאמת לחזית הבנין הקיים.

ד. יעל העורר להגיש את התכנית האמורה לועדה המקומית להפקדה.

4/....

(פרוטוקול משנה מהדורית 26.11.85)

3. יב-10145 - ערר דיירי בנין ברח' בלוי 17 ו-21 על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5.6.85 בנין בקשת גב' [redacted] להוספת 2 קומות - גוש 106 חלקה 62 רח' הרב בלוי שכונת מנהרייה. (תיק בנ/04/307).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציגה גב' צבאב את הבקשה וציינה שמדובר באזור המיועד למגורים ג ובו תותרת בניה עד 90%. בבנין הקיים נוצלו כבר 50.43% והבקשה המקורית שהוגשה לעיריה היתה להוספת של 45.47% שיש בה משום סטיה ניכרת. הועדה המקומית לא אשרה את הבקשה במתכונתה זו והמליצה לבנות בגבולות המותר. המתנגדים טוענים שלמרות שההוספה הבנה ללא חריגה יגרם להם נזק בי הבנינים קרובים מאוד לשני.

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

מר [redacted] טען שכמי שירש לו הבנין נבנה בזמן התגרש. באופן רשמי קיימות שם שתי חלקות ועשו אחוד חלקות. על פי 2 חלקות המרחק בין הבנינים צריך להיות 6 מ' ואילו כאן המרחק מגיע ל-3 מ' בלבד. הבניה לגובה מסכיר לו את החלונות והגרום להחשכה.

מר [redacted] טען שהפרמטרים המתוכננות יגרמו לו להחשכת הדירה.

מר שמביק ציין שמדובר בבנין קיים והבקשה היא למיצוי זכויות הבניה. אמנם הבקשה המקורית היתה בחריגה אך הועדה המקומית קבלה את ההתנגדויות ואשרה את הבניה לפי קוי בניה ואחוזים מותרים וללא כל סטיה.

מר [redacted] טען שהתנגדותם לא נשמעה בועדה המקומית כי הוגר נודע להם רק לאחר החלטת הועדה. בפני הועדה הופיעו מתנגדים אחרים הוא מדגיש על סענתו שהמרווח בין הבנינים הוא הכל 3 מ'.

מר [redacted] טען שאין הוא מוכן שיבנו על הפרמטרים שלו. הוא ציין שאשתו חולה והבניה תזיק לה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית והמינהלית.

5/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 26.11.85)

4. יב-8756 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 21.8.85 בנין בקשתו לתוספת בניה - רח' שלמה בן יוסף שכ' תלפיות מזרח (תיק בנ/02/234).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציינה גב' פלאוס כי תובר בסגירת מרפסת בשכונת תלפיות מזרח. באותו בנין דנה הועדה בעבר ב-3 בקשות דומות ודחתה אותן מהסיבה שהן מהוות סטיה ניכרת. גם הבקשה הנדונה נדחתה בועדה המקומית מאותה סיבה.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted] - המערער / מבקש ושכנו.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ש. שמביק.

מר [redacted] ציין שהוא סגר את המרפסת ומבקש לאשר לו את הבקשה מכיון שנוצרה לו בעיה סוציאלית קשה ויש בידיו מכתב ממשרד הבטחון המאשר את הבריר.

מר לוי הסביר למערער שבלי להתעלם מבעיתו הסוציאלית ומבלי להוריד מחומרתה הפקידה של הועדה הוא לבחון את הבקשה מבחינה תכנונית ולא רק מבחינה סוציאלית.

מר [redacted] טען שהוא סגר מרפסת קיימת. המרפסת לא תוכננה כפי שצריך היה להיות בתכנון הראשוני שלה. מעליה יש גגות של פנטהוז ושל בית משותף והפים מהמרזבים שלהם יורדים ישר למרפסת שלו. המרפסת צפונית ורוב הזמן מוצפת מים שחודרים לבית וגורמים בו לרטיבות וגם לבתים אחרים.

מר שמביק הסביר שבתלפיות מזרח נוצלו כל המטרים המותרים לבניה לפי התכנית החלה ולכן כל הוספת מהווה סטיה ניכרת.

השכן של מר [redacted] הסביר שהמרפסת לא מופיעה בתכנית ולכן המרזבים תוכננו בצורה כזאת שהמים מהם זורמים לתוך המרפסת. יש לקחת את הטעות הזו בחשבון. כל השכנים של מר כהן חתמו על הבקשה והמרפסת עצמה נסגרה באופן אסטטי ביותר.

מר [redacted] טען שאם מדברים על חוקיות - יש חוק אחד לכללם. לדעתו - בתלפיות מזרח אושרו תוספות רומות והוא יכול לספק לועדה שמות של דיירים שקיבלו אישורים לתוספות. אפילו בבנין שליד קבלו רשיון לתוספת. הוא פנה לועדה בשאלה האם היא לא יכולה להתחשב בבעיתו הסוציאלית וציין שבענין זה החוק במיש והוא מבקש מיו"ר הועדה לקרא את המכתב שצרף לערעורו. מר כהן ביקש לדחות את ההכרעה בבקשתו עד לאחר שטענותיו יבדקו ויתבררו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הציע לקבל את בקשת המערער לדחות את ההכרעה עד שיבדקו טענותיו.

(פרוטוקול משנה החדשית 26.1.85)

מר שרון טען שאם אכן ניתנו אישורים לתושבים אחרים ויש למבקש בעיה סוציאלית ארלי יש מקום לשקול שנית את הבקשה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקת טענותיו של המבקש.

5. יב-10159 - ערר מס' [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.7.85 בגין בקשתה לתוספת בנית - גוש 15 חלקה 69 רח' הרב בית לחם שב' בקעה (תיק בנ/485/85).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציינה גב' צבאב שמדובר בבנין באזור המיועד למגורים 1 ובו מותרת בנית עד 75%. הבקשה היא לה לפת גג אסבסט קיים בבנין ואגב כך להגדיל את המסבה.

בשמי הועדה הופיע מר [redacted] - העורר/מבקש.

מר לוי הודיע לעורר שהועדה מבקשת להחזיר את הבקשה לועדה המקומית על מנת שתערך בדיקה נוספת בנדון.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

ב. <u>היתרי בנית</u>.

6. יב-10173 - [redacted] - הוספת מטבח - רח' אגרון (תיק בנ/211/85).

מובא לדיון חוזר.

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי לאחרונה אשרה הועדה תכנית שמטרתה שיקום שכונת התבגרבים. הבקשה הנדונה היא לאישור תוספת שנבנתה בטיח, ברזל וזכוכית בניגוד להוראות השימור בתכנית. הועדה, בישיבתה הקודמת, דחתה את הבקשה מסיבה זו והמבקש טוען שהתוספת נבנתה בהתאם להנחיות שקיבל מעיריית ירושלים. לדעת מר כהן שהיה בתקום התוספת מכוערת ביותר ונוגדת בהחלט את הוראות השימור אך מכיון שלטענת המבקש הדבר נעשה בהתאם להוראות העיריה הוא מבקש שהות לבדוק את הדבר עם האנשים המוסמכים בעיריה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לבטל בשלב זה את החלטת הועדה מיום 29.10.85 ולדחות את ההכרעה עד לבדיקת נושא הבנית והמדרי הבניה ע"י מתכנן המחוז בשיתוף עם הגורמים המוסמכים בעיריה.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(פרוטוקול מפגה מחוזית 26.11.85)

7. יב-10134 - תחנת דלק עזה "עיר שלם". הפיכת מבנה סיבה לתחנת לאביזרי רכב - רח' הרצוג פינת רח' גולומב (תיק בנ/85/210).

מובא לדיון חוזר מיום 15.10.85 לבקשת מר מלכוב.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי בדיון הקודם בבקשה הוחלט לא לאשר אותה במתכונת שהוגשה והחבר נבע מתוך החשש שהכוונה היא להפוך את השמה למסחרי. הועדה ציינה שהיא נכונה לדון בבקשה שתגביל את גודל התחנה המבוקשת ל-30 מ"ר בלבד.
לאור זאת פנה מר מלכוב ליו"ר הועדה וביקשו לקיים דיון חוזר מהנימוקים הבאים:

"א. הרחיה המבוקשת במיקום התחנה בצורת סואנת אינה מוצדקת לדעתי וזאת מכיוון שהתחנה המבוקשת לא תגרום שום שינוי או הפרעה לצומת ולתנועה בה.

בנוגע להרגיש שהפקת על התעבורה מר מ. נקמן, תהנים הסחוז במשרד התחבורה והסמונה על אגף המסחרי התנועה בעיריית ירושלים מר א. בליצ'ינסקי הסכימו לתכנית לאחר שבדקו ומצאו שהיא עונה על דרישות התנועה.

ב. השימוש במבנה המשמש כיום לסיכה-לצרכים מסחריים יהווה שיפור לסביבה כולה מהטעמים הבאים:

-שיפור ניכר בחזית ובהופעה בעיקר לכיוון רח' הרצוג.

- שפור אסתטי כתוצאה מהשעבר לשמושים "נקיים" במקום תחנת סיכה שהינה שימוש "אלוכלך".

- הקטנת משמעותית של תרעש וההפרעה לסביבה הנובעים מהפעלת תחנת הסיכה ושרותי רכב.

-חנות במקום תטרה את תושבי הקשהונים הסובלים כיום מחסת שרותי מסחר נתוכה והתחלב ברצף המסחרי המתפתח במקום.

-בקשת היתר הבניה קיבלה המלצה חיובית של אגף הבנון ערים במחלקת מהנדס העיר לגבי שמושים מסחריים במבנה."

8/...

(פרוטוקול ישיבה מחוזית 26.11.05)

במקביל לפניתו התקבל חומר מהעיריה המאשר את הסכמת מר בליצנסקי ומר נקמן.

מר כהן ביקש להדגיש שהחטא שהובע ביסיבה קודמת היה שהשטח יהפוך למסחרי ואילו המבקשים טוענים שבעינוי תהיה תרומה ליופי ולנקיון העסק.

מר מרון: מעין שהחנות רלק צריכה לשרת את בעלי הרכב בשרותי סיבה, רהיצה וכו'. אף אחר לא מצטה לראות שופרמרקט בחנות רלק מה גם שבחנות האמורה יש בה מטעמה לא קטנה. לעתו יש לחזור על ההחלטה הקודמת המתירה שינוי רק בשטח קטן.

מר סוקר: מעין שאם יש כוונה לאשר את הבקשה יש לראוג שתקן החניה יותאם לשטחים מסחריים. בנוסף לכך יש לקבוע שבעתיד לא יבקשו לבנות מבנה לסיבה ורחיצה שעליו הם מוותרים כעת.

לאחר דיון,

החלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 19.10.05 ולאשר את הבקשה ובתנאי שלא יתווסף שטחי בניה בעתיד.

8. יב-6043 - יד רשם - אחר תנצחה - הר הזכרון ירושלים (תיק בנ/03/995).

המשך דיון מיום 7.8.06.

בעת הדיון ציין מר בן יעקב כי בעבר הוגשה לועדה בקשה להפירה שהשתרעה על שטח גדול יותר מהרוס. עתה מוגשת בקשה להיתר המתאימה לנספח של תכנית מס' 56 ב'.

מר כהן הוסיף כי בעבר אשרה הועדה העברות בשטח והשתבר שנגרם נזק למהרון הרומי מזרחי של חהר עקב שפיכת עפר כהיקף אריר. הבקשה היא להקים אנדרטה לחללי הטואה ע"י יצירת אלמנט פיסולי בגוף אלא שעבורות העפר השתרעו על שטח גרחב יותר מהרוס לאנדרטה. על פי הבקשה לא נראה שיש כוונה לפנות את שאר העפר.

מר לוי: הציע לאשר את הבקשה ולבקש שיוכן נספח לטיפול נופי בתאום עם מר סוקר הירעץ הסביבתי של הועדה.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שלא יוצא היתר הבניה בטרם יוגש נספח לטיפול נופי שיהא על ידע הירעץ הסביבתי לועדה המחוזית.

(פרוטוקול מאגה מחוזית 26.11.85)

9. יב-10162 - קרן זכרון - בית כנסת - רח' פנים יאירות - גוש 236 ח. 174.

דו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 4.9.85. תיק בנ/74/87.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לבניה בית כנסת כאשר על פי הפבוברמה שהוגשה יש כוונה להוסיף בעתיד 2 בני ילדים מעליו. תכנית 2050 מאושרת בשנת 1979 יעדה קפל קרקע לבניני ציבור, לא נקבע מה יבנה עם אולם נקבע קו בנית 0. תכנית המתאר לירושלים לא קבעה קוי בנין לבתי כנסת.

מר לוי העיר כי בניני ציבור מותר לבנות על קו בנין 0.

מר כהן ציין כי בר"כ הם נבנים בהתאם לקוי הבנין של המגורים בסביבתם.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

10. יב-9017 - פטריארכיה קופטית - יציקת תקרה - העיר העתיקה.

מוכא להמשך דיון מיום 29.10.85 תיק בנ/35/439.

בפתח הדיון ציין מר ירומי כי כסיור שערך במקום נוכח לדעת שהבקשה היא להחלפת תקרות הבתמכות ע"י ברזלים בתקרות אחרות ויש לכך איסור מסעם מהנדס לבנינים מסוכנים של העיריה. לבנין האמור ישנן תקרות בצירי הבנין ובאמצע קוריידור מעץ. כעיקר במקום ציינו המבקשים שברצונם להחליף באותה הזדמנות גם את קוריידור העץ. מר ירומי הדגיש כי הבקשה כפי שהוגשה היא להחלפת התקרות בצירי הבנין.

מר כהן ציין כי זו בקשה שניה להחלפת תקרה כאשר הראשונה היתה לצקת תקרה על קירות קיימים ועתה, על סמך אסמכתא של מהנדס למבנים מסוכנים, מבקשים להחליף תקרות ולדעתו תוכר על הכשרת קומה שלמה. לדבריו יש למהנדס למבנים מסוכנים זו קלה בנוגע לבקשות אלה וההיתר צריך להנתן רק לאחר הפקדת תכנית מפורטת.

מר לוי חלק על דעתו באשר "לדר הקלה" של המהנדס למבנים מסוכנים וציין כי הבקשה לא תשנה בהוא זה מבחינה תכנונית והוא ממליץ לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

10/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 26.11.85)

11. יב-10180 - שימריה אלברט - תוספת והחלפה גג - עין כרם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 54 מיום 14.10.85 תיק בנ/85/481.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב-10181 - בית היתומות ע"ש וינגרטן - בנין חדש - הר נוף.

דו"ח הועדה המקומית מס' 54 מיום 14.10.85 תיק בנ/85/604.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-10161 - עיזת קמינה - החלפת גג - העיר העתיקה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 53 מיום 18.9.85 תיק בנ/85/555.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-8997 - משרד השכון - תכנית שינויים - שב' רמות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 53 מיום 18.9.85 תיק בנ/83/990.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-10189 - ישיבת שפת אמת - תוספת בניה - בוש 71 חלקה 53 - מחנה יהודה.

דו"ח הועדה מס' 56 מיום 28.10.85 תיק בנ/85/416.

בעת הדיון ציינה גב' צבאג כי הבקשה היא לתוספת מקלחות בקומה ראשונה ושרותים בקומה שניה לישיבת שפת אמת במחנה יהודה. האזור מיועד להריסה וניתן לאשר את הבקשה במסגרת שיפורים סניטריים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, במסגרת שיפורים סניטריים.

(פרוטוקול משנה מחוזית 26.11.85)

ג. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

16. יב-10168 - רביחה עליאן - קביעת תנאים - גוש 4 חלקה 159 - טבליה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק על המגרש כאזור מגורים 5.

17. יב-10167 - שבתאי רחמים - קביעת תנאים - גוש 4 חלקה 20 - בית צפאפה טבליה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על השטח כאזור מגורים 5.

שתי הבקשות נדונו ביחד.

בעת הדיון ציין מר כהן כי על פי תכנית 2317 על מנת שלא לעכב מתן רשיונות בניה עד לאישור התכנית סוכם על דעת גב' רווה, היועץ המשפטי לעיריה ויועץ ראש העיריה לענייני ערבים כי אפשר יהיה לאשר בקשות בתנאים מסוימים.

א. בסקרה שקיים כבר מבנה בשטח אפשר יהיה לקבל היתר להשלמה.

ב. באזורים שלא מבונים אך נקבעו להם תנאים לפי סעיף 78.

באזורים לא מבונים שאין לגביהם תכנית פרצלציה לא ניתן להוציא היתרים כי העיריה צריכה להסקיע שטחים לצרכים שונים.

שתי הבקשות הנדונות לא עונות על הקריטריונים לפיהם ניתן לאשרן ולכן מציע מר כהן לא לאשרן.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשות.

18. יב-10172 - עלי סאלם אבו אלחלאווה - קביעת תנאים - גוש 571 חלקה 182 - ענאתא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש כאזור מגורים 5 ולמתן קוי בנין כפי שצויין על גבי התכנית בקו כחול מקוטע. החלקה הצבועה באדום תיועד להרחבת דרך ציבורית ותועבר ע"ש העיריה קודם הוצאת היתר בניה כשהיא מנויה מהגדרות הקיימות בה שסומנו בצבע צהוב.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לתוספת על בנין שקיים על גבול תחום השפוט של ירושלים ותציר נמצא בתחום יו"ש. לא ברור לו אם הבית נבנה בהיתר ולדעתו הבעיה היא שהוא נמצא על הגבול.

לאחר דיון,

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

12/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 26.11.85)

19. יב-10171 - מחסרי עבראלה אבו סנינה - קביעת תנאים - א-טור.

הועדה המקומית המליצה ביטיבתה מיום 12.9.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש באזור מגורים 5 בתנאי העברת השטח הצבוע באדום ע"ש העיריה קרום הוצאת היתר בניה.

בעת הדיון ציין מר כהן כי לדעתו יש להחזיר את החומר לעיריה על מנת שישלח חומר מעודכן. על פי מה שנשלח אין אפשרות לאחר את המקום.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הדיון עד שיומצא הרשים מביכה ע"י העיריה.

20. יב-10170 - עלי המראן עליאן - קביעת תנאים - צור באחר.

הועדה המקומית המליצה ביטיבתה מיום 12.9.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש באזור מגורים 5 ולטמן קוי בניה בהתאם לכך.

בעת הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה היא לקביעת תנאים לפי אזור מגורים 5. בזמנו החליטה הועדה לקבוע תנאים לפי אזור מגורים 5 לאזור אך החלקה הנדונה לא כלולה שם.

מר כהן ציין שצור באחר הוא הכפר האחרון שלגביו עדין לא הוכנת תכנית. לדעתו אם יאושרו תנאים לחלקות ממחוץ לתכנית המסמעות היא שבשמה יתחברו דרועות שונות של אזורים בנוים וזה . הוא מציע לא לאשר בשלב זה את הבקשה עד שהוא יברוק את הבקשה עם אנשי האגף לתכנון עיר בעיריה.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את ההכרעה עד לבירור הנושא ע"י מתכנן המחוז בשיתוף עם האגף לתכנון עיר בעיריית ירושלים.

ר. עסק.

21. 1/7804 - ויים חיים - מרפדיה - רח' הנביאים.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לתקופה של 3 שנים.

המשך דיון מיום 29.10.85.

13/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 26.11.65)

בעת הדיון ציין מר כהן כי בזמנו אשרה הועדה תכנית שכוללת הריסה ובינוי חדש בשטח. על פי העיריה נקבע סדר ההריסה והבניה. עתה מבוקש רשיון עסק לשימוש חורג כאשר יתכן שיהיה משהוא מיוצה להרוס את הבנין הקיים ולבנות במקום. לדעתו יש צורך להעביר כל בקשה לשימוש חורג בשטח לידיעת בעל הקרקע והוא ממליץ לאשר את הבקשה לשלוש שנים או לחילופין עד שיינתן ההיתר להריסה -הכל לפי המוקדם יותר.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: א. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים או עד שיינתן היתר להריסה - הכל לפי המוקדם יותר.

ב. יש להביא את הבקשה לידיעת בעל הקרקע.

ח' שבט תשס"ו

20 בדצמבר 1965

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבנית,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול התלטות הועדה
המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 591 שהתקיימה
ביום שלישי ו' בכסלו תשמ"ו
19/11/85.

יו"ר הועדה ונציג שר הפנים: ר. לוי - המתונה על מחוז י-ם.

השתתפו:

ח. אשל	-	רשות מקומית ירושלים.
ר. ברגמן	-	מ"מ נציג הרשות המקומית ירושלים.
א. ברזקי	-	נציגת שר השכון.
ש. ז. זונבנפלד	-	רשות מקומית ירושלים.
י. זיו	-	נציג שר החקלאות.
מ. כהן	-	מהכנן המחוז.
ע. לוקסמבורג	-	נציגת מע"צ.
א. ליסמן	-	רשות מקומית מטה יהודה.
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות.
מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה.
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים.
ר. רזניק	-	אוריכל.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר.
א. בן-אשר	-	מחלקת מהנדס העיר.
מ. ורומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. הורוביץ	-	מחלקת מהנדס העיר.
א. גיב	-	מהנדס העיר.
י. טוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלס	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. זראו	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית.

נעדרו:

ע. ורסן	-	נציג שר הבטחון.

2/...

א. אישור הפרוטוקולים.

1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 566 מיום 20.9.85.
2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 568 מיום 8.10.85.
3) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 577 מיום 15.10.85.

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

ב. תיקון טעות בפרוטוקול.

4) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 570 מיום 2.4.85.

מן הפרוטוקול הנ"ל נשמט בטעות בעת ההדפסה העמוד האחרון מס' 21 המכיל את הסעיפים 26 ו-27 כדלהלן:

תרחב תכנון מקומי - בית שמש.

ס. תכניות להפקדה.

26. (בש/110) תכנית מפורטת מס' בש/110, שנוי תכנית מס' בש/104 - בית שמש.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 5.7.83.

א. יש לתקן את סעיף 1 בתקנון לפי המפורט כולקמן:

1. קו בנין קדמי 5.00 מ'.
2. קו בנין אחורי 7.00 מ'.
3. גובה קומת בניני עזר (חניה תקלט מחסנים) יהיה מקסימום 2.50 מ'.

ב. תשלח הודעה בדואר רשום לבעלים הסמוכים למבנה בחלקות 49,50,47,46,45 המתארת את אופי הבקשה.

ג. הודעה מאשרת ומחליטה להעביר את התכנית להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתקנונים הנ"ל ואישור מנהל מקרקעי ישראל.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

27. (בש/115) תכנית מס' בש/115 - תכנון מרכז מסחרי בית שמש.

הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט להפקיד את התכנית.

קטע הפרוטוקול הנ"ל אושר ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר. .../3

(פרוטוקול מחוזית 15. .9.)

ג. כללי.

מר לוי מסר כי לאחרונה נפוצה ידיעה כאילו קיימת ועדה מקצועית ממונה ע"י הועדה המחוזית הקובעת פרטי בינוי וארכיטקטורה. לכן הוא רואה צורך להבהיר כי אין ועדה כזו. הועדה המחוזית יכולה אמנם להמליץ חברים מבין חברי לבדוק נושא זה או אחר. אך ועדה מקצועית ממסוגרת איננה קיימת.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ד. תכניות לאישור (מתן תוקף).

1. (1766) תכנית מפורטת מס' 1764 - התוית המשך רחוב רמת אשכול לכורן הר הצופים.

הודעה ברבר בטול הפקרת התכנית מורשמה כילקוט פרסומים מס' 3141 מיום 26.12.84.

להודעה הנ"ל הוגשה התנגדות מר רן דינר בשם האוניברסיטה העברית.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

לקבל את ההתנגדות מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת ולא לבטל את התכנית.

הצדדים הוזמנו בחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשנת 71 הופקרה התכנית אך מעולם לא הגישה לכלל מתן תוקף. לפני כשנה יזמה הועדה המקומית את בטול הפקרת התכנית. 2260-ר 1716 היות ורוב שטח התכנית אושר בתכנית אחרת מס'
בתקופת ההפקרה הוגשה התנגדות מאת מר רן דינר בשם האוניברסיטה העברית.

בפני הועדה הופיע מר רן דינר.

מר דינר טען כי קטע מהתכנית של דרך בצמת הכניסה להר הצופים, ברחוב של 32 מטר איננו מופיע ואינו מעוגן בשום תכנית אחרת.

לכן בהעדר תכנית אחרת ברה תוקף המבטיחה את זכות הדרך הנ"ל וברחוב הנ"ל אין לבטלה.

הוא הציע להחלות את התכנית הנדונה עד אשר תופקר תכנית חדשה להסדרת הכביש על רקע של מפת מדידת מעודכנת.

לאחר דיון,

החלט: 1. להפקיד תכנית להסדרת מערכת הדרכים באיזור על רקע של מפת מדידה מעודכנת.

2. לדחות את ההכרעה בתכנית הנדונה עד למועד הפקדת התכנית האמורה בסעיף 1 לעיל.

4/...

4. (3069) תכנית מס' 3069, שנוי מס' 51/02 לתכנית התאר המקומית ושנוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת 1659 - בית אבות שכונת בקעה.

מפאת מספרן הרב של ההתנגדויות לתכנית מוצא הנושא לקבלת החלטה על דרך שמיעת ההתנגדויות.

לאחר דיון.

<u>הוחלט</u>: בתוקף סמכותה עפ"י תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין לדיון בהתנגדויות לתכנית) מחליטה הועדה המחוזית לאחר את הדיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית ע"י כל המחותים על הסטנסיל המשוכפל - בנוסח אחיד ולדון בהן במשותף, זאת לאחר שהוכנעה, כי כרוכות בהן אותן בעיות תכנוניות או עובדתיות.

הודעה על כך תישלח למתנגדים שחתמו על ההתנגדות בנוסח האחיד ובה יתבקשו לבחור נציגים מבין המתנגדים ולהודיע על כך תוך 14 יום מתאריך קבלת ההודעה.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 19.1.95)

ה. תכניות להפקדה.

5. (3577) תכנית מס' 3577, שנוי מס' 3/35 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - גוש 30 חלקה 62 - שכ' כרם אברהם.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.6.95:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לתכנן מעקה מתכת לגג ולמרפסת בחזית הצפונית בתקרם מעקה בנוי.

ב. יש לתקן תיקונים טכניים בהוראות התכנית ובתשריט בתאום עם האגף לתכנון העיר. ולבטל סעיף החניה הפרטית (סעיף מס' 9).

ג. התכנית תבדק ע"י האגף לתכנון העיר ובן יבוק המצב בשטח, כדי לראות אם הבניה הקיימת תואמת את הבקשה להרחבה. במידה ואין התאמה יש לתקן את התכנית בהתאם, ע"י הגדלת שטחי בניה ואחוזי בניה.

בפתח הדיון מסר מר כהן בהתייחס לתכנית הנ"ל ולתכנית מס' 3566 שעל סדר היום, כי בבניינים אלה יוצר מירב הזכויות המותרות בשתי קומות. הבניה השכיחה באזור היא של 2 קומות. מטרת התכניות להגדיל את זכויות הבניה ולהוסיף קומה שלישית. במקרה הנדון מוגדלים אחוזי הבניה מ 90 ל 130 והעילה להגדלה היא שיתרת הזכויות שלא מוצו בבניה המקורית נוצלו ע"י הדיירים הקיימים, ע"י תוספות בניה וסגירות של מרפסות שלא כהיתר ומי שרכש את יתרת הזכויות על הגג נוכח בכך. כאשר בא לבקש להוציא את זכויותיו. לאור זאת הוא ממליץ להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

6. (1056 ב') תכנית מס' 1056 ב', שנוי מס' 1/35 לתכנית מס' 1056 א'- בית חינוך קינורים -קרית משה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.6.95:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ירשם בהוראות התכנית שחריגות ישארו בבעלות המוסד ולא תהיינה למכירה.

2. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

המליצים בפני הועדה המחוזית לאפשר עבודות בניה בתוך השטח הבנוי הקיים שאינו משנה את קונטור הבניה ואינו מהווה תוספת גובה.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתתווסף לסעיף 1 להמלצת הנ"ל המחקה: "ובתנאי שתרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין".

ר/...

(פרוטוקול מחוזית מ.[illegible])

7. (2526) תכנית מס' 2526, שנוי מס' 7/[illegible] להכנית המתאר המקומית לירושלים - רח' צבניה שכ' כרם אברהם.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום [illegible].7.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. הבטל המרפסת הדרומית.

ב. יצומצם רוחב המרפסת הצפונית בהתאם לגודל המרפסת שמתחתיה.

ג. הורחב המרפסת הדרום מערבית לעומק 2 מ'.

ד. תושלם המפה המצבית.

ה. תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כי לא תורשה חלוקת הדירה על הגג לשתי דירות ותתווסף על כך הוראות בהוראות התכנית.

ו. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ראה דיון בחיקה 2577.

בהתיחס לחיק זה צויין כי הגדלת אחוזי הבניה המוצעת היא מ[illegible] ל134% כאשר חיצו בפועל [illegible]. באשר לפתרון הארכיטקטוני יש לתת את הדעת לגג המוצע שצורתו אינו מאפינה את השכונה.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
הפתרון הארכיטקטוני של הגג יהא על דעת מהנדס העיר.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

8. (2524) תכנית ספורטאים מס' 2524 - רח' ראשיר באב א-זהרה.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום [illegible].11.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לתאם את החזיתות של הקומות העליונות של קומת הקרקע ולשפר את העצוב האבכיטקטוני בתאום עם האגף.

ב. יש להוסיף את תכנית המרתף וליעדו למקלט בתאום עם הג"א.

ג. יש לחשב מחדש את אחוזי הבניה ולהכניס את המרתף לחישוב זכויות הבניה.

בפתח הדיון סבר מר רדומי כי בשטח שלא חלה עליו תכנית כלשהי מוצע לקבוע את יעודו כאזור מסחרי. במקום קיים בנין בן קומה אחת, המשמשת לחנויות ועפ"י נספח הבנוי מוצע להוסיף בצידה מקלט ומעלית שתי קומות. אין מניעה לדעת הלשכה באשר לבנין עצמו ויעודו אלא שמספר מקומות החניה המוצעים אינם עומדים בתקן הנדרש.

(פרוטוקול מחוזית 19.12.85)

מר כהן ציין כי בעקרון המחוקק אינו נותן את אומדי הסביבה אולם נושא החניה כפוף לתקנות שר הנזיקין בעניין טעמ"י הנטיעה רוצעים בחתצית המקומות הנדרשים עמ"ל התקן.

מר בלנק ציין כי מחרון החניה אושר ע"י מר גליאצ'ינסקי.

מר כהן העיר כי ניתן לבנות השלום עבור קרן חניה שתוכשר במביבה.

גב' רונה ציינה כי יש להכשיר מקומות חניה.

מר לוי ציין כי עריף שהבנין ירושלים מבחינה תכנונית ויש לקחת בחשבון את האילוצים הקיימים. לכן צריך אולי לחצוא מקום במכיבה שיהיה כשיר לחניה.

גב' אשל ציינה כי באזור זה אין שום אפשרות להתקנת חניה עמ"י התקן, זוהי שאלה רצויה אך בלתי אפשרית. היא פסיחית גם לגבי אפשרות של פתרון חניון מרכזי. ויתה הקרעה שלא היה ליזמים ענין בבנית המכונה ומתוחה והיא רואה בזמה הנוכחית שפור במצב ומקבלת אותה בברכה. אין טעם בקביעת תנאים בלתי ניתנים לפתרון.

מר רזניק חתך בדעתה של גב' אשל.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. עיריית ירושלים תתבקשת לבדוק אפשרות להוספת מקומות חניה בתגרש.

3. יש לקיים האום עם אגף העתיקות.

9. (3598) תכנית מס' 3598, שנוי מס' 1/95 לתכנית התתאר המקומית לירושלים - גוש 69 חלקה 169 - רח' רש"י שכ' מקור ברוך.

הועדה המקומית הסליצה ביטיבתה מיום 14.7.89:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתוכנן חור מרבנות פתוח לקומה השלישית ומרס המעקה יותאם ברוק למעקה הקיים לקומה א' (טיח + חוט מתכת), הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

ב. תבוטל המרפסת המערבית המתקרבת 65 מ"מ לגבול המגרש.

ג. יתווסף טעיף . "תכנית בינוי בהוראות התכנית".

ד. התכנית תתוקן מבחינה מכנית.

10/...

(פרוטוקול החוזית מ-15.11.05)

בעת הדיון אמר מר כהן כי במגרש שטחו [illegible] מ"ר בקרוב ואשר יעודו עפ"י תכנית התאור; אזור מגורים ג, קיים בנין בן שתי קומות ואשר מוצו בהן מירב הזכויות המותרות. בתכנית הנדונה מוצע להוסיף קומה לשם יחידת דיור נוספת ובאלמנט זה של גובה הבנין ישנה האמה לשביבה הבנויה ברוכה כחיים בגי 4-5 קומות. אולם בעטיה של בקשה זו מוגדלים האחוזים ה90% המותרים לבנוי ובמרון הבינוי מוצע גרם מדרגות חיצוני לקומה שלישית בניגוד להוראות תכנית התאור.

מר רזניק התיחס לפחדון הבינוי וציין כי יש לחת הנחיות לבצוע המרטים הארכיטקטוניים.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שלעת מתן היתר הבניה יבדקו המרטים הארכיטקטוניים בבנין ויהיו להנחת דעת מהנדס העיר.

10. (1897) תכנית מס' 1897, שנוי מס' 1/64 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/64 לתכנית מס' [illegible] א' - גוש [illegible] בית רבן.

הועדה המקומית החליטה ביעיבתה מיום 4.[illegible].25:

לחזור על עקרונות החלטת הועדה המקומית מיום 17.5.77 והחלטת הועדה המחוזית מיום 17.6.00 ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1) הידם ישלם מס השבחה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית.

2) התכנית תערך כהלכה מבחינה טכנית דיוקנית בנמפה הבנוי מימון הדירה המוצעת.

3) לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 14.5.02 והועדה המקומית מיום 13.6.02 בדבר גבולות החיק.

4) להמליץ בפניה הועדה המחוזית על בטול החלטתה מיום 31.10.03 בדבר גבולות החיק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הדיונים בחיק זה החלו כבר בשנת 1973 ותאז קודמו כ 13 דיונים בועדה המקומית והמחוזית. מטרת הפקדת התכנית היתה לצורך התאמת הבניה שבוצעה שלא על פי ההיתר. בפועל נבנה בנין אחר על שני מגרשים ואבב כך נוספה דירה בקומת המרתף כאשר המרפסת לאותה דירה חורגת מקוי הבנין המוקיים.

כאשר נדרשה לכך הועדה המחוזית בשנת 1996 הוחלט להפקיד את התכנית "בתנאי שהידם ישלם מס השבחה בשעור של 100% כחוק ע"י הועדה המקומית".

מי שקבל לידיו את ההחלטה לא מסם אותה ובלא שנבקשה כל פעולה המתחייבת מכך המליצה הועדה המקומית לבנדז את החיק. הידם חוזרים ומבקשים להכשיר את הדירה בהתאם להחלטות הקודמות. בהתיחס לכך ציין מר כהן כי התנאי בבין תשלום 100% השבחה אינו קביל דיו לקבוע בתכנית את ההוראה הסטנדרטית.

גב' אסל ציינה כי אינה מבינה מדוע צריך להקל ולא להעניש על עבירות בניה.

(פרוטוקול מחוזית 19.11.85)

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: 1. להפקיד את התכנית בתנאים לטעיפים 97-ב להחלטת הועדה המקומית הנ"ל מעיף 1 יקבע כי היטל ההשבחה יבחן ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

2. נחמת הבינוי יכלול רק את הבירה בגוף התכנית.

11. (36 ב) תכנית מס' 3639, שנוי מס' 5/65 לתכנית מס' 1144 - הרחבות דיור בקרית יובל.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 13.10.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתוקנו תקונים טכניים בתאום עם מר בנלק.

ב. להוסיף פרוט לגבי העתקת קוי הביוב של מחוץ לשטח התוספת, בתאום עם אגף הביוב, כתנאי מתנאי קבלת היתרי הבניה.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי מטרת התכנית היא קביעת בינוי להוספת בניה מסנוורטיות לבניינים בני 7-10 קומות באזור צפוף אוכלוסין. מבקורו בשטח התרשם קשות מתצפם המיוחד של הבניינים שנבנו ללא מעלית ומי שבנה את הבניינים עסר עצמו מכך ע"י יצירת רמפה לכניסה מקומה שלישית ורביעית. לנוכח המצב והמציאות בשטח הוא רואה רק ברכה בתוספות ולו רק כדי לשפר את חזותם העלובה. השאלה היא כיצד להחיל בניה בשלבים שחזיתה פונה לכביש ראשי.

<u>גב' אשל</u> ציינה כי למיטב ידיעתה אושרו בעבר תוספות לבניינים רבי קומות בתנאי שהבניה תבוצע בעת ובעונה אחת לכל הדירות.

<u>מר זיו</u> ציין כי אם נצא מתוך גישה חיובית, עפ"י נסיונו חיוב בניה בהנף אחד ובו זמנית לכל הדירות איננו ראלי ולכן הציע שהבניה תחויב בו זמנית לאגפים שלמים.

<u>מר רוגרק</u> ציין כי בירך כלל היא רואה בחיוב הרחבות דיור בפרט כאשר הן מבוצעות בצורה אסתטית ויפה ובגמת הרחבות הדיור בשכונה שמואל הנביא. מאחר שהבניה פונה לכביש ראשי אולי ראוי היה ליישמה גם בתקרה הנדון.

<u>מר ברנתן</u> ציין כי הוא תומך בדעתו של מר זיו, עם זאת הוא מבור מבחירה והבניה תשפר את חזות הבניינים יראה בכך ברכה אך אם תבוצע בצורה גרועה אזי עם כל אהדתו לציבור זה הוא מתנגד לתוספות.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי חשוב לשים את ההדגשים על הבעיה המרכזית לענינות דעתו הענין האסטתי הוא שולי לנוכח הקיים בשטח ומצוקת הדיור מאפילה על כל שקול אסטתי. אין מדובר ביזמה או תמיכה של חברה פרזות אלא על הרחבות דיור הזדמנות והמבוצעות ע"י הדיירים עצמם. לכן חיוב בניה בהנף אחד איננה מעשית אלא הסיניתום האפסרי שניתן להבוע מהדיירים הוא של בניה חלמטה כלפי מעלה.

12/...

(פרוטוקול מחוזית 19.11.85)

מר סוקר ציין כי ההתחבטות בנושא של הרחבות הדיור מעסיקה את הועדה משקולים אסתטיים, דרקא בשל גודש הבניה בשטח הוא טבור שראוי היה שמספר חברים בעלי ההכשרה המקצועית לכך יצאו לשטח ויביאו עמם המלצה מלומדת.

מר לוי ציין כי כפי שצויין הכעיה האמיתית היא בעית מצוקת הדיור ושר על כן הוא ממליץ להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

במידה והוגש בקשה להיתר לבניה חוץ מרגות בנפרד על הועדה המחוזית ליארג שלא יהיה בכך כדי לפגוע בוירות הסמוכות שבצירון אשר מרם הוסיפו בניה.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

12. (3591) תכנית מס' 3591, שנוי מס' 1/85 לתכנית מפורטתמס' 1985 - שכ' גילה.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 9.6.85:

להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

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

13. (3560) תכנית מס' 3560, שנוי מס' 1/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/85 לתרש"צ מס' 5/09/1 - הרחבות דיור בשכונת קרית מנחם.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 28.4.85:

להפקיר את התכנית בתנאים הבאים:

א. תחוסף מרפסת לחדר הדיור בעומק 2,3 מ' שתסגר בסגירה אחידה באלומיניום וזכוכית (כמסומן בנספח בק.מ. 1:100).

ב. יש לתקן את התשריט והנספחים בהתאם.

ג. יש לתקן את החזיתות בהתאם ולבטל את פסי הבטון בחזיתות (כמסומן בתשקיף המצורף).

ד. יש לבטל את התוספת המוצעת בפינה הדרום מערבית של הבנין ברח' מבטיקו 25 ולסמן בחזיתות ובתכניות את התוספת הקיימת, ולתת הוראות להשלמת קומת ד'.

ה. יש לתת תתכים לכל בנין ובניה.

ו. יש לתקן תיקונים טכניים בתיאום עם מר בלנק.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 19.11.85)

בנת הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא לקביעת מתכונת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות ואולם התכנית כפי שנערכה טעונה מספר תיקונים: השנוי הוא מאזור מגורים 2 עפ"י תכנית מאושרת 1663 וכן יש לקבוע מגורשות שחומר הבניה החדשה יהא זהה לחומר הבניה הקיימת.

לאחר דיון,

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

א. יש לתקן סעיף 6 (א) למטרות התכנית בדבר שנוי מאיזור מגורים 2.

ב. יקבע בתכנית שחומר הבניה החדשהיהא זהה לחומר הבניה הקיים.

14. <u>(3543) תכנית מפורטת מס' 3543 - בית חנינה.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 14.7.85:

להפקיד את התכנית לאחר עריכת התכנית מחדש בתנאים הבאים:

א. ייערך השטח יהיה אזור מגורים 1.

ב. בגוש הרכיים המסומנים בתכנית יבוצע ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם בלבד, וימציאו על כך כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

ג. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח התכנית אלא בכפוף לכך שבעלי הקרקע יבצעו את הדרך, כאמור לעיל.

ד. הבניה תהיה בקיר משותף.

ה. אחוזי הבניה ייחשבו לפי שטח נטו של כל מגרש ומגרש.

לאחר דיון,

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

15. <u>(3315) תכנית מס' 3315, שנוי מס' 1/83 לתכנית 1138 - ישיבת אור אלחנן שכ' תל ארזה.</u>

מובא לדיון חוזר.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית כפי שהוגשה ע"י הועדה המקומית ובהתאם להמלצתה.

(פרוטוקול מחוזית 25.11.85)

16. (2655) תכנית מפורטת מס' 2655 - שרונה.

הוועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 15.11.85:

להפקיד את התכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מדובר בתכנית שנועדה לפתור מצוקתו של חושב שחונה מביתו ונוהר ללא קורת גג עקב הפקעת השטח לצרכי דרך לא נותר אלא להפקיד תכנית משום שבשטח לא חלים הכללים של סעיף 78 לחוק.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית.

ו. חשריט חלוקה.

17. (1346 א') בקשה לאישור חשריט חלוקה עפ"י תכנית 1346 א' - בבעת שאול.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את חשריט החלוקה שעפ"י תכנית 1346 א' כפי שהוצג בעת הדיון.

ז. בקשה להיתר בנייה.

18. יב-0262 - משרד השכון - מגרשי ספורט - שכ' רמות (תיק בנ/00/709).

המשך דיון מיום 19.11.85.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לפני כחודשים אישרה הועדה מתן היתר לבצוע מגרשי ספורט בשטח מגרש מס' 2 שיעודו עפ"י תכנית 2716 הוא להקמת בי"ס תקיף. מרכז רחות חולק על פי תכנית זו למספר פעילויות מרכזיות כגון איזור מסחרי בנייני ציבור ואזור מגורים ועוד כה הוצאו היתרים מכח התכנית למספר פונקציות כגון בריכת שחיה, מתנ"ס מיפריה ועוד, כיום היתר ניתן היתר להקמת בית"ס המקיף אך בניהו לא מותשה עדיין. עיריית ירושלים כאחצעות קרן ירושלים בקשה היתר למגרשי ספורט בשטח בית"ס התקיף ובשנודרשה לכך הועדה המחוזית היא החליטה לאשר את הבקשה בהתאם להצעה שהובאה בפניה בתנאי שהעיריה תמציא לועדה המחוזית מיפרט של הבקשה המתוקנת כמקובל. המפרט הובא ואושר ובהתאם לכך הוציאה העיריה היתר לעבודות באחר. מר כהן הטעים כי באותו דיון מסר שבשיחות עם הדיירים השכנים נודע לו כי התקיים דיון עם מינהלת השכונה וכי הושג הסדר לפיו יורחקו מגרשי הספורט הגבול המגרש עם הבתים המחוברים. לאחר מכן נתקבל מכתב חתום ע"י מספר דיירים בי לא היו דבריו מעולם ושאמנם דנו על כך עם העיריה אך לא הושג כל הסכם.

19/...

(פרוטוקול מחוזית 13.[illegible].85)

לטענתם אפשר שכאשר יוקם ביה"ס המקיף יוחקנו בשטחו מתקני ספורט לשמושם הבלעדי של התלמידים אך לא תרכז ספורט שכונתי לשרותם של כל תושבי השכונה.

בעקבות אותו מכתב קבלה הועדה החלטה להודות לועדה המקומית שלא להתחיל בעבודות באותו עד לאחר בדיקה מעמיקה ע"י המינהל על המחוז ומתכנן המחוז בשתוף עם מש' השכון ועיריה ירושלים.

לאור הלחצים שהופעלו ע"י הגורמים המבצעים הוא זמן לחשורר את נציגי העיריה ומשרד השכון על מנת לודא שאמנם העבודות מבוצעות בהתאם להוראות התכנית ואם אמנם ישנה עילה לביטול ההיתר.

תשובת העיריה היתה שהמגרשים לספורט אכן מתאימים מבחינה פרוגרמתית למגרשים של בית ספר מקיף והשאלה היא באיזו מידה יכולים המגרשים להתקיים בעצמם בלא קידומו בפועל של ביה"ס.

גב' אשל ציינה כי הדגם כל מגרשי הספורט בבתי הספר משמשים את תושבי המקום גם כשעדם שמעבר לשעות הליחוד כך שלא ניתן לאחר מיש בבקשה שנוגע מהותי.

מר כהן הבהיר כי כנושא זה שהוא ציבורי יותר מאשר תכנוני מבקשת העיריה לנצל את המגרשים לשמוש עד שיבנה בית הספר.

מר גיב הבהיר כי תשובת העיריה היתה שאמנם אין תקציב כרגע להקמת ביה"ס אך הילדים קיימים.

מר כהן הוסיף כי עפ"י דרישת הועדה הוציאה העיריה את הטרקטור מהמקום כדי שיהיה מרפק בידינו לבחון את הבעיה.
למענת העיריה היא מוסמכת לבצע את מגרשי הספורט קודם הקמת בית הספר ולהעמידם לרשות הציבור ולרווחתו וכי מבחינה פרוגרמתית תואמים המגרשים את צרכי בית הספר המקיף.

מר לדי ציין כי לעניות דעתו ניתן להמיר הקמת מגרשי הספורט. העיריה הלכה לקראת התושבים והגיעה לתכנית מגומצמת יותר. הדיירים ערכשו את דירותיהם יודעי שיעודי הקרקע המסומנת הם ציבוריים. בדיון האחרון בקש לעצור את העבודות על מנת לבדוק את הנושא על הבסיס השונים.

מר כהן ציין כי עפ"י תכנית 2716 תיועד מגרש 2 להקמת בי"ס מקיף המרוכז בחלק אחר של המגרש מעבר לכך אין התכנית קובעת דבר על שלבי בצוע.

גב' רוזה ציינה כי הבקר המקשר אליה ארם שהציג עצמו כאחד התושבים רציין בפניה שישנה התארגנות של התושבים והם מתכוונים לפעול ולנקוט בכל האמצעים. מכוון שלא שותפה בכל ההתיעצויות אצל מהנדס העיר, ולא ברור לה מדוע, היא נמנעת מלחוות דעה משפטית בנדון.

גב' אשל ציינה כי על הועדה להחליט ולהחליט מהר, משיכת הזמן במצב לא ברור מעורר מצב שלצערה נפוץ לאחרונה שאנשים מעריפים שהשרותים יהיו אצל "השכן". השרות הוא לרווחת כלל התושבים ועל הועדה לאשרו. היא מתנגדת לכל רמיה בנושא זה.

16/...

(פרוטוקול מחוזית 19.11.85)

מר רזניק חסן אף הוא בבצוע הבקשה והציע עכשיו שבין מגרשי הספורט ובתי המגורים ינטע עצים.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. לאחר בדיקה שוכנעה הועדה שאין עילה להפסקת העבודה באחר והיא מבטלת את החלטתה מיום 12.11.85.

2. הועדה חוזרת על החלטתה מיום 23.9.85 ומאשרת את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית מיום 3.7.85.

מרחב תכנון מקומי, משה יהודה.

ח. תכניות להפקדה.

19. (מי/500 ב') תכנית מס' מי/500 ב', שנוי לתכנית מי/500 - נשף.

הועדה המקומית החליטה ביישיבתה מיום 21.7.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

יש לסמן קוי בנין קדמיים בתשרים, לבטל סעיף 9 ג'2, ד'.
להרחיב סעיף 9 א' לרבות מרתפים מחסנים, מקלט, מדרגות וכל שטח מקורה אחר.

בסמוך הדיון מסר מר כהן כי תכנית המתאר לנוסף הופקדה למעשה ע"י המועצה הארצית בהיותה שנוי לתכנית המתאר המחוזית והיא אשר קבעה את מחכונת הישוב ואופיו, בין היתר קבעה את חלוקת השטח לנחלות בשכל נחלה חולקה בחלוקה משנה לשני שמושים: האחר למגורים או ליתר דיוק אזור חקלאי ב' והיתר לאזור חקלאי.
התכנית המוצעת עתה מבקשת לערוך מספר שנויים שהסדותי בהם הוא הגדלת שטח יחידת הדיור מ 150 מ"ר, כפי שנקבע בתכנית מי/500 ואשר הוכתבה למעשה ע"י תכנית המתאר המחוזית, ל200 מ"ר ואגב כך מוצעים מספר שנויים נוספים במערך הרחובות, התקצאות לצרכי ציבור, מיקום שטח הבניה בתוך הנחלה נחלק מהמגרשים וכו'.

אשר לסוגיה המשפטית בדבר מעמדה של תכנית זו הפנה את השאלה לגב' רווה.

גב' רווה ציינה כי בודאי ששנוי לתכנית מתאר מחוזית מחייבת את אישור המועצה הארצית.

(פרוטוקול המחוזית 19.11.85)

מר זיו: ציין כי אי שבקר בתקנון צריכה להיות לו בישה ליברלית. הישוב עלוב והדקס ללא תמיכה של גוף ציבורי בלשהו. צריך לעזור למתישבים. בכל תושב בארץ מחירים בגיה של 60 מ"ר בכל אחת משתי יחידות. הוא איננו רואה הצדקה להגביל ישוב זה ולהמלותו מיתר הישובים בארץ.

גב' רורה: הודיעה כי היא מתנגדת לתכנית בכללה.

לאחר דיון,

הוחלט: (ברוב של 6 קולות).

להמליץ בפני המועצה הארצית להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגודל שטחה של כל יחידה לא יעלה על 62 מ"ר.

20. (תי/527) תכנית מס' תי/527 - מצפה מטאורולוגי - הר הרזה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.9.85:

להפקיד את התכנית לאחר שיותאם נספח הכולל את דרך הגישה וכן אישור רשות הבנים הלאומיים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בהר הרזה, דרומית מערבית למעלה החמישה מבקשת האוניברסיטה להקים מצפה מטאורולוגי במימון המועלת ארה"ב לצורך תצפיות מטאורולוגיות. השטח נמצא בתחום גן לאומי מוכרז ועל פי חוק הבנים הלאומיים כפופה כל תכנית בתחום גן לאומי מוכרז לאישור רשות הבנים הלאומית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיר את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור רשות הבנים הלאומיים.

2. דרך הגישה למצפה תהא חלק בלתי נפרד מהתכנית והערך בקנה מידה מביר.

3. שטח התכנית יוגדר באופן מדויק על סתך תכנית מדידה מדוקקת.

4. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

23 בדצמבר 1985
יא' טבת תשמ"ו

ר. לוי
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 379
שהתקיימה ביום ג' כח' בחשון תשמ"ו
12.11.85.

יו"ר רנציג שר הפנים ר. לוי - התמונה על מחוז י-ם.

השתתפו:

ר. ברגמן	-	רשות מקומית ירושלים.
ר. רנגוד	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. ברומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
ש. זיו	-	היועץ המשפטי של עיריית ירושלים.
י. שלאוס	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית.
ת. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית.
ת. שטיין	-	מנהל אגף הרישוי עיריית י-ם.

נעדר:

א. רחמימוב	-	אדריכל.

2/...

(פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית
.(22.1.85

א. יב-4359 - ערר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה
מיום 13.6.84 בגין בקשת [redacted] לבניית תוספת ברח' אלכסנדרוון
(תיק בנ/66/556).

הצדדים יוזמנו כחוק לדיון חוזר.

בעת הדיון הזכיר מר כהן שהבקשה היא לתוספת בניה בקומה שניה והרייר בקומה הראשונה מתנגר בגלל בעיות של הסתרת אור ואויר. ישיבה ראשונה בנושא זה התקיימה ברצמבר 84 והוחלט לבקר במקום בטרם תתקבל החלטה. מר בן יעקב מלשכת התכנון ביקר במקום והביא לועדה חוות דעת שלילית התוספת בדברי המערערים. לפרות חוות דעת זו הוחלט לאשר את הבקשה. מאוחר יותר הוחלט לצאת שוב לשטח אולם גם לאחר שמר ורומי הביא אותה חוות דעת לועדה לא שונתה ההחלטה אלא נקבע ששלושה מחברי הועדה יבקרו במקום. חוות הדעת של חברי הועדה היתה שהתוספת תמשיך את הדירה בקומה התחתונה ובאותה ישיבה ציינה גב' רווה שמכיון שהתקבלה בערר החלטת צריך להיות נימוק חזק במיוחד כדי לשנותה ושוועדה החליטה לזמן שוב את הצדדים לדיון.

בפני הועדה הופיעה גב' [redacted] ואביה - המערערים.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ס. שטיין.
כמו כן הופיעו המבקשים בני הזוג [redacted].

גב' [redacted] ציינה שאת מה שהיה לה לאמר כבר אמרה בפעמים קודמות ואין לה מה להוסיף, נוסף על כך שנציגי הועדה היו במקום וראו הכל.

מר [redacted] ציין שצר לו להופיע כמה פעמים בפני הועדה בענין לגיטימי כמו שלו. הוא מבקש את התוספת למען המשפחה ולא כדי להשיג שום דבר אחר. יש לו 4 ילדים הישנים בחדר אחד. בשכונה נבנו כלי רשיון או עם רשיון תוספות דומות כמעט בכל בית ואפילו בבנין שלהם נבנתה תוספת בציר האחורי. שטח דירתו מגיע בסך הכל ל-70 מ"ר והוא מבקש להרחיבו. לדבריו הוא היחיד הרואג לבנין, ליופיו ולנקיונו. המערערת "מוציאה לו את הנשמה" כדבריו, ואביה לא היה צריך להופיע כלל בפני הועדה.

מר שטיין ציין שהועדה המקומית אשרה הרבה תוספות בניה דומות בקטמון. אומנם יתכן שתהיה לשכן הפרעה אך זה מתבטא בחדר אחד שפונה לכיון התוספת, בזמן שהתוספת תעזור מאד למבקש.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי: ציין שכל תוספות הבניה בקטמונים שוגעות בצורה זו או אחרת בדיירים שונים אבל מאידך פותרות בעיות דיור קשות למבקשים ועל כן יש לדעתו לאשר את הבקשה.

מר רנגוד ביקש לדעת אם אפשר לבנות את התוספת בצורה שונה כך שההפרעה למתנגדים תהיה מהותה כמה שניתן.

3/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 12.11.85)

מר ברגמן התנגד בתוקף לאישור הבקשה. לדבריו, לאחר שביקר במקום הגיע למסקנה שאין לאשר את התוספת וכי בקשת מר [redacted] היא מבחינה "הרצחה וגם יורשת".

גב' רוות ציינה שיש לעסור על סרר ברירוני הועדה. ההחלטה הראשונה היתה לדחות את הערר ולאשר את הבקשה ובדיון מאוחר אחר נאמר שצריך להיות נימוק משכנע ביותר על מנת לשנות את ההחלטה. בקשות דומות מאושרות בועדה לעיתים קרובות ואין היא רואה סיבה לשנות את ההחלטה.

מר ברגמן חזר על טענתו שאין לאשר את הבקשה וכי ההחשכה שתגרם מהתוספת תהיה בפולה בגלל העסורים שירדו מהקומה השביה.

מר לוי העלה להצבעה את ההצעה לחזור על החלטת הועדה ולאשר את הבקשה.

בעד ההצעה הצביעו 3 חברים.
נגד ההצעה הצביע חבר אחד.

לאחר דיון,

הוחלט: לחזור על החלטת הועדה מיום 22.1.85. על המבקש לתאם עם העיריה את מיקום ומספר העסורים.

2. יב-3135 - ערר משפחת [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 23.1.85 בגין בקשתה לתוספת בניה - גוש 5 חלקה 83 רח' בן זכאי - קסמונים (תיק בנ/79/270).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן שהדובר באזור שמיועד למגורים 5 בו סותרת בניה ב50%. תוספות בניה שנבנו בעבר העלו את אחוזי הבניה בפועל ל-70% ועתה מוגשת בקשה להוספת בנים שנרחתה בעיריה מחוטר אחוזי בניה. בו זמנית ישנה המלצה מהאגף לתכנון עיר בעיריה להפקיר את תכנית 3631 שמטרתה להסדיר את זכויות הבניה והתוטרה בבנין. התכנית הנ"ל עדין לא נדונה בועדה המחוזית ומר כהן מסליץ לדון בה במסגרת הערר שהוגש ולהפקידה.

בפני הועדה הופיע המערערת / המבקשת גב' [redacted].

מר לוי הסביר לעוררת שלא ניתן לאשר את בקשתה אלא בהפקדת תכנית והועדה אכן ממליצה להפקיד את התכנית. אם המתנגד יסיר את התנגדותו תוכל גב' [redacted] להתחיל את עבודות הבניה. מר לוי הבטיח לעוררת לדרוש את הטיפול בתכנית כמה שניתן לאחר שב' מועלם ציינה שלא ניתן יותר להמשיך לחיות בתנאי חייהם.

לאחר דיון,

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

ב. להפקיד את תכנית מס' 3631.

ג. העוררת תהא רשאית להתחיל את עבודות הבניה בתקופת ההפקדה באם הוסר התנגדות השכן.

4/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 12.11.05)

5. יב-10127 - ערר משפחת [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.5.05 בגין בקשתה לשינויים - גוש 30 חלקה 56 רח' טורא שב' ימין משה (תיק בנ/78/432).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר ברומי כי הבקשה היא לבניית מחסן לכלים שבחלקו את קרקע ומצידו האחר פתוח. המחסן נמצא על תעלת הניקוז. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בגלל חריגה מהכנית עס/19. למבקש אישור מטעם החברה לפיתוח מזרח ירושלים.

בפני הועדה הופיע המבקש / מעריר מר [redacted] וכן אדריכל קדסם. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

מר [redacted] טען שבשנת 1983 הגיש לעיריה תכנית לשינויים בבנין קיים שכללה את המחסן האמור. הבקשה אושרה אך איש לא שם לב שהמחסן נמחק מהתכנית. רק כשקיבל הזמנה לבית משפט בגין חריגה שם לב שהמחסן נמחק מהתכנית. לעצם הבקשה ציין שהוא מתבורר באזור שסובל מבעיות של חלחול מים. כל השכנים צריכים היו לעשות שיפוצים דומים מאחר בגלל החילחול. על מנת לפתור את הבעיה חפר האדריכל תעלה רחבה מאחר לניקוז, וכדי לאפשר גישה לתעלה נוצר החלל האמור. בבניית המחסן לא היתה כל כוונה לחרוג מהתכנית ולהומו הוא חשב שהוא פועל על פי תכנית שאושרה. מר הופמן הקריא בפני הועדה את מכתבו של אדריכל אולריך פלסנר המסביר את הבקשה וכן ביקש שהועדה תשמע דברי הסכם מאדריכל מנול קדסם.

אדריכל קדסם ציין שבאדריכל של פיתוח מזרח ירושלים יעוע לו שסובר בבנין עם חזית לשמור. כל מה שנעשה הוא את קרקעי, לא השתנה דבר לא בקוי הבנין ולא בחזית לשימור. על כן הוא לא ראה בבקשה סתום חריגה והמליץ לאשרה. התעלה פונקציונלית בלבד ועל מנת לגשת אליה היה צורך בפתיחת דלת.

מר שטיין ציין שבימין חשה מותרת בניה על הקירות הקיימים עד לגובה מטויים ואסורה בניה מחוץ לקירות הקיימים של הבנין.

מר [redacted]: טען שכל אחר מהשכנים חצב תעלה. יחכן שיש לו מזל שהוא מתגורר בוירה הקיצונית ולכן החלפס לחצוב תעלה מסרב. המחסן נוצר כדי לאפשר גישה לתעלה לאחזקה שוטפת.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

5/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 12.11.85)

מר כהן ציין שעל פי התשריט של תכנית עמ/ 1 חיה נרמת בבוקמה ראשונה שנעשתה חדירה לטפ"ץ אך מאוחר יותר הסבר שהמחסן בתחום המגרש. אותנם נכון שהתכנית קבעה במוריק את מעטפת הבנין ואפילו במה שקשור לבניה תת קרקעית אך השאלה היא אם הבקשה מהווה שינוי מהותי. לדבריו יש לעשות בשלב מסויים פעולת רישום של החלקות יחד עם החברה לפיתוח מזרח ירושלים. לדעתו, מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את הבקשה אך יש למצוא את התליך החוקי לכך, והתליך הנכון הוא לדחות את הערר ולהסקיר תכנית שינוי.

מר לוי הסכים עם מר כהן שאין מניעה תכנונית לאישור הבקשה.

מר ברומי סבן שישנה סטיה מגבול החלקה.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה ב-בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

ב. המבקש רשאי להגיש תכנית שינוי להשקה.

4. יב-10147 - עדר אדריכל ר. קסוסר בשם בית מרש לרבנים ע"י הרב ניסים על החלטת הועדה המקומית ביסיבחה מיום 5.6.85 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 26 חלקה 93 - רח' ז'בוטינסקי שכ' שלביה (היק בנ/85/466).

הצדדים הודמנו כתוך.

בפתח הדיון הסביר מר כהן שמדובר בביתו של הרב נסים שהפך לאחר מותו למוסד "דר הרב ניסים". הבנין שוכן באזור שחלות עליו הוראות שימור קפדניות ביותר. הבקשה היא לסקלט את-קרקעי בגודל של 220 מ"ר שישמש לשימוש נוסף ולא רק למקלט ויש לברר מהם השימושים המבוקשים בו והאם הם מחייבים תוספת מקומות חניה וכו'. נוסף לכך מבוקשת תוספת של מעצית קומה להשלמת הקומה השלישית.

הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת בקווי הבנין וכן יעוד החלקה הוא למגורים ולא למוסד.

בשני הועדה הופיע המערער אדריכל ר. קסוסר.

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

אדריכל קסוסר ציין שמדובר במבנה שהיה במקור מלון "מלביה" ולימים שינה את יעודו למוסד אך מעולם הוא לא שימש למגורים. כיום הוא משמש מקום כינוסים של יד הרב ניסים ויש בו פעילות יפה. המקום הומה אדם וכל שבוע ישנם שם הרצאות של בורמים אקדמיים. המקום צר מהכיל ולכן חשבו על אפשרות של תוספת מקלט ציבורי - שחסר חיום בבנין - שיוכלו להשתמש בו גם כמקום כינוסים. המקלט יהיה תת קרקעי כולו ויביע עד קצה גבול המגרש. לתעלה מבקשים השלמת גג ותוספת כיתות לימוד. התוספת לא תקלקל את הבנין לדעתו.

מר שסיין ציין שהמגרש נמצא באזור מגורים ב בו מותרים 120% בניה. כל הבקשה כלומר גם התוספת וגם המקלט מהווים הקלה ועל פי החוק לא ניתן לאשר הקלות בשימוש חורג.

6/...

(פרוטוקול משנה מתוזמת 12. 1.85)

גב' רווה שאלה את מר שסיין לאיזה יעוד ניתן ההיתר של הבנין. לדבריה אם ההיתר לא ניתן מלכתחילה למגורים לא מדובר בשימוש חורג.

מר שסיין טען שהבנין עצמו ממוקם באזור להגורים ובהיותו מוסר הוא מהווה שימוש חורג ויש צורך בפרסום. לא ניתן לפרסם הקלות בבנין שמהווה שימוש חורג ולכן הציעה העיריה להפקיד תכנית שתשנה את יעוד המגרש לציבורי ותהיה מלווה בנספח בינוי שיתאים לבנין הקיים.

אריכל קסטנר הצטרף לדעתה של גב' רווה וטען שהבנין לא שימש מעולם למגורים והתוספות המבוקשות אינן מהוות שימוש חורג באופי המבנה. הסביבה כולה מיועדת לאזור מגורים 2.

מר לוי העיר כי אמנם השימוש במבנה אינו למגורים כפקטו - אך הוא נמצא בחלקה המיועדת למגורים.

אריכל קסטנר טען שגם באזור מגורים ישנם שימושים שאינם למגורים וניתן לאשר מקלט תת קרקעי בחקלה גם באזור מגורים. הוא מוכן לקבל בשלב זה היתר בניה למקלט בלבד ושהתוספת האושר לו במסגרת התכנית. באשר לחניה -אין כל בעיה, יש חסר רק של תקומות חניה באזור.

מר שסיין ציין שלבנין בגורל הבנין הנדון אין צורך במקלט כפי שהוצע. ברור שהמקלט יהיה רק שימושי ויהווה מוקד להתקהלויות שיפריעו לדיירי הסביבה. בתשובה לשאלת מר לוי השיב אריכל קסטנר שהמקלט עתיד לשמש רק לכינוסים ולא לשמחות וכהוכחה הוא מוכן לבנות אותו בשיפוע כך שיוכלו להשתמש בו רק לשמיעת הרצאות ומקלט ולא שום שימוש נוסף. בתשובה לשאלת מר כהן באשר לפתחי האורורור השיב כי הם פונים לגג.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' רווה ציינה ששימוש חורג יבול להיות בשני מקרים או שהוא חורג מהסביבה או שהוא חורג מההיתר. במקרה זה למיטב הבנתה לא ניתן מעולם היתר למגורים, ובאשר לסביבה -היא אינה סביבת מגורים מובהקת קיימים שם מוסדות שונים כגון מוסר ואן ליר ואחרים והיא מניחה שאם יש מי שיתנגד לבקשה היו כבר פרסומים באשר לכך. לדעתה אם הבנין נבנה מלכתחילה כבנין ציבורי אין צורך בהפקדת הכנית.

מר שרון ציין שבהנחה שהבקשה באמת מהווה שימוש חורג הוא מתנגד לאשר מקלט בגורל המבוקש. המקום הוא אחד מהיפים ביותר בעיר והוא מציע להפקיד תכנית.

מר לוי ציין שהבנין משמש בעיקר במוסר ולא כמגורים, לדעתו אין מניעה לשנות את יעודו למוסר מכיון שיש מולו מוסדות אולם מכיון שיש לידו בתי מגורים יש להפקיד תכנית לשינוי היעוד. בנוסף לכך אין הוא רואה הצדקה להגיע לקו הגבול של המגרש. לדעתו ככל שהבניה תתרחק מגבול המגרש כך יהיו פחות מתנגדים.

גב' רווה חזרה שוב על טענתה שאם יתברר שלבנין יש היתר לבנין ציבורי - אין צורך בהפקדה.

7/..

(פרוטוקול מטנה מחוזית 12.11.85)

בתגובה לכך ציין מר לוי כי אם הבנין נבנה למגורים - המקלט המבוקש אינו מתאים. מאידך, אם הוא פרטי יש להעקיר תכנית ולדעתו יש לצמצם את קונטור המקלט.

מר כהן ביקש להבהיר מספר נקודות -

א. שלא יפגעו העצים הקיימים לאורך הכביש.

ב. חררי השרותים של המקלט תובלעים בחזית הפונה לרח' ז'בוטינסקי ועל מנת שהאוורור יהיה טוב יש לעשות עיר אוורור או להילופין שחררי השרותים יהיו עליונים אך זה לא ניתן.

לדעתו יש להעקיר תכנית שתגדיר את המטח במדוייק ולהקפיד על כל האלמנטים הדרושים כולל תקנת המקלט.

מר לוי הוסיף כי יש לבדוק אם הבנין מיועד לשימוש ואם התוספת לא פוגעת בו מבחינה ארכיטקטונית.

לאחר דיון,

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

הועדה תהא נכונה לדון בהפקדת תכנית שתשנה את יעוד המטח למסר ובתנאי ולא תהיה פגיעה בעצים הקיימים, ושיתמצא פתרון לתנתה רעת מהבנים העיר. בנין אוורור חדרי השרותים במקלט ואוורור המקלט עצמו. כן יש לשקול מחדש את גודל המקלט המוצע.

5. יב-10130 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.5.85 בבנין בקשתו לבנית מחסן - גוש 76 חלקה 15 רח' החשמונאים טכ' מקור ברוך. (תיק בנ/208/85).

הצדדים הודיעו כי כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לבנית מחסן על גבול המגרש והעיריה דחתה אותה בגלל היותה טפיה ניכרת.

בפני הועדה הופיע המבקש / מערער מר [redacted] רב"כ עו"ד הפרד.

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

עו"ד הרפז ציין שבהתאם להגדרת מבנה חוץ המופיעה בתכנית המתאר הוא מבקש מהועדה לראות את המחסן במבנה חוץ עו"ד הרפז הקריא בפני הועדה את סעיף 8 בעמ' 16 בהוראות תכנית המתאר, לאמר: "אם לדעת הועדה המקומית לא ניתן להקים בבנין קומת קרקע תחתונה, יותר להקים מבנה חוץ באיזור מגורים באחת הפינות שבחלקו האחורי של המגרש בתנאי משטחו של מבנה זה לא יעלה על 5% משטח המגרש, אולם לא יותר מ-40 מ"ר ובתנאי ששטח זה של המבנה ינוכה משטח הרצפה שעליו מותר לבנות בכלל, בהתאם לשטחים הרשומים בסדר השביעי של טבלת האזורים".

8/...

(פרוטוקול מטנה מחוזית 12.11.85)

מר שטיין טען שבבקשה שהוגשה אין אף אחד מהנתונים ניתן לברוק על פי סעיף זה. הבקשה כוללת רק את המגרש ולא את שטח המבנה ושטח המבנה.

מר לוי הסביר לעורר שיש להמציא עוד נתונים בשער למגרש.

עו"ד הרפז ציין שמאחר ולא נבדקה האפשרות לאשר את המחסן במבנה חוץ הוא מבקש להחזירה לוועדה המקומית והוא יפציא לה את הנתונים הדרושים.

מר שטיין ציין שהסעיף האמור מדבר על בנין חדש כך שבכל מקרה אין אפשרות - לאשר את הבקשה.

עו"ד הרפז ציין שהמבנה נרכש בשנות החמישים ויש בידו תצ"א משנת 1940 ומשנת 1950 שמאשרות את קיומו. בכל מקרה הוא קיים כבר עשרות שנים וענה על הקריטריונים של מבנה חוץ.

מר שטיין טען שהמבנה חריג מבחינת חומרי הבניה - הוא עשוי מבסון.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין שעל הוועדה המחוזית לשמור על החוק אך יחד עם זאת יש לזכור שהוועדה דנה בבעיות של בני אדם. אם נכונה טענתו של עו"ד הרפז ויש בידו אפשרות להוכחת קיומו של המבנה שנים רבות אין הוא רואה כל סיבה שלא לאשר את הבקשה. מר לוי המליץ להחזיר את התיק לוועדה המקומית ע"מ שתברוק

א. אם אכן המבנה קיים בצורה זו או אחרת מזה שנים.

ב. האם ראוי לדעתה לאשרו במבנה חוץ בהתאם להוראות הבניה המתאר.

לאחר דיון,

הוחלט: הוועדה המחוזית מחזירה את הבקשה לוועדה המקומית ומורה לה לברוק את הפרטים הבאים:

א. האם אכן המחסן המבוקש קיים מזה שנים במקום.

ב. האם ניתן לאשרו כמבנה חוץ בהתאם להוראות הבניה המתאר.

(פרוטוקול משנה מחוזית
(12.11.85

6. יב-10144 - ערר פרופ' מרדכי אביר על החלטת הועדה המקומית ביישיבתה מיום 5.6.85 בגין בקשת משפ' שפירא לבנין חדש - גוש 38 חלקה 100 רח' אברבנאל שכ' רחביה (חיק בנ/84/880).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא להרוס בנין קיים ברח' אברבנאל ולבנות התחיו בנין מגורים חדש בהתאם לעקרונות הבניה של האזור.
הבנין ישרת את משפ' שפירא שצרכיה שונים מצרכי משפחה רגילה.
הבנין הוא בין 4 קומות עליונות וקומת מרתף העומדת בקריטריונים של תכנית המתאר.
קומת המרתף כוללת חקלט, מחסן, חקוה וחדר מכונות. בקומת הכניסה ישנו חדר ישיבות גדול ומשרד שאולי אפשר היה לקרא לו חדר עבודה ושאר הקומות למגורים.

הועדה המקומית פרטמה הקלה בקו בנין אחורי, בגובה ובאחוזי בניה מעטים.

בפני הועדה הופיע העורר פרופ' אביר וכן המתנגדים [redacted].

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

כמו כן הופיע עו"ד גלס ב"כ המבקש ואדריכלים ר. הוק וב. רזניק.

פרופ' אביר ציין שהתנגדותו נובעת מבעיות חניה. בכל היום ישנן בעיות חניה קשות מאד ברחוב. בבנין שלו ישנה חניה מקורה ותפיר חוסמים אותה. מהנדס מטעמו שבדק את הנושא אמר לו שבמקום תהיה רק חניה אחת.
בגלל התנאים המיוחדים שניתנו למר שפירא - יהיו שני מקומות חניה בחוץ.
מאחר ומר שפירא הוא איש ציבור והוא לא המתיר את העובדה שהבנין ישמש גם למשפחה וגם לצורכי ישיבות עבודה, ומאחר ויש לו מכרים מעוניינים למר שפירא והוא יודע שיש לצפות למספר רב של מבקרים - לדעתו להקציב מספר מקומות חניה גדול יותר מהמתוכנן. ברחוב אין מקומות חניה.
ובימי שישי כשתושביה החילוניים של שכונת "שערי צדק" מחנים את מכוניותיהם מחוץ לגדרות של המשטרה אין אפילו מקום לעבור על המדרכה.

לדעתו המתרון יכול להיות בעזרת מפרץ חניה שיכנס למגרש ושבו יהיו למחות 8 מקומות חניה כך שזה יבטיח שלא יחסר מקומות חניה שממילא לא קיימים ברחוב.

(פרוטוקול משנה מחוזית
(19.11.85

מר שטיין ציין שהמערער לא העלה טענות באשר להקלות שפורסמו. באשר לתניה ציין שיש מטפיק מקומות חניה בהתאם לתקן הירוש.

עו"ד בלס ציין שההתנגדות אינה רלוונטית, פורסמה הקלה באחוזי בניה ואילו המתנגד טען בקשר לתניה ואין לזה כל קשר לפרסום.

לבנין המבוקש יש חניה די הצורך ואפילו מעל למחייב היום לפי התקן. התקן המחייב היום לפי תכנית המתאר הוא מכונית אחת לדירה, ולא משנה בורלה. אומנם ישנו עכשיו תקן ארצי. שהתפרסם בקובץ התקנות אך הוא עוסק ברשויות שאין להם תכנית מתאר. בשלב זה העירה גב' רונה שתקן זה חל גם על ירושלים מכיון שבתכנית המתאר אין תקן חניה.

עו"ד בלס המשך וטען שאף אם התקן האמור מחייב את ירושלים אין כל בעיה כי לפיו ירושלים 2 מקומות חניה לבנין מסוג זה המבוקש ואילו הבקשה מציעה 3 מקומות חניה. להבחנה בין איש ציבור ואיש מן השורה אין מקום כי החוק לא סיווג את האנשים אלא דיבר על דירות.
עו"ד בלס הוסיף בסוף דבריו כי הוא שמח שהתנגד - פרופ' אביר - זנח את התנגדותו העיקרית לבקשה והיא הכנסת של איש ציבור רחי לסביבה.

פרופ' אביר בתשובה למר לוי הסיב כי הוא גר מעברו השני של הרחוב מול הבית המבוקש. הוא ציין שאין הוא מכיר את הסבך הלגלי וגם לא יכול היה לממן לעצמו עו"ד אך מה שנראה לו הוא שיבנו של ארם אחד בארם שני - באזור זה הבנין אמור להיות בן 4-5 דירות. בבנין הקיים עכשיו - שהיה שייך באופן אירוני לדורו ודורתו המנוחים - ישנן 4 דירות ואילו עתה מבקשים לבנות דירה אחת. כל קבלן נרשם לבנות מספר מקומות חניה מתאימים לפני שיחל בבניה. במקרה זה מדובר באיש ציבור וראש מפלגה ויש לקחת זאת בחשבון. הדיירים לא צריכים להיות קרבנות של כל התנועה שתהיה שם.

מר לוי שאל את מר שטיין האם ניתן להוסיף עוד מקומות חניה לבנין.

מר שטיין השיב כי הדעה המקומית כבר המליצה על תוספת מקום חניה רביעי.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הציע לדחות את הערר שלא היה רלוונטי לפרסום, מה גם שיהיו במקום 4 מקומות חניה, ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

לאחר דיון.

החלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומניפוקיה.
יש לבחון את האפשרות למקום חניה נוסף.

(פרוטוקול מסגנה מחוזית 12.11.85)

ב. היתרי בניה.

7. יב-10154 - רמת בע"מ - 2 בנינים חרשים - מסגת זאב.

רו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/890-885/285.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצה הועדה המקומית.

8. יב-10151 - האוניברסיטה העברית - שינויים והוספות - בנין קפלון - גבעת רם.

רו"ח הועדה המקומית מס' 51 מיום 21.8.85 תיק בנ/515/85.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצה הועדה המקומית.

9. יב-5116 - האוניברסיטה העברית - שינויים בחממה - גבעת רם.

רו"ח הועדה המקומית מס' 51 מיום 21.8.85 תיק בנ/126/84.

בעת הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא לשינויים שונים בבנין הכימיה באוניברסיטה בגבעת רם. הבקשה הראשונה בנושא זה הוגשה בשנת 1977 ומאז דובר על הצורך בהפקרת תכנית. גם לפני כשנה נשבע מר כהן עם נציגים מטעם האוניברסיטה והובטח לו שהוגש תכנית תוך חודשיים, לאור הבטחתה זו אושרה בקשה קודמת שלהם באוגוסט 1984 אולם למרות זאת לא הוגשה כל תכנית עד עצם היום. הבקשה עתה היא לשינויים הכוללים בין היתר קירות בטון במקום קירות אבן בסדרון הנצפה לרח' בורוכוב שהוא אחד מעורקי התחבורה הראשיים בעיר. לדעתו אין לאשר אלמנט זה בבקשה והקירות צריכים להיות מצופים אבן בהתאם להחלטה הקודמת.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה לתעם האלמנט של בטון בלוי ולצפותם באבן בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 16.9.84.

10. יב-10150 - מבט - מפעלי בתים בע"מ - 2 בנינים חרשים, שב' רמות.

רו"ח הועדה המקומית מס' 51 מיום 21.8.85 תיק בנ/436-435/85.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 12.11.85)

11. יב-10156 - קרית אמרי שפר - בנין חדש - הר נוף.
דו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/05/491.

לאחר דיון,

<u>החלט</u>: לאשר בשלב זה את החפירות בלבד. לאחר אישור התכנית תחא הועדה המקומית מוסמכת לאשר את היתרי הבניה.

12. יב-7666 - קרן ירושלים - תכנית מיבנדים - גוש 184 חלקה 4 - שכ' שיין ג'ארח.

דו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/77/364.

לאחר דיון,

<u>החלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

13. יב-6904 - חליל אברהים בלף - הוספת קומה - גוש 13 חלקה 151 - כפר עקב.

דו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/85/507.

לאחר דיון,

<u>החלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובתנאי שיתקבל אישור על כך מטעם רשות סדרה התעופה.

14. יב-10155 - עריף אל לאיתה - תוספת לבנין קיים - ואדי קאדום.

דו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/85/469.

בעת הדיון ציין מר דרומי שמדובר בבקשה לתוספת לבנין הממוקם בשט"ץ לפי תכנית עמ/9. גודל הבנין הקיים מגיע ל-55 מ"ר ומבקשים להוסיף לו במסגרת שעורים סניטריים מטבח, שרותים והול כך שגודלו יגיע לכ-60 מ"ר מר דרוחי הביע מליאה אם אפשר להתיחס להכפלת גודל הבית הקיים כאל שיפורים סניטריים.

לאחר דיון,

<u>החלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

13/...

(פרוטוקול חשנה מחוזית 18.11.85)

15. יב-428 - קרן ירושלים - כפר ציבורית- שכ' נחלת אחים.
דו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/01/243.

לאחר דיון,

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

16. יב-5734 - מלונות האחים אילון - שינויים במלון - גוש 147 - חלקה 6 - שדרות הרצל.

דו"ח הועדה המקומית מס' 53 מיום 18.9.85 תיק בנ/72/103.

בעת הדיון ציין מר כהן שלמלון האמור אושרה תכנית להשלמת אחוזי הבניה ל-150% בפברואר 1985 המליצה העיריה על אישור בקשה שהיתה בסטיה מהתכנית האמורה והועדה המחוזית דחתה ביולי את הבקשה. הבקשה כללה בזמנו הפיכת חדר הבריאות לאולם בגדול שהידרה בעצם אולם שמחות ולכן הוחלט לדחות אתה. עתה כוללת הבקשה אלמנטים שכלולים בתכנית בשינוי אחד והוא בניה בריכת שחיה פנימית במקום אולם ההתעמלות. הבקשה לא תורגת באחוזים המותרים לבר הריגת בשני אלמנטים קשנים מהתכנית.

א. חלק מחלל חדר התעמל יצורף למסעדה.
ב. הגבירת גלריה.

אלמנט מסויים שמר כהן לא ממליץ לאשר הוא בריכת השחיה החיצונית שאמורה להיות בחצר המלון במרחק של כ 4-5 מ' מגבול המגרש במקום שאמורה לעבור דרך. הוא ממליץ לא לקרב את הבריכה לדרך ושקוי הבנין שלה יהיו בהתאם למאושר. לדעתו ניתן להרחיבה לכיוון צפון.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה להיתר למעט השינוי המבוקש בבין הגדלת הבריכה לכיוון גבול המגרש ולהשאיר את קו הבנין המשתמע הנספח הבינוי לפי תכנית מס' 2945 א' הועדה המקומית תהא מוסמכת לשקול את הגדלת הבריכה לכיוון בנין המלון.

17. יב-0262 - משרד השכון - מגרשי ספורט - רמות (תיק בנ/80/709).

מובא לדיון חוזר מיום 23.9.85.

בעת הדיון ציין מר בהן כי בשעתו כשדנה הועדה בבקשה התקבלה אינפורמציה לפיה היה האדם בין משרד השכון והעיריה שבמקום באשר למיקום מגרשי הספורט, בדיעבד מתבר שאין הדבר כך. בזמנו היתה הנחה שמגרשי הספורט המבוקשים שייכים לבית הספר והתברר שבנית בית הספר טרם החלה ושמדובר במגרשי ספורט לציבור הרחב. לאור מכתבי ההתנגדות שהתקבלו שוחח מר כהן עם מנהל מחוז ירושלים במשרד השכון - מר שמריהו כהן בנושא והוא ממליץ להחלות את ההחלטה שהתקבלה בספטמבר עד לאחר שהנושא ידון ע"י המחוז על המחוז, מחכנן המחוז, משרד השכון ועיריית ירושלים. לדבריו מר ש. כהן הביע הסכמתו להחלות את הדיון עד לבדיקה.

14/...

(פרוטוקול מטנה מחוזית 12.11.85)

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> הוועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לא להתחיל בעבודות באתר לפי היתר הבניה שהוצא עד לאחר שתערך בדיקה ע"י הממונה על המחוז ומתכנן המחוז בשיתוף עם משרד השכון ועיריית ירושלים.

ג. <u>מלאכות ועסקים:</u>

18. <u>1/8425 - ק. מ. מורש בע"מ - השכרת רכב - רח' מונבז.</u>

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

הוועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

19. 7/3041 - סלהיב עיסאם - רבדי הלבשה - דרך הזמה.
20. 1/4314 - תל תלפיות - אולם מסעדה, מסקאות משכרים - רח' הנביאים.
21. 7/2546 - הדסי עמאראלדין - נגריה - בית חנינה.
22. 1/59 - קרמני יעקב - מסעדה ומשקאות משכרים - דפו.
23. <u>1/4860 - "ענב" - בריסה ואחסנת ענבים - רח' אלקבץ שלמה.</u>

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

הוועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשמוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

24. 1/1575 - קרמי מיכאל - מכירת ברזים - שבטי ישראל.
26. 1/7052 - ציריאשוריל שלום - סנדלריה - יחזקאל.
27. 1/5642 - "מגנן" בע"מ - כלי נשק - בן סירא.
28. 1/6712 - עמיאל אסתר - מחפרה - יפו.

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

הוועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

29. <u>1/3562 - בלביסי מלמאן - גרירת רכב - ואדי גו'ז.</u>

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הוועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

(פרוטוקול מחוזית 12.11.85)

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בלבד.

30. 7/3214 - אסריאן יוסף - מכירה וקנית כלי רכב - סנט ג'ורג'.
31. 1/6377 - גלאור יוסף - בית דפוס - אוהל יוסף.
32. 7/2411 - ביאת אנים - תפירת נעלים - תאן אלטולטן.
43. 7/736 - אבו מאדי סערי - מכלת - סילוואן.
<u>34. 1/5832 - חוג'ה רוד - צבעים וחמרי בנין - רח' קנאי הגליל.</u>

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

<u>תרחב וכנון תקומי - תשה יהודה.</u>

ד. <u>בקשה לשימוש חורג.</u>

35. <u>יב-10153 - משה ימין - משהלה לצמחי בית - מעוז ציון א'.</u>

דו"ח הועדה המקומית מס' 317 מיום 18.8.85 תיק ב/79/266.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר לועדה המקומית לפרסם שמוש חורג בהתאם להמלצתה.

11 בדצמבר 1985
כח' כסלו תשמ"ו

רא לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 379
שהתקיימה ביום ג' כח' בחשון תשמ"ו
12.11.85.

יו"ר ונציג שר הפנים ר. לוי - המרונה על מחוז י-ם.

השתתפו:

ר. ברגמן	-	רשות מקומית ירושלים.
ר. רנגור	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
ס. זיו	-	היועץ המשפטי של עיריית ירושלים.
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלד	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית.
ת. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית.
ח. שטיין	-	מנהל אגף הרישוי עיריית י-ם.

נעדר:

א. רחסימוב	-	אדריכל.

2/...

(פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית
.(22.1.85

א. יב-4359 - ערר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה
מיום 13.6.84 בגין בקשת [redacted] לבנית תוספת ברח' אלכסנדריון
(תיק בנ/69/556).

הצדדים יוזמנו בחוק לדיון הדדי.

בעת הדיון הזכיר מר כהן שהבקשה היא לתוספת בניה בקומה שניה והרייר בקומה הראשונה מתנגר בגלל בעיות של הסתרת אור ואויר. ישיבה ראשונה בנושא זה התקיימה ברצמבר 84 והוחלט לבקר במקום בטרם מתקבל החלטה. מר בן יעקב מלשכת התכנון ביקר במקום והביא לועדה חוות דעת שלילית התומכת בדברי המערערים. למרות חוות דעת זו הוחלט לאשר את הבקשה. מאוחר יותר הוחלט לצאת שוב לשטח אולם גם לאחר שמר ברומי הביא אותה חוות דעת לועדה לא שונתה ההחלטה אלא נקבע ששלושה מחברי הועדה יבקרו במקום. חוות הדעת של חברי הועדה היתה שהתוספת תחשיך את הדירה בקומה התחתונה ובאותה ישיבה ציינה גב' רודה שמכיון שהתקבלה בערר החלטת צריך להיות נימוק חזק במיוחד כדי לשנותה ושועדה החליטה לזמן שוב את הצדדים לדיון.

בפני הועדה הופיעה גב' [redacted] ואביה - המערערים.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבנית, הופיע מר מ. שמיין.
כמו כן הופיעו המבקשים בני הזוג [redacted].

גב' [redacted] ציינה שאת מה שהיה לה לאמר כבר אמרה בפעמים קודמות ואין לה מה להוסיף, נוסף על כך שנציגי הועדה היו במקום וראו הכל.

מר [redacted] ציין שצר לו להופיע כמה פעמים בפני הועדה בענין לגיטימי כמו שלו. הוא מבקש את התוספת למען המשפחה ולא כדי להשיג שום רבר אחר. יש לו 4 ילדים הישנים בחדר אחד. בשכונה נבנו בלי רשיון או עם רשיון תוספות דומות במעט בכל בית ואפילו בבנין שלהם נבנתה תוספת בציון האחורי. שטח דירתו מגיע בסך הכל ל-70 מ"ר והוא מבקש להרחיבו. לדבריו הוא היחיד הרואב לבנין, ליופיו ולנקיונו. המערערת "מוציאה לו את הנשמה" כדבריו, ואביה לא היה צריך להופיע כלל בפני הועדה.

מר שמיין ציין שהועדה המקומית אשרה הרבה תוספות בניה דומות בקטמון. אומנם יתכן שתהיה לשכן הפרעה אך זה מתבטא רק בחדר אחד ספונה לכיון התוספת, בזמן שההוספת העזור מאר למבקש.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי: ציין שכל תוספות הבניה בקטמונים עוגעות בצורה זו או אחרת בדיירים שונים אבל מאידך מותרות בעיות דיור קשות למבקשים ועל כן יש לדעתו לאשר את הבקשה.

מר רנגבר ביקש לדעת אם אפשר לבנות את התוספת בצורה שונה כך שההפרעה למתנגדים תהיה פחותה כמה שניתן.

3/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 12.11.85)

מר ברגמן התנגד בתוקף לאישור הבקשה. להבריר, לאחר שביקר במקום הביע למסקנה שאין לאשר את התוספת וכי בקשת מר [redacted] היא מבחינה "הרצחת וגם ירשת".

גב' דרור ציינה שיש לשמור על סדר בדיוני הועדה. ההחלטה הראשונה היתה לדחות את הערר ולאשר את הבקשה ובדיון מאוחר אחר נאמר שצריך להיות ניתוק משכנע ביותר על מנת לשנות את ההחלטה. בקשות דומות מאושרות בועדה לעיתים קרובות ואין היא רואה סיבה לשנות את ההחלטה.

מר ברגמן חזר על טענתו שאין לאשר את הבקשה וכי ההחשכה שתגרם מהתוספת תהיה כפולה בגלל העמודים שירדו מהקומה השביה.

מר לוי העלה להצבעה את ההצעה לחזור על החלטת הועדה ולאשר את הבקשה.

בעד ההצעה הצביעו 3 חברים.
נגד ההצעה הצביע חבר אחד.

לאחר דיון,

הוחלט: לחזור על החלטת הועדה מיום 22.1.85. על המבקש לתאם עם העיריה את מיקום ומספר העמודים.

2. יב-3135 - ערר משפחת [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 23.1.85 בדין בקשתה לתוספת בניה - גוש 5 חלקה 83 רח' בן זכאי - קסטונים (תיק בנ/79/270).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר באזור שמיועד למגורים 5 בו מותרת בניה ב50%. תוספות בניה שנבנו בעבר העלו את אחוזי הבניה בפועל ל-70% ועתה מוגשת בקשה להוספת בניה שנדחתה בעיריה מחוסר אחוזי בניה. בו זמנית ישנה הסלצה מהאגף לתכנון עיר בעיריה להפקיר את תכנית 3631 שמטרתה להסדיר את זכויות הבניה והתוספות בבנין. התכנית הנ"ל עדין לא נדונה בועדה המחוזית ומר כהן מסליץ לדון בה במסגרת הערר שהוגש ולהפקידה.

בפני הועדה הופיע המערערת / המבקשת גב' [redacted].

מר לוי הסביר לעוררת שלא ניתן לאשר את בקשתה אלא בהפקדת תכנית והועדה אכן ממליצה להפקיד את התכנית. אם המתנגד יסיר את התנגדותו תוכל גב' [redacted] להתחיל את עבודות הבניה. מר לוי הבטיח לעוררת לדרוש את הטיפול בתכנית כמה שניתן לאחר שב' [redacted] ציינה שלא ניתן יותר להמתין לחיות בתנאי חייהם.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנהל הפיקוח.

ב. להפקיד את תכנית מס' 3631.

ג. העוררת תהא רשאית להתחיל את עבודות הבניה בתקופת ההפקדה באם תוסר התנגדות השכן.

4/...

(פרוטוקול משנה מהודזית 12.11.05)

5. יב-10127 - ערר משפחת [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.5.05 בגין בקשתה לשינויים - גוש 30 חלקה 50 רח' סורא שב' ימין משה (תיק בנ/78/432).

הצדדים הודיעו כחוק.

בעת הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה היא לבניית מחסן לכלים שבחלקו תת קרקע ומצידו האחר פתוח. המחסן נמצא על תעלת הניקוז. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בגלל חריגה מתכנית עמ/19. לבקש אישור מטעם החברה לפיתוח מזרח ירושלים.

בפני הועדה הופיע המבקש / מערער מר [redacted] וכן אדריכל קרטס.
בשב המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

מר [redacted] טען שבשנת 1983 הגיש לעיריה תכנית לשינויים בבנין קיים שכללה את המחסן האמור. הבקשה אושרה אך איש לא שם לב שהמחסן נמחק מהתכנית. רק בשקיבל הזמנה לבית משפט בגין חריגה שם לב שהמחסן נמחק מהתכנית. לעצם הבקשה ציין שהוא מתגורר באזור שסובל מבעיות של הלחול מים. כל השכנים צריכים היו לעשות שיפוצים רציניים תאור בגלל החילחול. על מנת לפתור את הבעיה חפר האדריכל תעלה רחבה מאוד לניקוז, וכדי לאפשר גישה לתעלה נוצר חלל האמור. בבנית המחסן לא היתה כל כוונה להרוג מהתכנית ולתומו הוא חשב שהוא פועל על פי תכנית שאושרה. מר [redacted] הקריא בפני הועדה את מכתבו של אדריכל אולריך פלסנר המסביר את הבקשה וכן ביקש שהועדה תשמע דברי הסבר מאדריכל מנדל קרטס.

אדריכל קרטס ציין שבאדריכל של פיתוח מזרח ירושלים ידוע לו שמדובר בבנין עם חזית לשמור. כל מה שנעשה הוא את קרקעי, לא השתנה דבר לא בקוי הבנין ולא בחזית לשימור. על כן הוא לא ראה בבקשה משום חריגה והמליץ לאשרה. התעלה פונקציונלית בלבד ועל מנת לגשת אליה היה צורך בפתיחת דלת.

מר שטיין ציין שבימין משה מותרת בניה על הקירות הקיימים עד לגובה מטרים ואסורה בניה מחוץ לקירות הקיימים של הבנין.

מר [redacted]: טען שכל אחר מהשכנים חצב תעלה. יתכן שיש לו מזל שהוא מתגורר בדירת הקיצונית ולכן החלטנו לחצוב תעלה ממערב. המחסן נוצר בדי לאפשר גישה לתעלה לאחזקה שוטפת.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

5/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 12.11.85)

מר כהן ציין שעל פי התשריט של תכנית עמ/1, היה נרחה בברקה ראשונה שנעשתה חדירה לטש"ץ אך מאוחר יותר הסבר שהמסון בתחום המגרש. אותנו נכון שהתכנית קבעה במדויק את מעטפת הבנין ואפילו בסה שקשור לבניה תת קרקעית אך השאלה היא אם הבקשה מהווה שינוי מהותי. לדבריו יש לעשות בשלב מסויים פעולת רישום של החלקות יחד עם החברה לפיתוח מזרח ירושלים. לדעתו, מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את הבקשה אך יש למצוא את החליך המוקי לכך, והחליך הנכון הוא ליחות את הערר ולהפקיר תכנית שינוי.

מר לוי הסכים עם מר כהן שאין מניעה תכנונית לאישור הבקשה.

מר ברוסי טען שישנה סטיה מגבול החלקה.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה ב-בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

ב. המבקש רשאי להגיש תכנית שינוי להפקדה.

4. יב-12147 - ערר אדריכל ד. קסוסו בשם בית חרדש לרבנים ע"י הרב ניסים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5.6.85 בנין בקשתו לתוספת בניה - גוש 26 חלקה 95 - רח' ז'בוטינסקי שב' שלביה (תיק בנ/465/85).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן שמדובר בביתו של הרב ניסים שהפך לאחר מותו למוסד "דר הרב ניסים". הבנין שוכן באזור שחלות עליו הוראות שימור קפדניות ביותר. הבקשה היא למקלט תת-קרקעי בגודל של 220 מ"ר שישמש לשימוש נוסף ולא רק למקלט ויש לבדר מהם השימושים המבוקשים בו והאם הם מחייבים תוספת מקומות חניה וכו'. נוסף לכך מבוקשת תוספת של מעצית קומה להשלמת הקומה השלישית.

הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת בקווי הבנין וכן יעוד החלקה הוא למגורים ולא למוסד.

בפני הועדה הופיע המערער אדריכל ד. קסוסו.

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

אדריכל קסוסו ציין שמדובר במבנה שהיה במקור מלון "סלביה" ולימים פינה את יעודו למוסד אך העולם הוא לא שימש למגורים. כיום הוא משמש מקום בינוסים של יד הרב ניסים ויש בו פעילות יפה. המקום הומה אדם וכל שבוע ישנם שם הרצאות של גורמים אקדמיים. המקום צר מהכיל ולכן חסבו על אפשרות של תוספת מקלט ציבורי - שתשר מיום בבנין - שיוכלו להשתמש בו גם כמקום בינוסים. המקלט יהיה תת קרקעי כולו ויגיע עד קצה גבול המגרש. לתעלה מבקשים השלמת גב ותוספת כיתות ליסוד. התוספת לא תקלקל את הבנין לדעתו.

מר שסיין ציין שהמגרש נמצא באזור מגורים ב כבר מותרים 120% בניה. כל הבקשה כלוסר גם התוספת וגם המקלט מהווים הקלה ועל פי החוק לא ניתן לאשר הקלות בשימוש חורג.

6/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 12. 1.85)

גב' רווה שאלה את מר שטיין לאיזה יעוד ניתן ההיתר של הבנין. לדבריה אם ההיתר לא ניתן מלכתחילה למגורים לא מדובר בשימוש חורג.

מר שטיין סען שהבנין עצמו מתוקם באזור למגורים ובהיותו מוסר הוא מהווה שימוש חורג ויש צורך בפרסום. לא ניתן לפרסם הקלות בבנין שמהווה שימוש חורג ולכן הציעה העיריה להפקיד תכנית שתשנה את יעוד המגרש לציבורי ותהיה מלווה בנספח בינוי שיתאים לבנין הקיים.

ארריכל קסוטו הצטרף לדעתה של גב' רווה וטען שהבנין לא שימש מעולם למגורים והתוספות המבוקשות אינן מהוות שימוש חורג באופי הסבנה. הסביבה כולה מיועדת לאזור מגורים 2.

מר לוי העיר כי אמנם השימוש במבנה אינו למגורים המקור - אך הוא נמצא במחלקה המיועדת למגורים.

ארריכל קסוטו סען שגם באזור מגורים ישנם שימושים שאינם למגורים וניתן לאשר הקלה את קרקעי בהקלה גם באזור מגורים. הוא מוכן לקבל בשלב זה היתר בניה להקלה בלבד ושהתוספת האושר לו במסגרת התכנית. באשר לאגיה -אין כל בעיה, יש הספר רב של הקומות הניה באזור.

מר שטיין ציין שלבנין בגודל הבנין הנדון אין צורך בהקלה כפי שהוצע. ברור שהקלה יהיה רו שימושי ויהווה סוקר להתקהלויות שיפריעו לדיירי הסביבה. בתשובה לשאלת מר לוי השיב ארריכל קסוטו שהקלה עתיד לשמש רק לבינוסים ולא לשמחות וכתוכחה הוא מוכן לבנות אותו בשיפוע כך שיוכלו להשתמש בו רק לשמיעת הרצאות ומקלט ולא שום שימוש נוסף. בתשובה לשאלת מר כהן באשר לפתחי האוורור השיב כי הם פונים לגג.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' רווה ציינה ששימוש חורג יכול להיות כמני מקרים או שהוא חורג מהסביבה או שהוא חורג מההיתר. במקרה זו למיטב הבנתה לא ניתן מעולם היתר למגורים, ובאשר לסביבה -היא אינה סביבת מגורים מובהקת קיימים עם מוסדות שונים כגון מוסר ואן ליר ואחרים והיא מניחה שאם יש מי שיתנגד לבקשה היו כבר פרסומים באשר לכך. לדעתה אם הבנין נבנה מלכתחילה כבנין ציבורי אין צורך בהפקדת תכנית.

מר שרון ציין שבהנחה שהבקשה באמת מהווה שימוש חורג הוא מתנגד לאשר מקלט בגודל המבוקש. המקום הוא אחד מהיפים ביותר בעיר והוא מציע להפקיד תכנית.

מר לוי ציין שהבנין משמש בפועל כמוסר ולא כמגורים, לדעתו אין סניעה לשנות את יעודו למוסר מכיון שיש מולו מוסדות אולם מכיון שיש לידו בתי מגורים יש להפקיד תכנית לשינוי היעוד. בנוסף לכך אין הוא רואה הצדקה להגיע לקו הגבול של המגרש. לדעתו בכל שהבניה התרחק מגבול המגרש כך יהיו פחות מתנגדים.

גב' רווה חזרה שוב על טענתה שאם יתברר שלבנין יש היתר לבנין ציבורי - אין צורך בהפקדה.

7/...

(פרוטוקול מטנה מחוזית 12.11.05)

בתגובה לכך ציין מר לוי כי אם הבנין נבנה למגורים - המקלט המבוקש אינו מתאים. מאידך, אם הוא מוסר יש להפקיד תכנית ולדעתו יש לצמצם את קונטור המקלט.

מר כהן ביקש להבהיר מספר נקודות -

א. שלא יפגעו העצים הקיימים לאורך הכביש.

ב. חררי השרותים של המקלט מובלעים בחזית המונה לרח' ז'בוטינסקי ועל מנת שהאוורור יהיה טוב יש לעשות מיר אוורור או לחילופין שחררי השרותים יהיו עליונים אך זה לא ניתן.

לדעתו יש להפקיד תכנית שתבדיר את המטח במוסד ולהקפיד על כל האלמנטים הדרושים כולל הקטנת המקלט.

מר לוי הוסיף כי יש לברוק אם הבנין מיועד לעימור ואם ההוספת לא פוגעת בו מבחינה ארכיטקטונית.

לאחר דיון,

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

הועדה תהא נכונה לדון בהפקדת תכנית שתשנה את יעוד המטח למוסד ובתנאי ולא תהיה פגיעה בעצים הקיימים, ושיתבצע פתרון להנחת רעת מהנעים העיר, בגין אוורור חדרי השרותים במקלט ואוורור המקלט עצמו. כן יש לשקול מחדש את גודל המקלט המוצע.

5. יב-10130 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית ביסיבתה מיום 6.5.85 בבין בקשתו לבנית מחסן - גוש 76 חלקה 15 רח' החשמונאים שכ' מקור ברוך. (תיק בנ/05/208).

הצדדים הודיעו כי כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לבנית מחסן על גבול המגרש והעדריה רחתה אותה בגלל היותה טעיה ניכרת.

בפני הועדה הופיע המבקש / מערער מר [redacted] רב"כ עו"ד הפרז.

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

עו"ד הרפז ציין שבהתאם להגדרה מבנה חוץ המופיעה בתכנית המתאר הוא מבקש מהועדה לראות את המחסן כמבנה חוץ עו"ד הרפז הקריא בפני הועדה את סעיף 8 בעמ' 18 בהוראות תכנית המתאר, לאמר: "אם לדעת הועדה המקומית לא ניתן להקים בבנין קומת קרקע תחתונה, יותר להקים מבנה חוץ באיזור מגורים באחת הפינות שבחלקו האחורי של המגרש בתנאי משטחו של מבנה זה לא יעלה על 5% משטח המגרש, אולם לא יותר מ-40 מ"ר ובתנאי ששטח זה של המבנה ינוכה משטח הרצפה שעליו תותר לבנות בכלל, בהתאם לשטחים הרשומים בטור השביעי של טבלת האזורים".

8/...

(פרוטוקול מטנה מחוזית 12.11.85)

מר שטיין טען שבבקשה שהוגשה אין אף אחד מהנתונים שיש לברוק על פי העיף זה. הבקשה כוללת רק את המגרש ולא את שטח המגרש ושטח הסבנה.

מר לוי הסביר לעורך שיש להמציא עוד נתונים באשר למגרש.

עו"ד הרפז ציין שמאחר ולא נבדקה האפשרות לאשר את המחסן כמבנה חוץ הוא מבקש להחזירה לוועדה המקומית והוא יגיש לה את הנתונים הדרושים.

מר שטיין ציין שהעיף האפור חובר על בנין חדש כך שבכל מקרה אין אפשרות - לאשר את הבקשה.

עו"ד הרפז ציין שהמבנה נרכש בשנות החמישים ויש בידו הצ"א משנת 1940 ומשנת 1950 שמאשרות את קיומו. בכל מקרה הוא קיים כבר עשרות שנים ועונה על הקריטריונים של מבנה חוץ.

מר שטיין טען שהמבנה חריג מבחינת חומרי הבניה - הוא עשוי מבסון.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין שעל הועדה המחוזית לשמור על החוק אך יחד עם זאת יש לזכור שהועדה דנה בבעיות של בני אדם. אם נבדוקה מענתו של עו"ד הרפז ויש בידו אפשרות להוכחת קיומו של המבנה שנים רבות אין הוא רואה כל סיבה שלא לאשר את הבקשה. מר לוי המליץ להחזיר את התיק לוועדה המקומית ע"מ שתבדוק

א. אם אכן המבנה קיים בצורה זו או אחרת מזה שנים.

ב. האם ראוי לדעתה לאשרו כמבנה חוץ בהתאם להוראות תכנית המתאר.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> הועדה המחוזית מחזירה את הבקשה לוועדה המקומית ומורה לה לברוק את הפרטים הבאים:

א. האם אכן המחסן המבוקש קיים מזה שנים במקום.

ב. האם ניתן לאשרו כמבנה חוץ בהתאם להוראות תכנית המתאר.

9/...

(פרוטוקול משנה מחוזית
(12.11.85

6. יב-10144 - ערר פרופ' מרובי אביר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5.6.85 בגין בקשת משפ' שפירא לבנין חדש - גוש 38 חלקה 100 רח' אברבנאל שב' רחביה (חיק בנ/84/880).

הצדדים הוזהרו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא להרוס בנין קיים ברח' אברבנאל ולבנות תחתיו בנין מגורים חדש בהתאם לעקרונות הבנייה של האזור. הבנין ישרת את משפ' שפירא שצרכיה שונים מצרכי משפחה רגילה. הבנין הוא בין 4 קומות עליונות וקומת מרתף העומדת בקריטריונים של הבנייה המתאר.
קומת המרתף כוללת חקלט, מחסן, חקוה וחדר מכונות. בקומת הכניסה ישנו חדר ישיבות גדול ומשרד שאולי אפשר היה לקרא לו חדר עבודה ושאר הקומות למגורים.

הועדה המקומית פרסמה הקלה בקו בנין אחורי, בגובה ובאחוזי בניה מעטים.

בפני הועדה הופיע העורר פרופ' אביר וכן המתנגדים [redacted].

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

כמו כן הופיע עו"ד גלס ב"כ המבקש ואדריכלים ר. חוק וב. רזניק.

פרופ' אביר ציין שהתנגדותו נובעת מבעיות חניה. בכל היום ישנן בעיות חניה קשות מאד ברחוב. בבנין שלו ישנה חניה מקורה ותמיד חוסמים אותה. מהנדס מטעמו סבוק את הנושא אמר לו שבמקום תהיה רק חניה אחת. בגלל התנאים המיוחדים שניתנו למר שפירא - יהיו שני מקומות חניה בחוץ. מאחר ומר שפירא הוא איש ציבור והוא לא הסתיר את העובדה שהבנין ישמש גם למשפחה וגם לצורכי ציבור עבודה, ומאחר ויש לו מכרים משותפים למר שפירא והוא יודע שיש לצמוח למספר רב של מבקרים - לדעתו להקציב מספר מקומות חניה גדול יותר מהמתוכנן. ברחוב אין מקומות חניה. ובימי שישי כשתושביה ההילוניים של שכונת "שערי צדק" מחנים את מכוניותיהם מחוץ לגדרות של המשטרה אין אפילו מקום לעבור על המדרכה.

לדעתו הפתרון יכול להיות בעזרת מערך חניה מיוחד למגרש ושבו יהיו לפחות 8 מקומות חניה כך שזה יבטיח שלא יתפנו מקומות חניה שמתילא לא קיימים ברחוב.

10/...

(פרוטוקול משנה מחוזית
(12.11.85

מר שטיין ציין שהמערער לא העלה טענות באשר להקלות שפורסמו.
באשר לחניה ציין שיש מספיק מקומות חניה בהתאם לתקן הדרוש.

עו"ד בלס ציין שהתנגדות אינה רלוונטית, פורסמה הקלה באחוזי בניה ואילו המתנגד מען בקשר לחניה ואין לזה כל קשר לפרסום.

לבנין המבוקש יש חניה די הצורך ואפילו מעל למתחייב היום לפי התקן.
התקן המחייב היום לפי תכנית התאר הוא מכונית אחת לדירה,
ולא משנה בודלה. ארמנס ישנו עכשיו תקן ארצי. שהתפרסם בקובץ התקנות
אך הוא עוסק ברשויות שאין להם תכנית מתאר.
בשלב זה הגיעה גב' רווה שתקן זה חל גם על ירושלים מכיון שבתכנית
המתאר אין תקן חניה.

עו"ד בלס המשך וטען שאף אם התקן האמור מחייב את ירושלים אין כל בעיה
כי לעיר ירושלים 2 מקומות חניה לבנין מסוג זה המבוקש ואילו
הבקשה מציעה 3 מקומות חניה. להבחנה בין איש ציבור ואיש
מן השורה אין מקום כי החוק לא סיווג את האנשים אלא דיבר
על דירות.
עו"ד בלס הוסיף בסוף דבריו כי הוא שמח שהתנגד - מרופ' אביר - זנח
את התנגדותו העיקרית לבקשה והיא הכנסו של איש ציבור רתי לסביבה.

מרופ' אביר בתשובה למר לוי השיב כי הוא בר מעברו השני של הרחוב מול
הבית המבוקש. הוא ציין שאין הוא מכיר את הסבך הלבלי וגם לא יכול
היה לממן לעצמו עו"ד אך מה שנראה לו הוא שמיגנו של ארם אחד כארם שני -
- באזור זה הבנין אמור להיות בן 4-5 דירות. בבנין הקיים עכשיו - שהיה
שייך באופן אירוני לדודו ודודתו המנוחים - ישנן 4 דירות ואילו עתה
מבקשים לבנות דירה אחת. כל קבלן נדרש לבנות מספר מקומות
חניה מתאימים לפני שיחל בבניה. במקרה זה מדובר באיש ציבור וראש מפלגה
ויש לקחת זאת בחשבון. הדיירים לא צריכים להיות קרבנות של כל התנועה
שתהיה שם.

מר לוי שאל את מר שטיין האם ניתן להוסיף עוד מקומות חניה לבנין.

מר שטיין השיב כי הוועדה המקומית כבר המליצה על תוספת מקום חניה
רביעי.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הציע לדחות את הערר שלא היה רלוונטי לפרסום, מה גם שיהיו
במקום 4 מקומות חניה, ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית
ומנימוקיה.
יש לבחון את האפשרות למקום חניה נוסף.

11/...

(פרוטוקול מסגה מחוזית 12.11.85)

ב. היתרי בניה.

7. יב-10154 - רמט בע"מ - 3 בניינים חרשים - פסגת זאב.

רו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 4.9.85 תיק בנ/485-485/85.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

8. יב-10151 - האוניברסיטה העברית - שינויים ותוספות - בנין קפלון - גבעת רם.

רו"ח הועדה המקומית מס' 51 מיום 21.8.85 תיק בנ/515/85.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

9. יב-3116 - האוניברסיטה העברית - שינויים בחממה - גבעת רם.

רו"ח הועדה המקומית מס' 51 מיום 21.8.85 תיק בנ/106/84.

בעת הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא לשינויים שונים בגן הבוטני באוניברסיטה בגבעת רם. הבקשה הראשונה בנדשא זה הוגשה בשנת 1977 ומאז דובר על הצורך בהפקדת תכנית. גם לפני כשנה נפגש מר כהן עם נציגים מטעם האוניברסיטה והובטח לו שתוגש תכנית תוך חודשיים, לאור הבטחתה זו אושרה בקשה קודמת שלהם באוגוסט 1984 אולם למרות זאת לא הוגשה כל תכנית עד עצם היום. הבקשה עתה היא לשינויים הכוללים בין היתר קירות בטון במקום קירות אבן במדרון הנצפה לרח' בורוא שהוא אחד מעורקי התחבורה הראשיים בעיר. לדעתו אין לאשר אלתנס זה בבקשה והקירות צריכים להיות מצופים אבן בהתאם להחלטה הקודמת.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה לתקן האלמנט של בטון בלוי ולצפותם באבן בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 16.9.84.

10. יב-10150 - חבס - מפעלי בתים בע"מ - 2 בניינים חרשים, שכ' רמות.

רו"ח הועדה המקומית מס' 51 מיום 21.8.85 תיק בנ/435-436/85.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

12/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 12.11.85)

11. יב-10156 - קרית אמרי שפר - בנין תרש - הר נוף.
דו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/85/491.

לאחר דיון,

החלט: לאשר בטלב זה את החפירות בלבד. לאחר איכור המכנית תהא הועדה המקומית מוסמכת לאשר את היתרי הבניה.

12. יב-7666 - קרן ירושלים - תכנית שינויים - גוש 284 חלקה 4 - שכ' שייך ג'ארח.

דו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/77/364.

לאחר דיון,

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

13. יב-6904 - חליל אברהים כלף - הוספת קומה - גוש 23 חלקה 151 - כפר עקב.

דו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/85/507.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיתקבל אישור על כך מטעם רשות שדות התעופה.

14. יב-10155 - עריף אל לאיתה - תוספת לבנין קיים - נאמי קאנום.

דו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/85/469.

בעת הדיון ציין מר ורומי שמדובר בבקשה להוספת לבנין המסוקם בשפ"ץ לפי תכנית עמ/9. גודל הבנין הקיים מגיע ל-35 מ"ר והמבקשים להוסיף לו במסגרת שפורים טניסריים מטבח, שרותים והול כך שגודלו יביע לכ-60 מ"ר מר ורומי הביע עליאה אם אפשר להתיחס להכפלת גודל הבית הקיים כאל שיפורים טניסריים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

13/...

(פרוטוקול השנה מחודש 18.11.85)

15. יב-418 - קרן ירושלים - כפר ציבורית - שכ' נחלת אחים.
דו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/81/245.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-5754 - מלונות האחים אילון - שינויים במלון - גוש 147 - חלקה 6 - שדרות הרצל.

דו"ח הועדה המקומית מס' 53 מיום 18.9.85 תיק בנ/78/105.

בעת הדיון ציין מר כהן שלמלון האפור אושרה תכנית להשלמת אחוזי הבניה ל-150% בפברואר 1985 המליצה העיריה על אישור בקשה שהיתה בסמיכות מהתכנית האמורה והועדה המחוזית דחתה ביולי את הבקשה. הבקשה כללה בזמנו הפיכת מרכז הבריאות לאולם גדול שהידרה בעצם אולם שמחות ולכן הוחלט לדחות אתה. עתה כוללת הבקשה אלמנטים שכלולים בתכנית בשינוי אחד והוא בניית בריכת שחיה פנימית במקום אולם ההתעמלות. הבקשה לא חורגת באחוזים הסוחרים לבד הריגה בשני אלמנטים קטנים מהתכנית.

א. חלק מהלל חדר התטפל יצורף למסעדה.
ב. סגירת גלריה.

אלמנט מסויים שמר כהן לא מעליץ לאשר הוא בריכת השחיה החיצונית שאמורה להיות בחצר המלון במרחק של כ 4-5 מ' מגבול המגרש במקום שאמורה לעבור דרך. הוא מעליץ לא לקרב את הבריכה לדרך ושקדי הבנין שלה יהיו בהתאם למאושר. לדעתו ניתן להרחיבה לכיוון צפון.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר למעט השינוי המבוקש בגין הגדלת הבריכה לכיוון גבול המגרש ולהשאיר את קו הבנין המשתמע מנספח הבינוי לפי תכנית מס' 2945 א' הועדה המקומית תהא מוסמכת לשקול את הגדלת הבריכה לכיוון בנין המלון.

17. יב-0262 - משרד השכון - מגרשי ספורט - רמות (תיק בנ/80/709).

מובא לדיון חוזר מיום 25.9.85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי בשעתו בשרנה הועדה בבקשה התקבלה אינפורמציה לפיה היה תאום בין משרד השכון והדיירים שבמקום באשר למיקום מגרשי הספורט, בדיעבד מסתבר שאין הדבר כך. בזמנו היתה הנחה שמגרשי הספורט המבוקשים שייכים לבית הספר והשתבר שבנית בית הספר טרם החלה ושמדובר במגרשי ספורט לציבור הרחב. לאור מכתבי ההתנגדות שהתקבלו שוחח מר כהן עם מנהל מחוז ירושלים במשרד השכון - מר שמריהו כהן בנושא והוא מעליץ להחלות את ההחלטה שהתקבלה בספטמבר עד לאחר שהנושא יבדק ע"י המסונה על המחוז, מתכנן המחוז, משרד השכון ועיריית ירושלים. לדבריו מר ש. כהן הביע הסכמתו להחלות את הדשיון עד לבדיקה.

14/...

(פרוטוקול מישיבה מחוזית 12.11.85)

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: הוועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לא להתחיל בעבודות באתר לפי היתר הבניה שהוצא עד לאחר שתערך בדיקה ע"י המפונה על המחוז ומתכנן המחוז בשיתוף עם משרד השכון ועיריית ירושלים.

ג. <u>מלאכות ועסקים</u>:

18. <u>1/8423 - ק. ס. מורש בע"מ - השכרת רכב - רח' מונכז.</u>

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

הוועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

19. 7/3041 - סלהיב עיסאם - רבדי הלבשה - דרך חזמה.
20. 1/4314 - תל תלפיות - אולם מסעדה, משקאות משכרים - רח' הנביאים.
21. 7/2546 - ריסי עמאראלדין - נגריה - בית חנינה.
22. 1/39 - קרמני יעקב - מסעדה ומשקאות משכרים - יפו.
23. <u>1/4860 - "ענב" - גריסה ואחסנת ענבים - רח' אלקבץ שלמה.</u>

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

הוועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשמוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

24. 1/1575 - קריתי מיכאל - מכירת בגדים - שבטי ישראל.
26. 1/7052 - ציוניאשויל שלום - סנדלריה - יחזקאל.
27. 1/5632 - "מגנן" בע"מ - כלי נשק - בן סירא.
28. 1/6712 - עמיאל אסתר - מתפרה - יפו.

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

הוועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

29. <u>1/3362 - בלביסי מלכאן - גרירת רכב - ואדי גו'ז.</u>

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הוועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

(פרוטוקול מחוזית 12.11.85)

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים כלבד.

30. 7/3214 - אמריאן יוסף - מכירת וקנית כלי רכב - סנט ג'ורג'.
31. 1/6377 - גלאור יוסף - בית דפוס - אוהל יוסף.
32. 7/2411 - גיאת אגים - תפירת נעלים - חאן אלסולטן.
43. 7/736 - אבו מארי סערי - מכלה - סילוואן.
<u>34. 1/5832 - חוג'ה דוד - צבעים וחמרי בנין - רח' קנאי הגליל.</u>

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדת המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

<u>מרחב תכנון מקומי - משה יהודה.</u>

ד. <u>בקשה לשימוש חורג.</u>

35. <u>יב-10153 - משה דמרן - משתלת לצמחי בית - מעוז ציון א'.</u>

דו"ח הועדה המקומית מס' 317 מיום 18.8.85 תיק ב/79/266.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר לועדה המקומית לפרסם שמוש חורג בהתאם להמלצתה.

11 בדצמבר 1985
כח' כסלו תשמ"ו

ד. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.