# מדינת ישראל

משרדי הממשלה

שם: ישראל

מחלקה: _____

קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

מזהה פיזי: גל - 13 / 42571

מזהה לוגי: 633 - 56.5/104

כתובת: 02-109-02-07-01

מס פריט: 715518

07/08/2013

תיק מס' 13434

קטעים של פרוטוקולים
מחוז ירושלים
מרץ 1948 – אפריל 48

לכבוד
מר י. בן, רש
מינהל התכנון
משרד הפנים
הקריה, ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

מחוז ירושלים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה
המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 541 מיום ג'
24.4.84

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

**השתתפו:**

| | | |
|---|---|---|
| ד. ז. זוננפלד | - | רשות מקומית ירושלים. |
| מ. כהן | - | מהכנן המחוז. |
| ע. לוכטנבורג | - | נציגת מע"ץ. |
| א. מלכוב | - | נציג שר החקלאות. |
| ח. מרינוב | - | רשות מקומית ירושלים. |
| מ. נחמיה | - | רשות מקומית ירושלים. |
| צ. קדמן | - | נציג שר הבטחון. |

**נכחו:**

| | | |
|---|---|---|
| א. בן-אור | - | מחלקת מהנדס העיר. |
| י. בן יעקב | - | לשכת התכנון המחוזית. |
| מ. דרומי | - | לשכת התכנון המחוזית. |
| א. ניב | - | מהנדס העיר. |
| י. טוקר | - | יועץ סביבתי לועדה המחוזית. |
| י. פלאום | - | לשכת התכנון המחוזית. |
| נ. פלר | - | מזכירת ועדת המשנה המחוזית. |
| י. צבאג | - | לשכת התכנון המחוזית. |
| מ. קורץ | - | לשכת התכנון המחוזית. |

**נעדרו:**

| | | |
|---|---|---|
| ד. א. בריצקוס | - | אדריכל. |
| מ. כהן | - | נציג שר השכון והבינוי. |
| ג. ליפמן | - | רשות מקומית מרחב יהודה. |
| מ. נקמן | - | נציג שר התחבורה. |
| א. פורשמיט | - | נציג שר הבריאות. |
| ח. רווה | - | נציגת שר המשפטים. |
| י. שרון | - | רשות מקומית ירושלים. |

2/...

(פרוטוקול מחוזית 21.4.84)

א. <u>אישור פרוטוקולים:</u>

1. פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 534 מיום 28.2.84.
בפרוטוקול הנ"ל נפלה טעות בסעיף 9: במקום מס' תכ' 3437
צריך להיות מס' תכ' 3474 (שער הצריות).
מובא לאישור הפרוטוקול בתיקון הנ"ל.

2. פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 535 מיום 6.3.84.

3. פרוטוקול החלטות ועדת הסגנה המחוזית מס' 360 מיום 30.3.84.

הפרוטוקול הנ"ל, כולל תיקון הטעות, אושרו ע"י הועדה בחתימת היו"ר.

ב. <u>כללי</u>

4. <u>(10/8/14) תכנית מתאר ארצית לכריה וחציבה - ת.מ.א. 14.</u>
מובא לקבלת הערות הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 52 לחוק התכנון והבניה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> להעביר למוסדות הארצית את ההסתייגויות הבאות בדבר תכנית המתאר הארצית לכריה וחציבה - ת.מ.א. 14:

א. אתר מס' 404 - מחכיה; לא לאשר את האתר המוצע לחציבה מאחר והמחצבה עלולה להווות סחרד לבית אם, דגות, מחסיה ונס-הרים.

ב. אתר מס' 407 - הר חנות; לא לאשר את האתר המוצע הנמוך למוריב מסע ויחגע מגיקה סביבתית חמורה בתחי יער קיימים ובאמורות טבע קיימות.

ג. אתר מס' 408 - הקסמל; לא לאשר את הרחבת המחצבה מאחר והמחצבה באיתורה הנוכחי מהווה מפגע סביבתי וסחרד לתושבי מעוז ציון.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 24.1.84)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכניות לפי חוק (מתן תוקף)

5. (2447) תכנית מס' 2447, שינוי מס' 16/77 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - רח' ירמיהו - מתנה ינלר.

הודעה בדבר הקפדה התכנית שורכמה בילקוט הפרסומים מס 2964 מיום 30.9.83.

בתקופת ההפקדה התקבלה התנגדות המועצה לארץ ישראל יפה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 26.2.83.

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מאחר ולפי תכניות הבינוי העכשוויות מתקיימים כל הסעיפים המפורטים בהתנגדויות.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר בהן כי כבר בשנת 1978 העבירה הועדה המקומית לועדה המחוזית תכנית המתיחסת לחלק מבעלות מרחב פלוך - בטנלר - כאשר יעוד הקרקע לפיה הוא למגורים 2-1 עם 100 יחידות דיור. בזמנו החליטה הועדה המחוזית להחזיר את התכנית לועדה המקומית מכיון שעפ"י תכניה המתאר הקרקע היה מיועד למוסד או לבנייני ציבור. הכוונה היתה להקים "בית חולים עולמי בינתיים המתבר האין צורך בבית חולים בחלק ונשאלה השאלה למה ליעד את הקרקע.

עו"ד גנר - הוא בא כוחו של מר פלוך בעל הקרקע - עתר בזמנו לבית-המשפט באשר לעיכוב הטיפול ואישור התכנית.

לאור הסיכומי בין הצדדים הוגשה לועדה המחוזית תכנית אחרת לפיה מיועד מגרש אחד לבית מגורים ומגרש שני למוסד. בפרק הבינוי שהוכבר עם התכנית היה סכסוך מאד. הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית. באשר לנושא הבינוי - מכיון שהוא סכסוכי ביותר ועלול לעורר בעיות הוחלט לבטלו ובמקומו להלול בהוראות המילוליות של התכנית הוראות בדבר גובה, מספר קומות וכד'.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 24.4.84)

בתקופת ההפקדה התקבלה התנגדות מטעם המועצה לארץ ישראל יפה להקמת מסת בניה בהיקף של 14,000 מר' על מתחם של 5 דונם מחייבת הפקדת תכנית מפורטת עם נספח בינוי.

בבני הועדה הופיעו גב' מ. אריאל ואדר' ר. מיכאל - מטעם המועצה לא"י - המתנגדים בטם המסיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תו"ל מר בן ארי.
כמו כן הצטרפו למסיבה עו"ד נגר ואדר' נ. בנען - מטעם היזמים.

<u>אדר' מיכאל</u>: ציין ההתנגדות המועצה לארץ ישראל יפה מפורטת בסכתב ההתנגדות שהוגש.

האחר - שלגר - מחולק ל- 2 אזורים ראשי באחד יינתן הגבלות לגבי גובה הבנינים וקוי הבניה ואין הגדרה של אחוזי הבניה וכאלו יינתן הגבלות באזור לגובה וקוי הבנין ואיסור לבנות 14,000 מר'. אומנם תוגשנה תכניות מפורטות לאישור הועדות המוגות אך הן לא יופקדו ולציבור לא תינתן הזדמנות להביע את התנגדותו. לא ברור איך הגיעו למסה פזאת של בניה ואם היא בכלל ברת ביצוע.

<u>עו"ד נגר</u> ציין שבזמנו הגישה העיריה תכנית עם נספח בינוי המדבר על 14.000 מר' לגביו היתה הסכמה טלאה של הועדה המקומית אלא שהועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית ללא נספח הבינוי ושהבינוי יישאר לטיקול דעתה והבנתה של הועדה המקומית. כלומר אין הוא מבין על סמך מה מבוססת טענת המועצה לארץ ישראל יפה - נספח הבינוי שהוגש היה מפורט וכיום יש הגבלות ונתונים מפורטים באזור לגובה, למפלסים ולפרטים נוספים הנוגעים לבינוי.

הוא מונה לועדה תרתה את ההתנגדות מכיון שאין לה כל בסיס ומסיון ההדיון בנושא נמשך למעלה מ-15 שנה.

<u>אדר' מיכאל</u>: מעון ההיעונים של המועצה לארץ ישראל יפה בעינם עומדים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין שהדיון בתכנית הנ"ל נמשך זמן רבות והיה ברור בהסכמים שונים והשתלשלות ארוכה ומסאיבה מאד. החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התכנית נגרם עיכוב בין היתר בתוצאה כבג"ץ שהוגש בזמנו עו"ד נגר. נספח הבינוי שהוגש היה בכמתי ביותר והועדה המחוזית החליטה על סגת לשנות ביבוכים ובעיות תכניות העלולות להתעורר בתוצאה מנסיון כזה מחייב - עדיף לשלול בהוראות התכנית אורחות מפורטות פילוליות באשר לבינוי. אשר על-כן הוא מציע לקבל את השלטת הועדה המקומית ולדחות את ההתנגדות.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
זוש לקבוע השגת עם אגף הפקיעות.

5/...

6. <u>(1721 א') תכנית מס' 1721 א' שינוי מס' 1/78 לתכנית מס' 1721 שכונת תלפיות.</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2833 מיום 8.7.82.

בתקופת ההפקדה הוגשו 8 התנגדויות.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 19.12.82:

לתת תוקף לתכנית מתוקנת בעקבות קבלת חלק מההתנגדויות ולדחות שאר ההתנגדויות כמפורט להלן:

1. כביש כפר עציון יישאר כמוצע בתכנית.

2. כביש קורא הדורות פינת עין גדי יישאר כמוצע בתכנית.

3. יבוטל המשך רחוב בית הערבה בקטע עליו הוגשו ההתנגדויות.

4. תבוטל הגינה הציבורית בחלקה 1 וליעדה המקורי דהיינו מגורים 1.

5. לבטל ההרחבה של הכביש בחלקה של מר מילא הלפמן.

6. לקבל את התנגדות עו"ד וייל לגבי קוי הבניה שיהיו לפי הבנין הקיים כל עוד הוא לא נהרס.

7. לקבל את התנגדות הקרן לירושלים ולשנות את יעוד החלקות 54, 55, בגוש 30166 וחלקה 78 בגוש 30177 מסביל להולכי רגל למשק ציבורי פתוח.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין <u>מר כהן</u> כי בעבר הופקדה תכנית מאוד בעייתית במספרת 1721. על מנת לחייב את העיריה להפקיע את השטחים בפרק זמן כל שנה כללה התכנית סעיף שמחייב אותה לבצע את ההפקעות תוך שנה מיום אישור התכנית. מכיון שההפקעות לא בוצעו בפרק הזמן הזה - הן בטלות. לפני כשנתיים החליטה הועדה להשקיד תכנית שמטרתה הרחבות הדרכים כפי שהיו בתכנית הקודמת אלא שבתכנית זו ההרחבה מצומצמות יותר.

בתקופת ההפקדה התקבלו מספר התנגדויות כי גם ההרחבות המינימליות המוצעות פוגעות לעתים בגדרות בתים או בעצים בוגרים ויפים.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: מר מ. הלפמן, מר פרנק וב"כ עו"ד מ. מלמן, עו"ד נ. וייל ב"כ מר ב. נהיר, מר אגמון, עו"ד מ. לוטברוזו בשם מר ממה ומר י. ליזסקי בשם ועד השכונה.

בשם המסיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר א. בן-אריה.

<u>מר אגמון</u> מרחוב בית הערבה 22 - מעין שהתכנית פוגעת בו ביותר. הוא גר בקומה א' והרחבת הכביש מגיעה עד פתח ביתו ממש מלא לדבר על כך שהגינה שהיתה ברכושם הולכת לאיבוד.

<u>מר בן-א.ר</u> ציין שהועדה המקומית המליצה לבטל את הרחבת הדרך בקטע הזה ולהכין תכנית חדשה חליפית.

עו"ד נ. וייל (ב"כ מר נהיר מרח' עין גדי פינת רח' ביתר) טענה שמדובר במגרש פינתי אשר בנוסף להפקעה המקורית ישנה כיום כוונה לבנות טוב במגרש. מכיון שבמגרש פינתי קוי הבניה צריכים להיות במרחק של 6 מ' מהכביש לא תהיה אפשרות לנצל את זכויות הבניה. בקשה על-כן, שהועדה תאמץ את המלצת הועדה המקומית לאפשר קוי בניה גמישים יותר במקרה שבעל הבית ירצה לבנות תוספת וחוץ מזה שהועדה תאפשר שגם במקרה של הריסת הבנין ובניה חדשה ינתנו קוי בניה גמישים מכיון שההרחבה המוצעת של הכביש נוגסת משני חלקי המגרש.

מר בן-אור ציין שהמקומית קיבלה את הטענה שמדובר בתוספת לבנין הקיים אך בענין הריסה ובניה מחדש - זהו כבר נושא תכנוני וקשה לדעת כבר בשלב זה מה יהיו קוי הבניה. לדעתו במקרה הרוצים לאפשר קוי בניה גמישים לבניה חדשה יש להביא את הדבר לידיעת המבנים.

עו"ד וייל טענה שאין היא דורשת קו בנין 0 לבניה חדשה אלא רק אפשרות של קוי בניה גמישים. מכיון שקיים במקום בשלב זה בנין שאינו בקו בנין של 6 מ' מגבול המגרש החדש - לאחר הרחבת הדרך - ואין הוא מהווה הגרעה לאף אחד אין כל סיבה שבנין חדש שיבנה במקום ימריץ למי מהם מה גם שבסביבה הקרובה אין מבנים.

עו"ד וייל ביקשה לענן את הדבר בתקנון התכנית באם תתקבל התנגדותה.

עו"ד מיטלמן (ב"כ מרנק את ברקאי) טען שאין מדובר בנכס שבבעלות מרשיו אלא בבעלות האפוטרופוס הכללי ואולי היה מקום לזמנו לדיון. למרשיו יש מעמד של דיירים מוגנים. מדובר בבית פינתי שחזיתו פונה לרחוב עין גדי וצידו לרחוב קורא הדורות. ההרחבה המוצעת היא של 3 מ' משני הצדדים ולאחר מדידה הסתבר שההרחבה תחתוך את המדרגות לדירה אחת ויבטל את החניה לדירה השניה. הכביש לאחר ההרחבה המוצעת יגיע עד פתח הדירות ממש. אולי יש אפשרות להרחיב את הכביש מהעבר השני שלו.

מר בן-אור ציין שרח' קורא הדורות הוא הרחוב הראשי במכונה - הוא רח' צר מאוד וקשה מבחינת הנסיעה. במקרה זה העדיפה הועדה המקומית את טובת הציבור על טובת הפרט ולדעתה את המדרגות שברחוב עין גדי המגיעות לדירה מפתח ברקאי - אפשר להתקין במקום אחר.

עו"ד מיטלמן טען שדוקא להם תרוב יותר רח' עין גדי. המדרגות האמורות יורדות ממש מהבית היפר לכביש. אין אפשרות להתקין מדרגות אחרות.

מר מ. הלחמן (מרחוב ביתר 13) טען:

א. בחזית המגרש, בצד מערב מתכוננת הרחבת הכביש במידה קטנה ואין הוא רואה שום סיבה תכנונית לדבר. זוהי הכנסה לחצר וקיים שם עץ פלפלון עתיק שאין הוא מעוניין לפגוע בו.

ב. מבקש לבטל את הרחבת הכביש ממזרח - שהוא המשך רח' כפר עציון כי אין כל כוונה תכנונית להמשיך את הכביש. לדבריו הועדה המקומית המליצה לקבל את התנגדותו.

עו"ד לומברוזו (בשם יורשי המנוח שמה) מרח' עין גדי פינת קורא הדורות - טען כי הפקעה של 3 מ' משני צידי המגרש מ מצמת את קוי הבניה והשטח הנותר לבניה הוא פחות מ- 150 מ"ר. בשטח בזה לא ניתן לנצל את זכויות הבניה המותרות. הבנין נמצא כבר בתהליכי הריסה והבקשה היא לאפשר הקלה בקו בנין קדמי לכיוון רח' עין גדי - קו שיהווה המשך של קוי הבנינים באותו רחוב וכך יאפשר ניצול זכויות הבניה. באשר לרחוב קורא הדורות - מכבר כיום הוא מפגע תחבורתי - הבקשה היא לבנות חלק מהבניה בחפיפה של 4 קומות. לענין זה יש כבר תכנית שתואמה עם אדריכל ברנדס מהעיריה. בסיכומו של דבר הבקשה היא שינתנו קו בניה כאילו לא בוצעה הפקעה.

מר בן-אב: ציין שתכנית המתאר כוללת הוראה לפיה אם יתגלו בניינים ברחוב מחוייים הכולם נבנו בקו בניה שבטסיה - יתחייבו בקו הבניה של הבניה היטנה בקו חוקי ולכן הסליצה הועדה המקומית לקבל את ההתנגדוה.

מר י. ליתמקי: (בית ועד השכונה) ציין שאין לו כל התנגדות להרחבת הכביישים אולם בקשתו היא שלא יעקרו עצים בתוצאה מהתכנית. עד שנת 1949 נקראה השכונה "עיר גנים תלפיות" ולא השתייכה לעיריית ירושלים, לאחר מכן הופתה לעיר ונקראה "תלפיות", במקום אין מודדות ציבור רבים והכביישים סוכקים את צרכי הדיירים בשכונה. אין מניעה להפוך חלק מהכביישים למד ביסדריים.

מר בן-אב: ציין שכיתה להכניה המאומרת 1721 - התכנית הנ"ל מצמצמת את הרחבת הכביישים וזאת על-מנת לשמור על העצים הקיימים. באופן כללי יש כוונה לשמור על העצים במקום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לפכת התכנון תגבש את המלצות לאור הדיון ותגישן לועדה באחת מישיבותיה הקרובות.

ד. <u>תכניות להפקדה.</u>

7. (7878) תכנית מס' 2878, שינוי מס' 16/80 לתכנית המתאר המקומית - מסור המושבה היוונית, הגרמנית וגונן.

המשך דיון מיום 2.11.82.

בפתח הדיון הקדים <u>מר לוי</u> וציין כי נקבעו מיסר תאריכים לדיון במקום אך מסיבות שונות הדיון לא התבצע.

<u>מר כהן</u> ציין שבתכונות האמורות יתנו מספר רב של בניינים שנבנו בתכונת הבניה המסורתית, בגובה 2-3 קומות עם או בלי גגות רעפים ומיש בהם ערכים ארכיטקטוניים ועיצובים שיש כוונה לשמר.
בעצם במשך כל השנים בוצע במקום שימור וזאת ע"י הנחיות שנתנו לזמים לעת מתן היתר הבניה. הכוונה בתכנית היא לאפן את אותה מדיניות הנחיות ולהריצה בתכנית שתחייב את עקרונות השימור לגבי כל המבנים. לתכנית יש חשיבות רבה מכיון שההנחיות שנתנו עד כה העלו מאוד את ערך האזור והוא הפך לאזור מבוקש בעיר. בתכנית יצטה הבחנה בין מבנים קיימים שיש הוראה לשמרם ויש הנחיות לגבי תוספות שיבנו בהם בעתיד ובין מגרשים פנויים שלגביהם יש הנחיות מפורטות איך ומיצד לבנות.

הועדה המקומית המליצה להגביל את אחוזי הבניה ל- 75%. האזור מיועד לפי תכנית המתאר לאזור מגורים 1 שבו זכויות הבניה יכולות להגיע במקרים מסויימים ל- 84%. מכיוון מכך, לדעת מר כהן לא הועדה המקומית ולא הועדה המחוזית תוכלנה ההסורד עם תכנית שתגביל את אחוזי הבניה. ברגע שיש זכויות בניה מוקנות עפ"י תכנית - הגבלתן תגרור תביעות פיצויים שקופת העיריה לא תוכל לעמוד בהן. כיום עוד עכשיו ניתנו הנחיות והגבלות הונות לעת מתן היתרי הבניה וזאת מבלי לפגוע בזכויות הבניה - אפשר לדבריו להמשיך לנהוג כך גם להבא.

<u>מר לוי</u> ציין שעד עתה נתנו היתרי בניה לפי זכויות בניה של 84% ואף למעלה מכך ואם בכוונת הועדה ליקם את התכנית יש להמשיך לנהוג כך גם להבא.

מר פרידוב: מצד כל קיימת מחלוקת בין הרצון להגדיל על האזור כאזור לפיתוח ובין הרצון לתקנות זכויות בניה של 84%.

בתוצאה מהשינוי הזה ה אזור לא אבוקש. המיל נתנו התרי בניה לבניינים בני שתי קומות ומחות ס-75% בניה. אם מלכתחילה יתתנו זכויות בניה של 84% ואח"כ גם תבענה בקשות לתוספת של 6% כתקלה תהיה בזה פגיעה בשיפוי זכויות המקום.

מר מלכוב: ביקש לטעות על כך שבית המצורעים נמצא בתכנית כבעל חום בשטח המיועד להפרשה לצרכי ציבור בעוד הבסועל הוא מוגדר כשטח פרטי. קביעתו בתכנית כשטח להפרשות לצרכי ציבור מובעת בחלקה של המינהל.

מר בן-אב: הציע להוציא את שטח בית המצורעים מתחום התכנית.
בנוגע לזכויות הבניה יש בעיה כי מחד יש כוונה לשמר את המקום ומאידך זכויות בניה גבוהות יוצרות לחץ של אנחי שימור.

במגרשים בהם קיימים בניינים שלא נוצלו בהם כל זכויות הבניה - הרצון לנצל את כל זכויות הבניה יוצר עומס של בניה ולכן הועדה המקומית המליצה להגביל את הזכויות. במגרשים פנויים יש אפשרות להעניק זכויות בניה של 84% אך זה יצור אפליה בין המגרשים.

מר כהן: מצן מאתה מהמחיים - אז הועדה מחליטה להמקיד תכנית כבירה עם הנחיות ברורות שלא תקל כהתנגדויות רבות או להמקיד תכנית שהגרור בעקבותיה התנגדויות רבות ואז הדבר יאלץ את הועדה לצעוד בעצם אחורנית. לדעתו יש להמעיד את התכנית עם זכויות בניה כפי המסתמן מהוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1.

מר לוי: ציין שיש לקבוע את זכויות הבניה לפי גודל המגרשים.

מר בן-אב: ביקש לקבוע שזכויות הבניה יהיו על-פי המוחר בתכנית המתאר מבלי למגוע בערכים ארכיטקטוניים ועיצוביים הקיימים בשטח ושהדבר יהיה נתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

מר כהן: ביקש שבתכנית הנדונה לא תהיה אפשרות לקבל עוד 5% זכויות בניה להשלמת דירה גג כפי שהדבר מתאפשר עפ"י תכנית מס' 1201.

לאחר דיון:

<u>הוחלט</u>: להמקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שטח בית המצורעים - בשונות מלכיה - יוצא מתחום התכנית.
2. זכויות הבניה יהיו בהתאם לפה שנקבע בתכנית המתאר לירושלים לגבי אזור מגורים 1.
3. תקנון התכנית יכלול הוראה לפיה: לא תהיה אפשרות של תוספת 5% לצורך השלמת דירת גג.
4. עריכת התכנית תהא בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

8. (2814) תכנית מס' 2814 - שינוי לתכנית מתאר - שכונת רחביה בין הרחובות קרן היסוד, אחד העם ומוקולוב - גוש 27 - מלון הנמיא.

דיון חוזר מיום 2.11.82 - לבקשת מהנדס העיר.

מר כהן: ציין כי מדובר באזור רגיש בעיר. קיים בנין פלמגי מנים ממער ומביבו מגרשים ריקים. כל הנסיונות לבנות בשטח נתקלו בבעיות בגלל חלוקה. המגרשים הריקים ממוקמים בחלקה לבזבלה והבעלים אף מגבלים מידי פעם התראות מסוכנות לניקוי השטח.
התכנית הנדונה מבקשת לעשות איחוד וחלוקה על מנת ליצור חזיתות קרקע רצופה לבינוי אלא שאחד הבעלים סרב להגיע לשתדלה.

מר גיב: ציין שהסכמת הבעלים לא הושגה עד היום. מדובר על חזיתות קרקע גדולה מאד שלא מנוצלת והשטח מוסקר לגמרי. לדעתו יש לבנות את חלוקת השטח במקום כך שבעל הקרקע האחד יקבל מגרש בפינה הצפון מזרחית של השטח עם כניסה מסודרת ושהכניסה לבית המלון הקיים תהיה מכיוון רחוב מוקולוב. הדבר מאפשר את המשך בניית המלון ובטוס אופן לא פוגם את כל החלקה הנדונה.

מר כהן: ציין שמכיוון שנעשית בתכנית חלוקה ללא הסכמת הבעלים ממליצה הועדה המקומית שבעל החלקה הגדולה יקשה את הועדה המקומית בסידה והחיינה חביעות ביצוייה. עוד הוסיף שבשלב זה לפרות שהכוונה היא להוספת בניה לבית מלון, לא משתנה יעוד השטח מאזור מגורים.

לאחר דיון,

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

ה. <u>תיקוני חלוקה</u>.

9. תקרית חלוקה - מספר סידורי - יק/43/79/ - עפ"י תכנית מס' 2252 א' - שכונת בית-וגן.

<u>הוחלט</u>: לאשר את תקרית החלוקה.

10. שלוקה תקרימי חלוקה - מספר סידורי יק/78/8/ - עפ"י תכנית 1739 א' - שכונת מן ביסון.

<u>הוחלט</u>: לאשר את תקרימי החלוקה.

התקרימים ירשמו עפ"י פרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ו. היתרי בניה.

11. יב-8649 - שימושים עונתיים ובחזית - בנק ברקליס דיסקונט בע"מ - גוש 50 חלקה 52 רחוב יפו 64 (תיק בנ/80/637).

דיון חוזר מיום 27.4.82.

בעת הדיון ציין מר רהן כי הבקשה מבנדון הובאה לשולחן הועדה כבר בשנת 1982 והועדה החליטה לא לאשרה מאחר שהבנין כלול ברשימת הבנינים לשימור. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה והבנק - עקב כך - ביצע עבודות לשינוי החזית והחצר.

המועצה לארץ ישראל יפה - שהיתה פעילה בענין והתנגדה לביצוע השינויים - מוענת היום לדיון להחזרת המצב לקדמותו. לדבריה - תוך כדי ביצוע פעולות הבניה נהרסה חזית הבנין, ולכן היא מבקשת "לסקול את האפשרות לבצע בהקדם את הפעולות הבאות:

1. "לסלק את כל תוספות הבניה שהוקמו בחזית המרפסת הסקורית של הבנין ומשמשות חסיכה לבינון. התוספות סוגמות בפראה הבנין ועשויות מחומרים זרים לבניה בירושלים ואינן מסתלבות עם המצוי במקום.

2. כל בניה מתעשה, במידה ויתגלה בכך צורך, תהיה מאבן זהה בגוון ובעיבוד לאבן הבנין הקיים.

3. יש לשרש בהקדם את הערוגה שנבנתה מסביב לעץ הברוש. הקרוגה "קוברת" חלק ניכר מגזע העץ ועשויה להביא למותו.

4. המעקה שהותקן בצד ימין של המדרגות הוא מסוג אסתטי ויש להחליפו במעקה שישתלב יותר מבחינת החומר והעיבוד עם הבנין והגדר.

5. בגלל טלילת דרך בין רח' יפו לרחוב הנביאים, הוסמה גדר הבנק. יש להרכיב על קטע הגדר החדשה את סורגי הברזל שהיו על הגדר הקודמת.

6. מאחר שמעקה הבטון שהיה על המרפסת נשבר בעת שרוקו ואינו ניתן להיחזור, אנו מבקשים להחליפו במעקה שיהיה דומה לסורגי הגדר."

מר כהן ציין שהפעולות שנעשו פגעו לדעתו רק בחצר ולא בחזית הבנין.

מר מרינוב סבר שהשינוי לא משמעותי.

מר לוי הציע שהמלצות המועצה לארץ ישראל יפה בנוגע לשינויים בחצר הבנין יועברו למחלקת מהנדס העיר בעיריה לשיקול דעתו של מהנדס העיר.

לאחר דיון,

**הוחלט:** הועדה המחוזית מסמיכה את מהנדס העיר שיפעל לפי שיקול דעתו בנוגע להמלצות של המועצה לארץ ישראל יפה באשר לשינויים בחצר בנין הבנק.

12. יב-8149 - משרד הבינוי והשיכון - תכנית שינויים -בית ספר - רחוב איינשטיין תלפיות מזרח.

דו"ח הועדה המקומית מס' 7 מיום 22.2.84 (תיק בנ/79/817).

לאחר דיון,

**הוחלט:** לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-9041 - האוניברסיטה העברית - קירוי מעבר - בית ספר לרוקחות - עין-כרם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 7 מיום 22.2.84 (תיק בג/84/86).

בעת הדיון ציין מר כהן כי מדובר בבקשה לבנות מעבר מקורה בין בית הספר לרוקחות ובין מבנה הקיים בעורפו. אדריכל בית הספר העיץ לבנות מבנה קל כאחר הקירות הן לוחות קולקס עם מסגרות אלומיניום וההקרה מסבסס. הועדה המקומית הכליצה לאשר את הבקשה בתנאי שהמעבר יבנה מקירות אבן ותקרת ביטון.

מר לוי הציע שהמעבר יבנה כפי שהומלץ ע"י האדריכל אך ללא גג אסבסס.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בכפוכנת שהוגשה אולם ללא גג מאסבסט בלי אלא מחומר אחר.

14. יב-9054 - עמידר - תוספת קומה - גוש 53 חלקה 53 - רחוב תלני הסלכה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 9 מיום 21.3.84 תיק בג/83/867.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
המיסול בפסולת הבניה יהא בהתאם להוראות האגף הרישוי.

15. יב-9030 - א. מרגר - 2 בניינים חדשים - גוש 312 חלקות 3, 5, 6 - רמות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 8 מיום 7.3.84 תיק בג/97-84/133.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה. הוצאת היתרי בניה מותנית בקבלת התחייבות מסמכית ממעם הקבלנים והבונים בדבר הקדמת תכנית על-ידם להסדרת נושא החניה, כביטי גיסה וחלוקה למגרשי בניה, בשטחים נושא הבקשה הנ"ל.

16. יב-9048 - כפי יצחק - תוספת אגף - כלחה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 8 מיום 7.3.84 תיק בג/84/141.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-9055 - בית כנסת "בית אורי ויוסף" - בנין חדש - רחוב רזיאל -תלפיות מזרח.

דו"ח הועדה המקומית מס' 10 מיום 4.4.84 תיק בג/84/234.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב-9056 - חברת "פרזות" - הוספה בניה - גוש 59 חלקה 121 - כורסה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 10 מיום 4.4.84 תיק בג/83/985.

לאחר דיון,

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

19. יב-9052 - מחמד אחמד דאוד דוויש - תוספת קומה - א-טור.

דו"ח הועדה המקומית מס' 9 מיום 21.3.84 תיק בנ/75/374.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יב-8944 - היברו יוניון קולג' - בנין חדש - גוש 33 - רחוב המלך דוד.

דו"ח הועדה המקומית מס' 9 מיום 21.3.84 תיק בנ/83/669.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי מדובר בבניה במתחם המרכזיים והייצוגיים ביותר בעיר מאד אחד והמקורה לפרוייקט גדול מאוד מצד שני. תכנית מס' 859 א' - החלה על המתחם - הוכרה לאחר לבטים קשים ולאחר שועדה מיוחדת בדקה את הכנית הבינוי. תקנון התכנית - בסעיף 9(ב) קובע כי: "הבניה תהיה באבן כמשתמע מהוראות תכנית המתאר. הבניה תהיה מאבן מבעית מרובעת ומסותתת כאשר הצלע הקצרה לא תפחת מ- 15 ס"מ והצלע הארוכה תהא כפולה של הצלע הקצרה....". כלומר נקבעו הוראות חסורות ביותר בקשר לבינוי ואילו הבקשה שהועברה לדיון מדברת על מסגרות של בטון גלוי בחלקי הקומות העליונות.

מר לוי הציע לדחות את הבקשה כדי שהוגשה ולהורות ליזם להגיש לועדה בקשה מתוקנת בהתאם לתקנון התכנית.

מר כוקר ביקש לציין שהיזם אינו עומד בדרישות שהוצבו בזמנו כתנאי לביצוע התפירה ויש לחייבו לעמוד בכן.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לדחות את הבקשה בהתכונות שהוגשה. היזם מתבקש להעביר יתירות לועדה המחוזית בקשה מתוקנות שיתאימו לתקנון הכנית מס' 859 א'.

ב. ניהול הפרוייקט ופינוי העמולת יהיו בתאום עם המחלקה לשמירה על איכות הסביבה - בהתאם לתנאים שקבעה הועדה בדונה ביקשתה מיום 27.9.83.

21. יב-9053 - פרופ' ויינגן יוסף - כעלית - גוש 25 חלקה 62 - רחוב אלפסי.

דו"ח הועדה המקומית מס' 8 מיום 7.3.84 תיק בנ/84/74.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי מדובר בבקשה לבנית מעלית בבנין ברחוב אלטמי. מבנה המעלית מתוכנן בחתום המגרש אך חורג מקוי הבניה. בדיון שקיימה הועדה המקומית ציין אז מר אלירז - היועץ המשפטי לעיריה - כי הועדה מנועה מלדון בבקשה מאחר שהיא מהווה סטיה ניכרת לטרות זאת המליצה הועדה המקומית להפקיד תכנית שינוי מתאר להסדיר את בעית המעלית ויחד עם זאת לאשר עבודות בתקופת ההפקדה.

לדעת מר כהן מנועה הועדה מלדון בבקשה - מכיון שהיא מהווה סטיה ניכרת.

מר בן-[illegible] ציין כי כבר הוגשה התנגדות מטעם דיירת הגרת בקומה התחתונה של הבנין.

לאחר דיון,

הוחלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית. הועדה המחוזית תהא נכונה לדון בבקשה רק לאחר שתופקד תכנית שינוי.

ד. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

22. יב-8986 - בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק בגוש 29511 חלקה 139 ע"ש אחמד אל חוסיינני - קלנדייה.

דיון חוזר מיום 24.1.84.

לאחר דיון,

**הוחלט:** א. לבטל את החלטת הועדה מיום 24.1.84.

ב. לאשר תנאים לפי סעיף 78 לחוק בכפוף למגבלות הנובעות מקרבת המגרש לחדה התעופה עמרות.

ג. תנאי למתן היתר הבניה הוא איסור ההיתר ע"י מהנדס הקנים אוירים מבמינהל התעופה האזרחי בהתאם להוראות שנקבעו בחוזר מנב"ל משרד הפנים מס' 6 - תחל"ב 5.2.73.

23. יב-8903 - אחמד סעאדה - בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - גוש 13 חלקה 92 - כפר קאסם.

דיון חוזר מיום 12.7.83.

לאחר דיון,

**הוחלט:** א. לבטל את החלטת הועדה המיום 12.7.83.

ב. לאשר תנאים לפי סעיף 78 לחוק בכפוף למגבלות הנובעות מקרבת המגרש לחדה תעופה עמרות.

ג. תנאי למתן היתר הבניה הוא איסור ההיתר ע"י מהנדס הקנים אוירים מבמינהל התעופה האזרחי בהתאם להוראות שנקבעו בחוזר מנב"ל משרד הפנים מס' 6 - תחל"ב 5.2.73.

24. יב-8964 - חילווה אסמעיל עבד אלרחמן - בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - גוש 29511 חלקה 6 - קלנדייה.

דיון חוזר מיום 15.11.83.

לאחר דיון,

**הוחלט:** א. לבטל את החלטת הועדה מיום 15.11.83.

ב. לאשר תנאים לפי סעיף 78 לחוק בכפוף למגבלות הנובעות מקרבת המגרש לחדה התעופה עמרות.

ג. תנאי למתן היתר הבניה הוא איסור ההיתר ע"י מהנדס הקנים אוירים מבמינהל התעופה האזרחי בהתאם להוראות שנקבעו בחוזר מנב"ל משרד הפנים מס' 6 תחל"ב 5.2.73.

.25 יב-8967 - מוחמד מאמי ג'ודה - בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - גוש 13 חלקה 150 - כפר עקב.

דיון חוזר מיום 15.11.83.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> א. לבטל את החלטת הועדה מיום 15.11.83.

ב. לאשר תנאים לפי סעיף 78 לחוק בכפוף למגבלות הנובעות מקרבת המגרש לשדה התעופה עפרות.

ג. תנאי למתן היתר הבניה הוא אישור ההיתר ע"י מהנדס תקנים אוירים שבמינהל התעופה האזרחי בהתאם להוראות שנקבעו בחוזר מנכ"ל משרד הבנים מס' 6 - תשל"ג 5.2.73.

.26 יב-8905 - עבד אללא יוסף - בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - גוש 13 חלקה 138 - כפר עקב.

דיון חוזר מיום 12.7.83.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> א. לבטל את החלטת הועדה מיום 12.7.83.

ב. לאשר תנאים לפי סעיף 78 לחוק בכפוף למגבלות הנובעות מקרבת המגרש לשדה התעופה עפרות.

ג. תנאי למתן היתר הבניה הוא אישור ההיתר ע"י מהנדס תקנים אוירים שבמינהל התעופה האזרחי בהתאם להוראות שנקבעו בחוזר מנכ"ל משרד הבנים מס' 6 - תשל"ג 5.2.73.

.27 יב-8904 - חליל איברהים כלף - בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - גוש 13 חלקה 151 - כפר עקב.

דיון חוזר מיום 12.7.83.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> א. לבטל את החלטת הועדה מיום 12.7.83.

ב. לאשר תנאים לפי סעיף 78 לחוק בכפוף למגבלות הנובעות מקרבת המגרש לשדה התעופה עפרות.

ג. תנאי למתן היתר הבניה הוא אישור ההיתר ע"י מהנדס תקנים אוירים שבמינהל התעופה האזרחי בהתאם להוראות שנקבעו בחוזר מנכ"ל משרד הבנים מס' 6 תשל"ג 5.2.73.

ח. <u>מלכאות ועסקים.</u>

.28 <u>1/3899 - פויקי פוזי - הרכבת זבוכיה - רח' הנביאים.</u>

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

29. 1/7866 - רכן אלמה - חיים - גוש 35 חלקה 49 - רחוב המעלות מכוונת בחלק מבנה.

30. 2586 - אלקואסמי מוחמד עבד - השמלאי כלי רכב - הנדי ג'וז.

---

הבקשות הב"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק התכנון ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית איפשרה את הבקשות הב"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשות הב"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

31. 7/2267 - מלחס חמדה - נגריה - הרעפים.
32. 7/2367 - אבו ג'בנה בדאוי - מסגריה - הרעפים.
33. 7/1192 - עאכדין אחמד רשות' - טען ותכשיטים - רחוב דוד.
34. 7/2097 - נבו אלהרוה רשיד - מכירת מכשירי חשמל - אל-טור.
35. 7/2407 - באסריעלי מוסבר - איפוי מתכות - רח' חאן אלטולטן.
36. 7/3162 - אל סוד ג'רים - תיקון מכשירי חשמל - גוש 614 חלקה 316 - בית הביבא.
37. 7/2472 - קארמי עיסה - נגריה - בית הביבא.

---

הבקשות הב"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו- 151 לחוק התכנון ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הב"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשות הב"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

## מרחב תכנון מקומי, משה -יהודה

<u>ט. היתר בניה.</u>

38. יב-6073 - דמרה שפירא - מרכז גוער להיבנך ותרבות - תוספת קומה - תיק <u>ב/77/286.</u>

---

המשך דיון מיום 29.11.83.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: א. לאשר את הבקשה לתוספת קומה.

ב. הועדה המקומית מתבקשת להעביר לועדה המחוזית תכנית מפורטת הכוללת בטפח ביבוי ופיתוח לכל שטח המדגר.

<u>י. תכנית לדפקדה.</u>

39. (מי/552) תכנית מס' מי/552 - איתור מזבלה - מ.מ. משה יהודה - ממערב לעדות מיכה.

---

מובא להמשך דיון,

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 534 מיום 28.2.84 מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים של צה"ל, להלן התנאים:

א. שעות הפעילות באתר יהיו 05.00 - 17.00 בלבד.

ב. האתר יהיה מגודר ומגוון בשעות שלאחר הפעילות.

ג. בתום יום העבודה לא תישאר אספקה מזיקה מכוסה על מנת למנוע משרטטים במקום.

ד. בשעות שלאחר הפעילות לא יאוחסן המקדח.

ה. הפונדים הקבועים במתקן עצמו יהיו יוצאי צבא.

תאריך : _____ _____

ד. לוי,

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול מחלקות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 540
שהתקיימה ביום שלישי ה' בניסן
תשמ"ד 10.4.84.

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

**השתתפו:**

| | | |
|---|---|---|
| י. אלון | - | אדריכל. |
| ש.ז. זוננפלד | - | רשות מקומית ירושלים. |
| מ. כהן | - | מתכנן המחוז. |
| ל. כהן | - | נציג שר השכון. |
| ע. לוקסמבורג | - | נציגת מע"צ. |
| א. ליממן | - | רשות מקומית מטה יהודה. |
| ב. לרמן | - | נציג שר הבריאות. |
| א. מלכוב | - | נציג שר התקלאות. |
| ח. מרינוב | - | רשות מקומית ירושלים. |
| מ. נחמיה | - | רשות מקומית ירושלים. |
| מ. נקסן | - | נציג שר התחבורה. |
| ת.רווה | - | נציגת שר המשטרה. |

**נכחו:**

| | | |
|---|---|---|
| ע. בלנק | - | מחלקת מהנדס העיר. |
| א. בן-אמר | - | מחלקת מהנדס העיר. |
| י. בן-יעקב | - | לשכת התכנון המחוזית. |
| מ. דרומי | - | לשכת התכנון המחוזית. |
| א. גיב | - | מהנדס העיר. |
| י. סוקר | - | יועץ מביבתי לועדה המחוזית. |
| י. הלאוה | - | לשכת התכנון המחוזית. |
| נ. פלמ | - | לשכת התכנון המחוזית. |
| י. צבאג | - | לשכת התכנון המחוזית. |
| מ. קורץ | - | מזכירת הועדה המחוזית. |
| א. שרבר | - | סגן מהנדס העיר. |
| | - | |

**נעדרו:**

| | | |
|---|---|---|
| ע. דרמן | - | נציג שר הבינוי. |
| י. הרון | - | רשות מקומית ירושלים. |

2/...

א. אישור פרוטוקולים.

1) פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 530 מיום 24.1.84.
2) פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 531 מיום 31.1.84.

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בתוספת חתימה.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף).

1. (3251) תכנית מס' 3251, שינוי מס' 47/82 לתכנית מתאר מקומית משנוי מס' 1/82 לתכנית מס' 1739 א' - רח' בר עגנון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2950 מיום 1.6.83.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות מאת גרופ' פינקלסטיין ע"י עו"ד איתמר הכהן ועו"ד אליעזר מור.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 22.1.84:

א. לדחות את ההתנגדות לגבי גודל ומיקום המחסן כמוצע ש' 1 מאחר ובודלו אינו עולה על 12 מ"ר (מקסימום פורג).

ב. לגבי עצוב המחסן יש לדרוש המשך קופינג זאבן בהרוגמת הקופינג הקיים מסביב לגג המחסן.

ג. להח תוקף לתכנית מתוקנת.

הצדדים הוזמנו כחוק.

חברי הועדה גב' רווה ומר מ. כהן לא נכחו בעת הדיון מפאת היותם דיירים במכונה.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 10.4.84)

בסיום הדיון הציג מר לוי את עיקרי התכנית בציינו כי לועדה הוגשה לראשונה תכנית ליעוד מחסן לדייר אחד בלבד וכי היתה זו החלטת הועדה המחוזית ליעד מחסנים לכל אחת מהדירות בבנינה.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: גב' פ. פינקלשטיין, בא כוחו עו"ד איתמר ההן ועו"ד אליעזר מור.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. גיב.

בשם מגיש התכנית ועד דיירי הבית נכחו עורכים הופיעו:

מר הנריק ברנציז, גב' שולמית ריטר, גב' מרים שביד, גב' רייך אוליבה וד"ר מורג.

עו"ד הכהן ציין לגבי 39 מחסנים הנמצאים בתכנון ומחסן אחד של ד"ר מורג שהוא קיים, נבנה ללא רישיון ויש לגביו כבר דין המצווה להרוס אותו ואשר תקנותו של אותו עברין מהועדה המחיר את מעשהו הבלתי חוקי.

הוא מבקש להתיחס למחסן הקיים לו הם מתנגדים מן הטעמים הבאים:

א. המחסן הוקם ללא רישיון מתוך עשיה דין עצמית.

ב. המחסן בסיקומו חורג מכל המחסנים המתוכננים.

ג. המחסן כפה את צורתו על כל המחסנים המתוכננים ושלמלא זאת ניתן היה לתכנן את המחסנים המיועדים באורה מובה יותר ומיוגעה מחות בנון.

ראוי להזכיר שמדובר כמיכונה שנבנתה בזמן האחרון. ובה דירות יוקרה ויש להקפיד על התכנון לגביה.

הנימוקים התכנוניים כנגד אישור המחסן הם כדלקמן:

1. לפי תכנית המאר המקומית לירושלים ולפי הרצאה הלגיבת מותר לבנות מחסן בגובה של 2.20 מ', הוא מדגיש כי בהקיר הנוכחי - מדובר על הגובה החיצוני של המבנה ולא על גובהו הפנימי.

לענין זה הוא מפנה את הועדה להגדרת גובה בתכנית המאר הקיימת: "גובה בנין מרוסו הגובה הנמדד מהמשלם הסופי המאוחר של הקרקע עד למוט המעקה...".

1/...

(פרוטוקול פרוזית 10.4.84)

לכן ברור אין מתיחסים לגובה מינימלי. יתכן ובמיקום המסוים מתאור גוהג של מדידת הגובה המינימלי ומה אכן הרי "הוא גוהה מטעל ומגונד לחוק. עפ"י מדידה שלנו גובה המחסן הוא 2.58 מ"מ.

מר מחילה שלח מודד ועפ"י דווחו מיום 23.1.84: "בחרתי לתקנם ומדדתי את המחסן של ד"ר אברהם מורג את גובהו מבפנים 2.20 מ' ומבחוץ 2.45 מ"מ.

כלומר גם מר מחילה מודה שגובהו של המחסן הוא 2.45 מ' וזאת ללא מעקה.

2. הדלת של המחסן הקיים פונה לעבר דירת המתנגד והוכר נעשה בניגוד לסעיף 8 (א) לתכנית המוסר על כך שחלונות ודלתות של בנין כזה יפנו לעבר הבנין הקיים.

3. בתכנית הקודמת של העומג'ים הוראות בדירות המתחתונות, כפו דירתו של ד"ר מורג, מחסן מינימלי. תזקה שליו שלא קבר על הוא ויש לו מחסן מינימלי. בענין זה הוא מתסרר מל בעיה ! (?) לתכנית המתאר.

4. המחסנים המתוכננים מרוחקים כדי 4 מ' מחלונות הדירות הקנויות במתכונת דירתו של המתנגד ואילו המחסן של ד"ר מורג מרוחק כ- 2.80 מ' מדירת המתנגד.

5. המחסן הקיים ואלה המתוכננים מכעיריים את הנוף ומפחיתים בהרבה מערכה הגבוה של הסביבה. מ"מ מיים את היעוד התכנוני של השכונה כפי שנבנתה.

מנימוקים אלה הוא מבקש שלא לאשר את התכנית.

לשאלת הועדה והתיחסותו ליתר המחסנים טען כי בולם הוסמעו מהקיים. אם מתעלמים מעצם קיומו של המחסן הקיים אפשר לשקול מחדש ולתכנן את המחסנים בצורה שלא יפגעו בסביבה.

5/...

<u>עו"ד מור</u> מעין כנגד ההליך הפסול לדעתו שהתנהל עד כה. הוא כפנה את הועדה לסעיף 214 לחוק התכנון והבניה בדבר הודעה כוזבת, הקובע כי "המוסר למוסד תכנון או לרשות מקומית או לעובד מעובדיהם ידיעה, בידעו שהיא כוזבת או מטעה בפרט חשוב, במטרה להטיב איזורה של תכנית או של הוראה בה או היתר לפי חוק זה או תקנה על פיו, במטרה להטיב את רחייתם או במטרה כיוצאת בלה, דינו - מאסר שנתיים או קנס של 200,000 ליירות, הוראה זו אינה גורעת מ חריות פלילית לפי כל דין אחר".

סעיף 215 לחוק קובע כי "הורשע אדם בעבירה לפי סעיף 214 יהא האיסור או ההיתר שהושג על ידי מסירת ההודעה הכוזבת או המטעה מעליה הורשע - בטל מעיקרו, ואת התכנית או ההוראה שאושרו, או העבודה או הפעולה שליהם ניתן ההיתר כאילו בוצעו ללא איסור או ללא היתר, הכל לפי העניין".

אם תעיינו בתכנית שהוגשה לועדה תואו שהגובה המרבי הוא ב-2.20 מ', לגובה זה אין שחר ואין קל מלהוכיח זאת ממכתבו של מר כחילה המציין את הגובה ב- 2.45 והרי ההגדרה של גובה היא לא גובה מגימי. לכן הנתון של 2.20 מ' הוא בבחינת הודעה כוזבת והאחראי לכך צריך לעמוד לדין פלילי.

מצוי בידו פרוטוקול הועדה המקומית מיום 8.2.81 בענין היקן מס' בנ/77/300 בו מציין מר מוחה כי איסור הבקשה יהיה בבחינה סטיה ניכרת מבחינת קוי הבניה".

אלון מצטרף מר אלירן כי "לאור הסטיה הניכרת, אין המחלקה רשאית להוציא היתר בניה". מר כחילה אומר כי המחסן הנ"ל נמצא ברובו מחוה לגדר בנויה ונראה כמעקה ולא כמבנה. מה גם שגובהו 2 מטר מה"כ ויש להתייחס אליו כמבנה עזר."

בעקבות זאת הוחלט לאשר את הבקשה לבניית המחסן כמבנה עזר. כלומר היתה כאן הטעיה מכוונת.

טענה נוספת לעברו הוא כנגד התערבותו של מתכנן המחוז. למר בהן יש ענין בתכנית ובענין זה נכלחה תלונה למנכ"ל משרד הפנים.

<u>מר לוי</u> העיר לעו"ד מור כי אם מי שהוא נתב אלא כחוק חבדוק זאת המסגרת המתאימה, הוא מבקש להתיחס לעצם התכנית.

<u>עו"ד מור</u> בקש לציין שמתכנן המחוז מעורב בהן.

<u>מר ניב</u> הסיב כי בשומן עורמלי עיריית ירושלים היא יזמו התכנית, ולמיטב ידיעתו נענתה העיריה לבקשת התושבים ולהערכתו יש מה זאת במיחב הפגילים המתאימים. לו היה מצב שהתושבים לא היו מעוניינים בתכנית, לעיריית ירושלים לא היה ענין בכך, לכן הוא מצרף לתשובתו את מגישי התכנית, שהם תושבי השכונה.

<u>מר לוי</u> הוסיף כי הועדה המחוזית מצאה לנכון שמבחינה הכנוני עדיף להגיש בקשה כוללת לכל דיירי השכונה ולהענות לרצון התושבים.

6/...

מר ניב: היה לי לטענה בדבר הגובה, כי רצוי היה שיהיה נוכח בוועדה יועץ מקצועי ואולם עד כמה שידוע לו הכניסה המתוכננת על גובה בניינים וכו' מדובר במחסנים הגובה האמיתית היא לגובה מינימלי של 2.20 מ'.

אם היו מורים 2.20 מ' רגובה הינוני ומה בינם את גובה המסקה + עובי התקרה, היינו נמצאים בגובה מינימלי נמוך ב-30-35 מ"מ, כלומר הגובה המינימלי היה פחות מגובה של דלת הכניסה והיא 2.05 והדבר בלתי סביר.

גב' דולמית ימר: בזמן ועד הדיירי הבונה, ביינה מי באחוזת הדיירים של 39 בעלי דירות תמכו כולם ורצו באותם מחסנים. להולנו אכפת מערך הסביבה ויופיה ולכן אין לנו ענין להוריד מערכה אלא להוסיף.

המצב היום בשטח הוא מכסחת הדשא וכלי הגינה זרוקים בחצר ודוקא דברים כאלה עלולים להפוך את המקום ל"סלמס". מי שראה את המחסן של ד"ר מורג המכוסה בסביבה צמחית יפה נוכח כי הוא מעלה את ערך המקום.

נסענו מספר פעמים, מספר פעמים למחסן ד"ר מורג, פעם אחת הוא חורג מכל יתר המחסנים ופעם שניה הוא כופה את צורתו על יתר המחסנים. נראה כי קיים מהירה בין שתי פעמים אלה.

תנאי הקרקע מתנים מעקום למעות ולא בכדי נכללה הוראה בתקנון המאחדת בנויים בתנאי קרקע מיוחדים.

היא מכירה את המחסן של ד"ר מורג, מחברה ישנם תנאי קרקע דומים ולא היתה שום הסעיה.

לענין הגובה הייב מהנדס העיר. באשר לדלת, אין הדלת במחסן ד"ר מורג פונה אל המתנגד אלא רוקא לדירת המבקש. ובמקרה שלה תפנה הדלת לדירתה כך שמבחינה זו ודאי אין המחסן הקיים חורג מהראוי.

אשר למרחק המחסן מדירת המתנגד, הרי המחסן פונה לקומה הראשונה בה נמצא חלון המטבח בדירת המתנגד ולא חדרי המגורים.

ודאי שמחסן לב לעובדה שמדובר לפעמים במתנגד אחד, שב ובנו.

ההתנגדות היא אישית על רקע של חכסוך שכנים. שתי וקדות חקרו את מידת מעורבותו של מר כהן בתכנית אם בכלל, ומסקנותיהן מדברות בעד עצמן.

לסכום ציינה כי בעלי 39 דירות מתוך 40 רוצים במחסנים ואכפת להם מערך הדירות והסביבה.

מר פרנצוז: ציין כי אין במחסן מורג שום הפרעה לא אסתטית ולא אקוסטית, צריך מידה רבה של העזה כדי להעסיד הדברים בצורה הזאת.

7/...

ד"ר מורג: ציין כי הוא מעורב אמוציונאלית כבר 3 שנים והמחסן הוא רק פרק אחד במסכת של יסוריים.
נכון שהמחסן נבנה ללא היתר. בל התחלתי בהליכי הוצאת היתר לאחר שהובהר לי כי הקמתו מעונה היתר.

הקמתי המחסן לאחר שהתנגד ידיד הוא עומד לבנותו.
הענין עלה בעקבות מריבת על ענין דוד השמש והמחסן הוא רק עילה לאחוז בצווארו.
המחסן בנה אינו אב טיפוס. יש עוד 5 מבנים המחסנים תוכננו ע"פ עקרונות אסטטיים ובהתאמה לצרכי הדיירים ומיקום דירותיהם בחצר.

מבחינת אי רוויח מיקום המחסנים בחצרות הפנימיות ניתנו 2 אלטרנטיבות ולכן אין בסיס לטענה שמחסן מורג כפה את צורתו על האחר.

תקנון התכנית מורה על כך שבידי ועדה המקומית ניתן להתיר שינויים באם יסתבר התנאים המיוחדים בחצר הייחודיים אלה. אולם ע"י התכנית המחסנים חוקיים. בתכנית נ מר העקרון האסטטי ואי הפרעה לבנים. לא הוגשה התנגדות כל היא מהוסבים אחרים בסביבה, כי עיקר התכנית היה קו הבנין. המחסן מיועד ל מקום אחסון לאופניים, והימי קיץ כלי גינה וכיו"ב. כל דלתות המחסנים פונים לכיוון דרום ומבחינה זו אין המחסן שלו חורג.

בא ר לגובה המחסן, ציין כי המתנגד מעולם לא בקש את דעתו למדוד את הגובה המחסן אותו ניתן למדוד בנקודה אחת בלבד. עפ"י דרישת הועדה המקומית יש להמציא את הקופינג בדומה לקופינג הקיים מסביב לגג המחסן.

מר ניב: הוסיף כי התכנית המסוגבת כ נוי להתאר קובעת למעשה את הכללים אלה ובענין הגובה התכנית המופקדת נוברת על הוראות המתאר.

עו"ד הכהן: הבין כי מר ניב עומד לא מתקבל על הדעת גובה המחסן נמוך חיצונית, למענתו בל עוד לא הוגדר אחרת ממה שהוגדר במתאר הרי הוראות המתאר קובעות. בענין זה הוא מפנה את הועדה לסעיף 48 לחוק.

בשום מקום לא כתוב שגובה 2.20 מ' הוא גובה פנימי, ואם אמנם, כפי שאומרת גב' שיפר, המחסן הוא לצרכי כלי גינה אז מדוע צריך גובה פנימי של 2.20 מ'.

כל בעלי הדירות אמרו שהם רוצים במחסנים וכי אין כתם השרקה לא הם לחוועלת. הוא מבקש שהעובדה 39 דיירים רוצים במחסנים לא תיהווה שקול בהחלטה אלא יבחן השקול התכנוני.

גב' שיפר ציינה כי יש לה תנאי סלע קשים, אולם הדבר שמתור אם בעית הסלע.

8/...

<u>עו"ד מור</u> הוסיף את הוועדה לדעות ב מת ולהורות אם אמנם העובדות, התיגה גב' ייסר בענין הפרעה של המחסן ביחס לדירת המתנגד, הן נכונות.

מר פרנצוז מועיץ בכך. וראי המחסן לא מפריע לו אך לנו כן. בדיוק הוא מולנו. אגב, הוקרה המקומית אסר מר בן א ר על ד"ר מורג להרוס את המבנה הבנה ולבנותו בהתאם לראי המחסנים המתוכננים.

מבחינה זו אנו מופליה, אם המתנגדים הם חריב אדי המחסן של מורג הוא חריג בתוך חריג, כי המחסן של מורג אינו דומה ליתר. נגדי אין כל חיץ ולילי אלא נגדו.

<u>מר פינקלשטיין</u> בקש לענות למר גיב כמי שאינו מודחה בתכנון אך קורא דברים כלכונם. בתכנית המחוז לירו לים מוגדר גובה עמ"י הבוסס הבא: גובה בנין פרוחו הגובה הנמדד מהמפלס הכוחי המאו ר ל הקרקע עד לסוף המעקה, ומקום האין מעקה עד למפלס מיחות הקיר החיצוני בחלקו הגבוה ביותר וכגג גמלון עד למפלס ר ו מדלפות הגג . (תרגום מאנגלית) נאמרו כאן דברים של מחאה לו ועל יחסים אישיים. בכל הנוגע למחסן, מעון כי הוא הא ר הבדיל אמר מורג. הוא בקש ממנו להכין איזור לבנית המחסן, הודיע לו ביבנה מחסן נתן לו את נכחי המחסן והודיע לו המחסן צריך להיות בגובה של 2 מ' ומעל גג המחסן ישמה גינה. בלבי הבנית הסופיים הודיע לו ד"ר מורג כי המועל בנה בנגוד למה שהנחה אותו וכי א תו נתכעס מאוד כאשר תחזור מחו"ל.

הוא לא הסכים לבנה בנה והגיב כמי מגיב בן אדם תרבותי.

נ מעה בכביכול

נ מעה מענה בכביכול ישנה מחירה מניחים בין הטענות לנו לגבי מיקום המחסן.

התנגדנו למחסן הזה, מחסנים אחרים בתכנית ממוקמים בצורה ונה כדי לא לפגוע בדירות אחרות. למלא ביבנה המחסן וראי היה מתוכנן האורה ונה, אם בניתו היא בכחינת "נמחור" ההפך "לחלישה למה".

לשאלת מר לוי אם לראי המחסנים הוא מתנגד מגיב כי לאור ה תלילות המצב עכשיו אין לו רעה בענין.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הי יבות.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את הדיון ה נימי וההכרעה בהתנגדויות ל ר ביקור במקום.

9/...

2. (3261) תכנית מס' 3261, שינוי מס' 60/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים – מכ' בית ישראל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3021 מיום 2.2.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (2885 א') תכנית מס' 2885 א', שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2885 – גוש 30038 חלקה 144 – רחביה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3021 מיום 2.2.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. (3296) תכנית מס' 3296, שינוי מס' 2/83 לתכנית מתאר מקומית לירושלים, ושינוי מס' 1/83 לתר"צ 5/08/9 – קרית יובל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3006 מיום 22.12.83.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (2138 א') תכנית מס' 2138 א', שינוי לתכנית מתאר מקומית לירושלים ושינוי מס' 1/83 לתכנית 2138.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3015 מיום 19.1.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 10.1.84)

6. (3059) תכנית מס' 3059, שינוי מס' 41/81 לתכנית המתאר המקומית - בנק דיסקונט - גוש 49 חלקות 34,30 - רחוב המלך גו'רג'.

המשך דיון מיום 13.3.84.

הועדה המקומית מתבקשת להודיע את עמדתה לגופו של הדיון לפי סעיף 151 לחוק.

בפתח הדיון מסר היו"ר כי מנהל אגף תכנון עיר הודיע בכתב מיום 25.3.84 כי הוראות סעיף 18 לתכנית בדבר פרסום ק"י סעיף 151 לחוק לא מולאו. אשר על כן הוא מציע להמשיך את הדיון הפנימי וההכרעה עד לאחר בדיקת ההוראה כאמור.

לאחר דיון,

**החלט:** הועדה דוחה את מועד הדיון הפנימי וההכרעה בתכנית עד לגמר ההליכים האמורים בסעיף 18 להוראות התכנית.

7. (2639) תכנית מס' 2639, שינוי מס' 6/78 לתכנית המתאר עמ/9, שינוי מס' 1/78 לתכנית מס' 1437 ושינוי מס' 1/78 לתכנית מס' 2048 - הכ' ואדי גו'ז, באב א-זהרה והמועצה האמריקאית.

מובא לדיון פנימי והכרעה בהמשך לדיון מיום 20.3.84.

לאחר דיון,

**החלט:**

1. לקבל אלמגדים מסויימים בהתנגדויות ללא הוקף לתכנית בשינויים הבאים:

א. להוציא מתחום התכנית את הקטע המסומן **מזרח** להביט הגובל בין גוש מס' 29998 (30516) וגוש 30518, כולל את המתחם המסולם המוקף כביטים בצמון התכנית.

באשר לתוואי הכביש המופיע בגוש מס' 29998 - תוחקד תכנית חדשה. סעיף זה מתיחס להתנגדות האוניברסיטה העברית, מר דן וינד וכל המתנגדים בגוש 29998.

ב. לבטל את החלטת הועדה המחוזית בי יבמה מס' 525 מיום 22.11.83 בדבר דחיית הצעת תכנית מס' 2130 ולהחליט על הפקדת התכנית - מס' 2130 ותוצאת המשך המתיחס אליה הלקה 26 בגוש 525 מתחום התכנית הנדונה.

סעיף זה מתיחס להתנגדות מר מוחיד ערפאת.

11/...

(פרוטוקול מחוזית 10.4.84)

ג. להוציא מתחום התכנית את השטח המקרב לדרך שכם והכלול בתכנית מספר 2969 – לאזור "החפר".

סעיף זה מתיחס לכל המתנגדים מגורים 30505 ו-30506.

ד. לבטל את המסך רח' אבן בטוטה בגוש 30056, בדרום מזרח התכנית וכן לבטל את הצורך בהפקדת תכנית משורטת למקום.

סעיף זה מתיחס להתנגדות מר ס. גוסייבה, עזרי מיר אלדין אלעלמי ומר ז. קיינברב.

ה. לבטל את הרחבת רח' אבן בטוטה.

סעיף זה מתיחס להתנגדות מר ס. מוכא מרתה, מר ב. אלהוסיני ובית הספר של אחיות סנזר אלפריה.

ו. לצמצם את הרחבת רח' אלפוקדסי מ-25 מ' המוצעים ל-18 מ' בלבד. תופקדת תכנית המסמן את הרחבת רח' אלפוקדסי מדרום לחלקה 58 בגוש 30523 ועד לגבול התכנית הנדונה. התכנית תופקד יפירות ע"י הועדה המחוזית.
סעיף זה מתיחס לכל ההתנגדויות באשר להרחבת רח' אלפוקדסי.

ז. להוציא את חלקה מס' 71 בגוש 56 מתחום התכנית היות ויעודה נקבע לאזור מסחרי בתכנית ברת תוקף מספרה 2840. סעיף זה מתיחס להתנגדות מר ע. אלרזאק אלעלמי ומר ז. דקאק.

ח. להוציא את חלקה מס' 7 בגוש 524 – למעט הרחבת הדרך – מתחום התכנית מאחר והיא מיועדת לאזור המוסכים אין בהחלטה זו כדי קבלת ההתנגדות מאחר והחלקה תכלל בתכנית מערבית היעודה יקבע בקרוב.
סעיף זה מתיחס להתנגדות דר' אמין אלחמיב.

ט. לבטל את הקביעה הכביש בגוש 518 המהווה לחלקה 62 יהיה כביש מגורמי.
סעיף זה מתיחס להתנגדות מר מחמוד יונס.

י. לשנות את יעוד חלקה מס' 98 בגוש 30518 מ[illegible] לאזור מגורים 4 [illegible] לשימוש הקיים של החלקה.
סעיף זה מתיחס להתנגדות מר מחמוד עמיה [illegible] מאמה.

יא. לשנות את יעוד חלקות מס' 141 ו-142 בגוש 30056 מאזור מגורים למוסד, בהתאם לרשום הקיים של החלקות.

סעיף זה מתיחס להתנגדות "יחוד הנ[illegible] הערבי".

12/...

2. לדחות את התנגדות ל כה המחאר הערבית והווקף המוסלמי בהאר והתכנית נועדה לענות על צרכים עירוניים המשמ רית מיתות ובנית המשמ בהתאם לעקרונות תכנוניים שעפ"י תכנית המתאר לרוחת תו בי המקום.

3. כל ההתנגדויות לא מצאו את ביטויין במציעי ההחלטה דלעיל נדחו מנימוקי הועדה המקומית ומנימוקים שהושמעו במהלך הדיון.

4. יש לקיים תאום עם אגף התנועה.

ג. <u>תכניות להפקדה.</u>

8. (3099) תכנית מס' 3099 שינוי מס' 81/ לתכנית המתאר שהמקומית ושינוי מס' 1/81 לתכנית מס' 940 שכ' המושבה הגרמנית רח' דרך חברון.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> ביישיבה מיום 16.10.83:

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בהמלצת המחלקה:

1. יתווסף בהוראות התכנית, סעיף ""צורת הכניסה לבית-המלון" (עפ"י המפורט בהערות לתכנית).

2. שטח הקומה התכנית כולה תחושב באחוזי הבניה - עפ"י המלצת אגף הרישוי.

3. במלון גם האגף הדרומי יהא ארבע יחידות הדוגמת הגמלון הצפוני.

בשטח הדיון מסר <u>מר בן יעקב</u> כי מטרת התכנית היא יעוד שטח של כ-6 דונם למלונאות וקביעת בינוי עפ"י נספח מחורט. הקו שתי הבנית המוצע מגיע לכ-237% והמלון כולל כ-250 חדר. תכסית המלון גבוהה ואינה מוחירה די שטח פנוי. מבחינה עצובית הולם הבינוי את הסביבה הקרובה באזור המושבה הגרמנית.

<u>מר מרינוב</u> ציין כי בזמנו הוגשה הודעה כ ה בראשותו לבדיקת נושא המלונאות בירושלים. ואולם טרם נסתיימו הדיונים בה.

<u>מר נקמן</u> ציין כי בדק את נושא התנית והתנה את מתן ההיתר הבנית בכך שיוסל על היזם לבצע את הצומת חיבור המלון לדרך חברון עפ"י תכנית מפורטת שתהא באישורו, ואכן תנאי זה מופיע בהמלצת הועדה המקומית.

<u>מר ניב</u> ציין כי הרעיון הוא להטעיך את פתוח האזור ולהגביר את התעילות במקום כפי שהוחל כבר כאזור מחנה אלנבי. בנו א השיצוב, העיר כי נראה לו שתכנון החנויות אינו תואם את ההנחיות התכנוניות שניתנו ולכן הוא מציע שהועדה תאשר את שתחי הבניה לחנויות אולם ערמי צעובה יכולו להנתת דעתו ובתאום עמו.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 10.1.84)

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. פרטי עדוב טפלס התנויות יתואמו עם מהנדס העיר לפנחס רעחו.

9. (2949 א') תכנית מס' 2949 א' שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2949 מב' נוה הקירה הקריה רח' הרצל.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 11.12.83:

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בהמלצות המחלקה:

א. יבוטל כביש הגישה והחניה הנדרשים לעקירת עצים והבריכה תוסט למקומה המאוחר, וזאת גם כן למנוע פגיעה בעצים.

ב. יצויין יהיה טיפול בגני מעל לחניון.

ג. התכנית תערך כהלכה מבחינה מכנית. בהוראות התכנית סעיף 36' ינוסח בבהירות ובמדוייק. יבוטל הסיף 6 ד', בסעיף 9 ג' תבוטל המילה "הדרים" יצויין מחיה לטעילויות ספורט וכו'.

ד. יהיה תאום עם מנהל הביוב.

לאחר דיון,

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

בתקופת ההפקדה יש לקיים תאום עם נציג רח' התחבורה בענין הגישה למחסם.

10. (3368) תכנית מס' 3368, שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2154 - שינוי תכנית מתאר מקומית) - גוש 3 חלקה 5 - רח' מהריק, עמק רפאים.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 21.8.83:

להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. פרוט חישוב המסחים והמחוזים יהיה כפוף לאישור אגף הרישוי.

2. יצורף אישור חניה.

3. החניה תהיה ציבורית כולה.

4. כל העצים בחלקה יתוסנו למטר.

5. התכנית תחוקן מבחינה מכנית.

6. סעיף מטרות התכנית יהיה עפ"י המנוסח לעיל.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי מטרת התכנית היא הוספת קומה מעל בנין קיים והקמת בנין נוסף במגרש לטחם המסחר בכללה לכינהל של המחדרות המקידים.

בסעדו הוגשה בקשה להיתר הוספת קומה מעל הבנין הקיים והיא נדונה 3 פעמים, ועדה מיוחדת לכונתה לצורך בדיקת נושא החניה בעיקר המליצה לדחות את הבקשה.

14/...

(ברוחוקול מחוזית 10.1.81)

הסמת נתון בלב אזור מגורים סובהק. ההכנים מחוזיים חריג במריבתם מבחינת מימדים וצמיפותם. לכן ממליצה הלשכה לדחות את הצעת ההכנית.

מר לוי  ציין כי יזמי התכנית פנו אליו ובמכתבם להלן הם מנסקים את העורך בכניה המוצעת:" הוספת הקומה המתוכננת, מיועדת בעיקר להרחיב את חדרי הספח של בית הספר.

בקומה הנ"ל נמסם אולם ההתעמלות, חדרי המנהל והמזכירות של בית ספר בוקר, חדר אחות, חדר מורים וכד'. אי לכך, הוספת הקומה העומדת להתבצע בגלב א' לא תגדיל את מספר הכתות והתלמידים ולא תגרום לגידול בכלי הרכב של מבקרי המכללה.
הוספת מקומות החניה, המוצעת בתכנית, אושרה ע"י מר בליצינסקי, מנהל האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים והיא כוללת 20 מקומות חניה חיצוניים + 10 מקומות חניה מקוריים"...

מר אלון  הציע לבטל את גג הרעפים המוצע לבניין הקיים.

מר כהן  הסיב לשאלת גב' לוקסנבורג כי מספר קומות הבניין בסביבה הוא 3 וכי אחוזי הבניה המוצעים במגרש מגיעים לכ-200%.

מר נעמן  ציין לגבי הצד הפתוחי בתכנית, כי הרמוש הוא למומד בהקף בניה של כ-180% בתוך אזור מגורים, מקום בו מתקיימים קורסים של מסרד החתבורה לנהיגה מונעת ומהווה מוקד להתכנסות כלי רכב. נהגית מוצאים כל חנית מזדמנת על מדרכות לאורך הרחוב ומהווים מטגע לתכנים. בנוסף מוצע בתכנית אולם התעמלות לקורסים נוסעים על לה המתקיימים בלאו הכי.

מר מרינוב  ציין כי קנין אחוזי הבניה איננו רלוונטי מאחר ומדובר במומד, הוא מצטרף להצעת היו"ר לבטל את גג הרעפים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט תוספת הקומה וגג הרעפים מעל הבנין הקיים.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 10.4.84)

11. (3397) תכנית מס' 3397, שנוי מס' 1/83 לתכנית מפורטת 1282 - מגרשים יציבת נתיב מאיר - רח' החידא בית וגן.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 16.10.83:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. גובה הגדר בחזית המזרחית תהיה רק 2.00 מ'. כמו-כן, אופלץ ההפרגולה תהיה בחזית המזרחית על עמודי עץ ולא כבן.

ב. יבוטל בהוראות התכנית סעיף 10 (ג) ובמקום זאת יצויינו בחזיתות הבנין חומרי הבניה בתאום עם אגף התכנון.

ג. בחזית המזרחית יקומנו בקו מרוסק מתחי הקומה התחתונה.

ד. יצורף חישוב שטחי רצפה מאושר ע"י אגף הרישוי.

ה. בחדרים, יקומנו קוי בנין חת קרקעיים לחניה במקורה.

ו. במזרח יצויינו ידות לסרוותים.

ז. התכנית תערך בהלכה מבחינה תכני ובין המאר יצויין שימוש הבנין לפנימי.ה לפנימיה.

ח. יתווסף סעיף בהוראות התכנית ברוח בעיף 8 (ג) בהערות לתכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מחרת התכניה היא ליקד יני מגרשים באיזור מגורים 1 לשם הקמת מגימיה ליישיבת נתיב מאיר הקיימת באותו רחוב. תכנין מבחינת מימדיו אינו חורג מהסביבה יאולם מן הראוי להגדיר מראש את השטח כפוסד לרבות מגרש מס' 2 אולם במגבלות איזור מגורים 1 בכל הנוגע לאחוזי הבניה, מטר הקומות, הסרוותים וכיו"ב, כמו כן יש להוסיף הוראות בדבר עמדות המתחים המוגני לבניני המגורים וחיוב התקנת זכוכית כפולה ואטימה לרעש בחלונות.

לאחר דיון,

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

1. השטח יוגדר כמוסד אולם במגבלות איזור מגורים 1 בכל הנוגע לאחוזי הבניה, מס' הקומות וכיו"ב.

2. בחזיתות הסונות לבייני המגורים הסמוכים יצומצמו ככל מניתן המתחים ותחויב התקנת אמצעים למניעת רעש כגון זכוכית כפולה.

3. התכנית תערך להפקדה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

16/...

(פרוטוקול מחוזית 10.1.84)

12. (3441) תכנית מס' 3441, שינוי מס' 48/83 לתכנית המתאר המקומית - שכ' קסמון - רח' הל"ה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 11.12.83:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה נדרשת לשנין בהיתר בניה קודם שעיקרו היה הריסת הסבנה הישנה ובניה חדשה. בכל מחירה בין הבקשה לבין הוראה בתכנית אחרת בדבר שמור הבנין הוחזרה הבקשה לועדה המקומית.

עתה מוצעת תכנית עיקרה הגדלת אחוזי בניה מ-75% ל-100% כאשר 25% הנוספים מתבצעים בניצול קומת מסד במפלס הרחוב הנמוך מתרבה מקומת המגורים הראשונה. מוצעת בקומת העליה חזית מסחרית עם חניה תת קרקעית בעורף המגרש. אין בהגדלת אחוזי הבניה כדי הגבהת הבנין או הגדלה ברוחבת הדיור כי אם מתן תוכן לקומת המסד שהאלטרנטיבה לה היא קיר ללא מתחים לחזית הרחוב.

מר ניב ציין כי בתאום עמו נעשתה עבודה מקצועית, הבחינה המאמץ הבנין לסביבה, גובהו ועצובו. אשר להוספת המבוקשת אין בה הגדלה בצפיפות המגורים. הועדה מוברגית להחליט לאשר את הבנין ללא הגדלה האחוזים במסד ושולם. קול הועדה המקומית היה שעדיפה פעילות מסחרית על קיר אטום ולכן המליצה להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם עם הוראת התכנון המחוזית.

13. (2926) תכנית סמורחת מס' 2926 - אזור תכנון מס' 4 - עין כרם.
הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 21.5.81:

להפקיד את התכנית בהתאם להמלצה המחלקה ובתנאים הבאים:

א. הבנינים הנמצאים בתחום המחיר הצבוריים יסומנו להרוסה הריסתם תעשה ע"י חברת ערים בד בבד עם כיתות המחיה, ולא תר תנתן התחייבות שהם לביצוע רצון היוקר המרבי לעיריה האומרת חברת ערים תמא בכל הביצוע ויצוויה במידה ותוגש ע"י בעלי הנכס.

ב. יתוקן סעיף 11 בהסלוות וינוסח כדלהלן תוואי הבבינים, רוחבם אופיים והנחיות, יתואמו עם מנהל ההתבורה.

ג. יתוקן סעיף 12 בהסלות וינוסח כדלהלן: התכנית תערך ותתוקן בהתאם להוראות החוק, לפני הסברתה לוועדה המחוזית, יש לערוך את כל הנספחים להכנית.

ד. כל הרסות המסומנות בתכנית כהרסות ל יחול, בסדרה ולא חלה לגביהם הוראה בתכנית המתאר המחייבת יבורסם תכלל הוראה מתאימה מתכנית זו המחייבת ביבור הרסות וטילובם בסיתות המחה.

ה. ינוסח סעיף מתאים בתקנון התכנית המחייב כל שגיה בקיה להיתר, בתחום תכנית זו, לחתום על התחייבות בכתב שתהא לביצוע רצון היוקר המרבי לעיריה, לשנות את מסולת הבניה ומבני הארכה, לסקומות מיוחדים מיוקצו לכך ע"י הועדה המקומית, אי מילוי תנאי זה יתן כח בידי הועדה המקומית להסיק את הבניה באחר.

ו. ינוסח סעיף מתאים בתקנון התכנית המחייב את חברת ערים בכל הבודות התשתית בהם יש צורך בהקמת מוללות אשר, לביצוע גינון מתאים לכיסוי מוללות העפר.

(ברוחוקול מחוזית 10.4.84)

<u>המלצת הועדה המקומית</u> מיום 21.11.82:

לשנות את החלטתה מתאריך 17.12.78, בדבר הגדלת התכניות המפורטות לשכונת עין-כרם, ע"י הוספת התנאים וההוראות הבאות: בכל המגרשים בהם קיימים בנינים קוי הבנין המוצעים בתכנית יבוטלו ובמקומם יקבעו קוי בנין מקסימליים. יקבעו מגבול החלקה בהתאם למקובל בתכנית המתאר המקומית, כל זאת בהתחשב בבניה הקיימת במגרשים הגבוליים, בקרבת לדרך עירונית, במבנה הקרקע, במבטים אל הנוף, ובעמדים לשימור, כפרטות ועצים.

ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על העקדת התכנית בתיקון דלעיל.

14. (2715) תכנית מס' 2715, שנוי מס' 27/80 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - עין כרם.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> ביישיבתה מיום 22.2.81:

להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות המחלקה ובהוספת התנאים:

לשנות את החלטתה מתאריך 17.12.78, בדבר העקדת התכניות המפורטות לשכונת עין-כרם ע"י הוספת התנאים וההוראות הבאות: בכל המגרשים בהם קיימים בנינים קוי הבנין המוצעים בתכנית יבוטלו ובמקומם יקבעו קוי בנין מקסימליים. יקבעו מגבול החלקה בהתאם למקובל בתכנית המתאר המקומית, כל זאת בהתחשב בבניה הקיימת במגרשים הגבוליים, בקרבת לדרך עירונית, במבנה הקרקע, במבטים אל הנוף, ובעמדים לשמור, כפרטות ועצים.

ביישיבה מיום 21.11.82 המליצה הועדה המקומית:

א. הועדה ממנה תמונת לב חברה - ערוך לדרישת המחלקה לשרותי הנדסה לבדוק את תכנון התת-קרקעית.

ב. חישוב שטחי הרצפה לבניה, יהיה בהתאם לתכנית המתאר מס' 2610.

<u>המלצות</u>: לאשר את התכנית להעקדה ולהמליץ כלכך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. התקנון יערך בתאום עם המחלקה לתכנון ברוח תכנית המתאר 2610, הן לגבי הוראות ארכיטקטוניות וכן לגבי גודל יחידת דיור, ונספח דרך הגריה.

2. בתקנון יצויין בפירוט ביצוע התשתית כולל דרכים, דרכים מרוצפות, בילים ביוב, תאורה וכו', יהיה על חשבון היזם. תצורף התחייבות מתאימה להבטחת רצון היועץ המשפטי לעיריה.

3. תצורף התחייבות מחתימת חברת חזקה, הנוסח יהיה לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה.

4. יש לקבל את אישור אגף הדרכים לגבי הדרכים לשתי הצמתות לכניסה למתחם.

18/...

(פרוטוקול בחוזיה 10.4.8)

5. לבניה החדשה המוצעת לאורך הכביש הראשי אין כרגע יש לערוך את התיקונים הבאים:

א. בתבואל הבניה החדשה בסגר יש 103,102 ובמקומה תיסרך רצועה ירק לאורך הדרך.

ב. מבנה החנויות בסגרה 139 - יובדל מדרך החניה בדבור לו כולל יצירת גישה בדרך הקיימת. וניתוק הדרך הקיימת מהכביש הראשי בזרחה (ע"פ סימון א" בתשריט).

ג. המרכת הם ירק לאורך הכביש הראשי גם בחזית סגר יש 6,136,135 לכל אורכם.

6. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר העברת הבניה מ ורחות של ורת התחתית לאיסור הגורמים האחראים.

7. יוציאנו התקנון הוראות לגבי חי וב מחי רצפה:
מחי הרצפה המותרים יהיו עפ"י הטבלא המצורפת לתקנון וחיסוב מחי הרצפה לא יכללו:

א. מחסן בגודל עד 8 מ"ר בגובה 2,20 מ' ומאגר בגובה 1.50 מ' מעל לקרקע.

ב. חדר המקה.

ג. חניה מקורה בגודל עד 20 מ"ר.

ד. חדר מדרגות חיצוני.

8. מרחבות - תותר הקמת מחי מרחבות לכל יחידת דיור לכל היותר. המחיר לא יעלה על 16 מ"ר.

9. יש לסמן את המשריט מבחינת חרניח ע"י סימן ברור של גבולות חלקות וקוי בנין כולל מידות+חרחיק מביבה, קואורדינטות, ה למת הרקע וכו'.

10. יש להקליה את חתך ב' - ב' ,יכלול את כמת החניה והבינון המוצע.

11. יש לתקן את קוי הבנין המוצגים לסגרים 126 עפ"י חתך ב' - ג'.

12. יש לציין בתקנון הנחפת המיסוצים מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. כל בקשה להיתר תחייב ביצוע הסיפוצים ע"פ הנספח.

13. בבניה בקיר המיותף, במידה ושני המבנים לא יבנו בעת ובעונה אחת לא הותר בניה הקיר המיותף כחומר בניה חלא מעבן.

19/...

(פרוטוקול מחוזית 10.1.81)

בפתח הדיון מסר מר לוי כי תכנית המתאר 2610 לשון כרם נמצאת בהליכים מתקדמים למתן תוקף. עיקר ההתנגדויות שהוגשו לה התמצו בענין תוספת יחידות הדיור לסכונה ואולם מספר לא מבוטל התיחס לגבולות שיוגדרו בתכניות המפורטות.

הוא הגיש לשכת התכנון בהגינה את הוות דעתה התיחסה לאותן התנגדויות ספציפיות. בנוסף הוא מאיץ להוסיף לסעיף ה' להסל ה הוקדה המקומית כי מאסר הכנסת כילים בבדיקה במקומות ארכיאולוגיים מיוחדים זאת על מנת להבטיח שמירה על ערכי הטבע וצביונו.

מר כהן ציין כי לתכניות המוגשות לדיון ניתנה קדימות עפ"י החלטת הועדה המחוזית בכל הנוגע לפתוח אזור 4 וכי מה תכנית 2715 מתכונת הורת עליה ומינהל מקרקעי ישראל להתחיל בבצוע התשתית.

בהחלטת הועדה לחיבון תכנית המתאר 2610 מספר דברים היו צריכים לקבל את ביטויים עוד קודם הדיונים בתכניות המפורטות:

מסמך דרך הבניה לסכונה, הסורה והרחבתה וכן לימוד ממיקום כל אחת מהתנגדויות שהתיחסו לתכניות המפורטות.

בשבועות האחרונים בקטו תאומים עם המינהל, העיריה וחברת ערים לקראת הדיון בועדה מנת להתאים התכנית המפורטת להחלטות הועדה בנין מתן תוקף לתכנית המתאר.

תכנית 2926 הנדונה כעת מגדירה לבניה בתחום הוקדה כ.ע"צ בתכנית 2610 זאת מכח החלטת הועדה לשת מתן תוקף לתכנית המתאר, בחלק מהמגרשים קיימים בנינים והיא מוסיפה מגרשי בניה חדשים.

לגבי יתר התכניות ישנם מספר אלמנטים שצריכים לקבל ביטוי גרפי ברור יותר כגון חרסות, עצים לשמור, לכן הוא מבקש להסמיך את הל כה לצבן את אותו פרטים ועכודם בתכניות.

עוד ציין מר כהן, כי הגיש המפ ר 2610 נמצאת כולל הכרת התכנית לתחימת אזר הבנים ואולם חרס אז רת הוספית.

מאחר שעבוד התכניות המפורטות ש ויי להמשך זמן, המקרקעין בפועל תעשה רק לאחר אישורה הסופי של תכנית המתאר.

גב' רווה ציינה כי הנו א האקומי בתכנית המתאר לגבי כרמיאל מספר יחידות הדיור. היא מבקשת לדעת אם בתרגיות הנדונות מספר יחידות הדיור תואם למספר היחידות הנקבע בתכנית המתאר.
כזכור הובטח לסמנגדים לא זו בלבד שקבעו בתכניות המפורטות מספר היחידות עפ"י חבלת המתאר אלא הוקדה תבחן כל בנין לגופו.

20/...

(פרוטוקול מחוזית 10.4.84)

מר נקמן: אל מה אמנה היתרי הבניה -עפ"י התכניות מוהגים בכפוף התחית (ביוב, והרחבת הדרך הראשית) ע"י חברת עריה פפי נקבע בתכנית המתאר. בנוסף בקש להצמרף לצוות העורך את התכניות להפקדה בכל הנוגע לאזור ד'.

מר כהן: הסיב כי התקביעה של מספר יחידות הדיור לבני אזור 4 איננה דלוזנמית מכוס שהמה עונה. עפ"י החלטת הועדה מספר פתוח ביבורי לאזור מגורים. בא ר לתכנית הבניה, מספר היחידות תואם למספר נקבע במתאר.
אמר להתחייבות בצוע התחית, הדבר מעוגן בתכנית המתאר הקובעת כי לא יסכרו הגרעין לפני סלילת הכביש הראשי.
לענין מערכת הביוב, הוחרה בלה בעתו החלטה בסוגיה לענין שחרון מערכת הביוב בתנאי למתן היתרי בניה.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. להעביר את התכנית מס' 2926 ו-2715, בתנאים להחלטות הועדה המקומית.
2. הועדה מסמיכה את לשכת התכנון המחוזית בהתאום עם עיריית ירושלים וחברת עריה לערוך את התכניות לקראת הפקדתן.
3. יש לקיים תאום עם בר העתיקות.

ד. ערר

15. יב-1392 - ערר מ. בן הרוש, א. כהן ו-ש. כהן על החלטת הועדה המקומית מיום 14.12.83 בגין בקשת מר ש. כהן לשנוי המוש ב"קפה העיון" - רח' שמעון בן שטח. (תיק בנ/83/508).

המשך דיון מיום 6.3.84.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 6.3.84 בדבר אמוש חורב לניהול בית הקפה, מאירת הועדה הוא הנוייה הבוקש כמאורים מניטריים.

21/...

(פרוטוקול מחוזית 20.4.84)

מרחב תכנון מ ומי, מחוז יהודה

ה. תכנית ל יעוד (מתן תוקף)

16. (מי/320 ח') תכנית מס' מי/320 ח', שינוי לתכנית מי/320 - מבטרת ציון.

המשך דיון מיום 13.3.84.

הוחלט: לדחות את ההחלטה בתכנית לבדיקה נוספת.

ו. תכניות לוועדה.

17. (מי/551) תכנית מי/551 תכנית לשינוי יעוד מקלאי למגורים ב' שבו-גוש - 29533 חלקה 37.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 1.1.84.

להעביר את התכנית יחד עם קו 150 מ' מציר כביש ירושלים תל-אביב כקו בנין.

בעת הדיון מר דרומי כי מוצע בתכנית לשנות יעודו של חלק ממגרש מאזור חקלאי ליעד "י תכנית המתיר לבנות מגורים ב'. היזם בנה את ביתו בתחום המגרש ללא היתר. קו הבנין של 150 מ' מציר הדרך ירושלים-ת"א עובר בתחום הבנין באופן ש 2/3 משטחו נמצאים בתחום מרווח הדרך.

גב' לוקסבורג ציינה כי יש לאפשר גישה למגרש מהדרך הראשית.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. להעביר את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובתנאי שתאפשר גישה למגרש מהדרך הראשית.
התכנית תערך להפקדה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית ותיקון התקנון.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

22/...

(פרוטוקול מחוזית 10.1.84)

ז. בקשה לדיחוי.

18. יב-8935 - בית החולים לילדות - התקנת מלח - מלון המון.

דיון חוזר מיום 3.1.84.

בעת הדיון מסר היו"ר כי יבה מיום 3.1.81 המליצה הועדה לאשר הצבת המלח בפסח הנדון. **מדיעבד** התברר לו כי קיים מפע אם בסמכות הועדה לאשר את הבקשה ולכן יש לבטל ההחלטה.

<u>הוחלט</u>: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 3.1.81 בגין העבה מלח בפסח.

<u>מרחב תכנון מקומי, בית שמש</u>

ח. תכנית לירון (פתח תוקף).

19. (כ-/91) תכנית מס' בש/91 - בית שמש.

הודעה בדבר הפקדת התכנית שנרשמה בילקוט הפרסומים מס' 3010 מיום 5.1.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

לאחר דיון.

<u>הוחלט</u>: לתת תוקף לתכנית.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ירושלים

פרוטוקול הישלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה
מס' 539 מיום ג' א' בניסן תשמ"ד 3.4.84.

---

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| השתתפו: | י. אלון | - | אדריכל |
| | ס.ז. זונבפלד | - | רשות מקומית ירושלים |
| | מ. כהן | - | מתכנן המחוז |
| | א. מלכוב | - | נציג שר החקלאות |
| | מ. נקמן | - | נציג שר התחבורה |
| | א. פורשמים | - | נציג שר הבריאות |
| | ת. רווה | - | נציגת שר המשפטים |
| נכחו: | י. בן יעקב | - | לשכת התכנון המחוזית |
| | מ. דרומי | - | לשכת התכנון המחוזית |
| | י. סוקר | - | יועץ סביבתי לועדה המחוזית |
| | י. צבאג | - | לשכת התכנון המחוזית |
| | י. פלאוט | - | לשכת התכנון המחוזית |
| | ג. פלט | - | מזכירת ועדת המשנה המחוזית |
| | מ. טוורץ | - | לשכת התכנון המחוזית |
| | מ. טטיין | - | מנהל אגף הרישוי - עירית ירושלים |

מרחב תכנון מקומי ירושלים

א. ערעורים.

1. יב-9021 - ערר בית המדרש באר אברהם, מר אשר ספירסוס ומספר תושבים משכונת גבעת שאול - על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.1.84 בגין בקשת בית המדרש "באר אברהם" לשינויים פנימיים ושינוי יעוד. גוש 160 חלקה 5 רחוב נג'ארה גבעת שאול (תיק בג/7/83).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי מדובר בבקשה לשימוש חורג - להגשרת קומה שניה של מבנה קיים לגולל לאברכים בוגרים. הקומה הראשונה משמשת כקומת מגורים. המבנה נמצא באזור מגורים ומיועד להריסה וחלק ממנו להרחבת דרך. המבנה במצא ברחוב נג'ארה שבו האוכלוסייה מעורבת ובדרגה אוכלוסייה דתית. הוגשה התנגדות מטעם דייר המתגורר מול המבנה ומכתב חתום ע"י 40 דיירים אחרים כאשר הטענה היא שהשימוש יפריע את מנוחתם ויגרום לסגירת הכניס לתנועה בשבתות.

הועדה המקומית המליצה לקבל אלמנטים מטרימים בהתנגדות והתקבלו ערעורים מטעם שני הצדדים. המבקשים עוררים על ההמלצה לאטום פתחים במבנה והעוררים בגלל השימוש עצמו.

בפני הועדה הופיעו: הרב קרליבסקי וב"כ עו"ד ארבל - מטעם המבקשים - עוררים, בני הזוג ספירסוס ומספר תושבים מתנגדים.

בשם המשיבה, הועדה המקומית להכנון ולבניה, הופיע מר מ. שייין.

עו"ד ארבל התנגד לכך שהועדה תשמע את טענות הדיירים, לגד מספירסוס, מאחר שהם לא הגישו ערר לועדה המקומית ולכן לא היה מקום להזמינם. עו"ד ארבל ביקש לקבל תחילה את מכתב העוררים. רק למר ספירסוס - שהגיש ערר לועדה המקומית - יש זכות דיבור בפני הועדה המחוזית.

מר תורג'מן טען שרחוב נג'ארה מהווה את הדרך היחידה לביתו ובאם תאושר הבקשה ותקום במקום ישיבה יסגר הכניס.

מר ספירסוס ציין שהוא מנהל מאבק משפטי נגד הישיבה בכר מאוגוסט 1982. הבנין שלו נמצא סמוך לבנין האמור. הבנין נבנה ע"י הוריו לפני כ- 50 שנה ובשנת 1979 רכש הוא מאחיו את הבנין במחיר מלא - והשקיע בו כסף רב. בשנת 1982 רכשה הישיבה את הבנין הסמוך מבלי להודיע בו ומבלי לקבל את הסכמתו. הבית במכר בסכרז מאליו הופיעו לפחות 7 איש אולם הישיבה קבתה אותו בכל מחיר למרות שהדבר לא היה בהתאם לכללי המכרז. כשהתחילה הישיבה לשפץ את הבנין הזהיר אותה שלא ידשה להקים במקום ישיבה ולדבריו אנשי הישיבה טענו שהוא עצמו ידע כבר מראש שתקום במקום ישיבה. בשלב זה הגיש תביעה לצו-מניעה להפסקת השיפוצים וצו כזה התקבל. אנשי הישיבה לא הגישו כלל בקשה לקבלת רשיון ומטרתם היתה להקים במקום ישיבה גם ללא רשיון תוך הכרזה שהם "מצפצפים" על החלטות בתי משפט.

לעצם הענין טען שהבנין האמור נמצא במרחק של מטר אחד מביתו, שתי הכניסות צמודות זו לזו כאשר מפריד ביניהן קיר משותף. כל חלונות המבנה פונים לדירתו. הישיבה תאכלס לפחות 50 איש כדברי אנשי הישיבה והדבר יהווה הפרעה חמורה עבורו. הבקשה נדונה במסגרת הועדה המקומית 8 פעמים והוא עצמו הוזמן לישיבה 4 פעמים. בישיבות הראשונות היה שיווון בין קולות התומכים והמתנגדים בבקשה ויו"ר הועדה לא הפעיל את קולו הנוסף על מנת להכריע בגדון. לאחר הבחירות לרשות המקומית בבחרה ועדה חדשה שבאה לסייר במקום והחליטה על פטרה לפיה יש לאטום את הפתחים לכיוון ביתו, לבנות כניסה אחרת לבנין ולהרגות פנימיות. לדבריו - מקום ציבורי שיהא ללא פתחים וללא כניסת חרום - זה נשמע מוזר מאוד.

מר ספירסוס המשיך וטען כי אחד החדרים הוסכר כבר ע"י הישיבה לזוג צעיר שמארח כל העת מספר בחורי ישיבה לצורך לימוד והדבר נעשה במסרה להכעיס. ניתן לשמוע כל דבר שנעשה בבית השכן. בסוף דבריו ציין שעפ"י תכנית ברת תוקף מיועדים כל הבנייינים להריסה שלאחריה יאוחרו כל שני מגרשים למגרש אחד.

גב' ספירסון טענה ככל דבר קטן שקורא ברירת הטכנים נמסע בביתם. לגבי הזוג יש 3 בנות והם לא יוכלו להמשיך לחיות את אורח חייהם בגלל היטיבה. קרה כבר בעבר כאשר הגיעו למקום להתפלל בכוח והדבר התפתח לתגרת ידיים ביניהם.

עו"ד ארבל ציין שישבו חופר דיוק בדברי מר ספירסון.

הבקשה שהוגשה נמענת היטיבה לועדה המקומית כללה 2 סעיפים:

א. לשיפוצים.

ב. למטרת שימוש לבית כנסת וכולל - ל- 15 איש.

בשלב ראשון ניתן צו מניעה זמני לגבי 2 הסעיפים. היטיבה הגישה ערר על החלטת בית המשפט ואז הוחלט לבטל את הצו באשר לשיפוצים ולעכב את השימוש בו. העתק מפסק הדין נמסר לועדה המקומית. ביבתיים הסתיימו עבודות השיפוצים וישבו צו מניעה זמני לגבי השימוש.

בתאריך 11.1.84 נתנה החלטת ועדת המשנה המקומית ואושרה הבקשה בתנאים מסויימים. היטיבה הסכיאה חוות דעת מקצועית - של המהנדס שסיין - שהוא מהנדס בעל מוניטין - באשר לבעיות סביבה, רעש וכד'.

בעשתה בדיקה מקצועית לענין רעשים, אור וצל ואפשרות פתרון הבעיה ונקבע באופן חד משמעי שע"י הגבהת גדר מוחתפת בגובה 0.5 מ' בחלק התחתון ו- 1 מ' בחלק העליון תיפטר בעית הראות. חוות הדעת מצויה בתיק. כיום, גם ללא בית כנסת במבנה, יכול כל עובר אורח לראות את הנעשה בחצר של מר ספירסון.

המבנה עצמו מיועד למגורים ל- 4 משפחות, הוא היה מוזנח והיווה מפגע בסיחותי ותברואותי. גם אם יגורו שם 4 משפחות ישמעו כל רעש ברירת ספירסון. שני המבנים קרובים דוקא בגלל העובדה שמר ספירסון בנה את מרתגות ביתו בחריגה מהמותר.

רכישת המבנה ע"י מר ספירסון בעשתה רק לאחרונה, אין זה נכון שהוא מתגורר שם מיום היוולדו. בהתאם לעדותו של מר בליסון בבית המשפט החל מר ספירסון להתגורר שם רק לאחר שבוצעו שיפוצים. אבל היטיבה לא זז בלבד שפנו למר ספירסון לפני שקנו את המבנה אלא אף היו במשא ומתן איתו לרכישת ביתו. בגלל המחיר הגבוה לא בקנתה דירתו והוא עצמו הפנה אותם לבנין הנכון.

מר ספירסון הסכים בשלב ראשון לפדון שהוצע ע"י המהנדס שסיין - כלומר הגבהת הגדר - אך לאחר מכן הרס אותה בעצמו.

מדובר בסביבה דתית חרדית. הבנין נמצא בגבול הטכונה בלב אזור מסחרי תעשייתי. לטענה שהכניס יסגר בשבת אין כל בסיס. לאוכלוסייה במקום אין עימותים בין דתיים וחילוניים.

כל הבתים בדרום מיועדים להריסה ועל חשבונם יורחב הכביש. שטח בית החרושת פרידמן - ממול למבנה - מיועד להיות למוסד ציבורי ולדבריו קיום המוסד והתכנית העתידית להריסת האזור משמעותיים מאוד לענין הכולל. עצם השיפוץ של המבנה שהיה לפני כן חורבה - תרם לכל הצדדים, אומנם לפי דברי מר ספירסון היתה סחיטה מצד היטיבה אך דוקא העובדה שהגיעו ליטיבה מתנגדים שלא מצאו לנכון להגיש ערר לועדה המקומית מעידה על סחיטה. גם לו עצמו ישנה עצומה של רבים מהטכנים שתומכים בבקשה.

הטענות שהושמעו לגבי האלימות - חסרות כל בסיס. דוקא אם היתה אלימות היא היתה מצידו של מר ספירסון - וכוונתו להוכיח שהשכנות ביניהם לא יכולה להתקיים - לא מוצלחת.

בית המדרש קיים היום באותו רחוב - צפונה יותר - ובו רק 15 איש שלומדים רק אחר הצהריים. אין זה נכון שהמקום מיועד ל- 50 איש במקום אין סדורי אכילה וליבה ואם לחילופין תתגוררנה בו 4 משפחות חרדיות "המפגע הרחי" לכאורה יכול להיות גדול יותר.

את בעית המרחק והרעש אין כל קושי לפתור. בכל הטכונה נמצאים בתי הכנסת בתוך בתי מגורים ואין זה נכון לטענו שהדבר מהווה מפגע. כתר כן אין זה נכון לטענו שיו"ר הועדה המקומית לא השתמש בסמכותו. הועדה דנה בנושא פעמים רבות בשיתוף עם עורכי דין ואנשי מקצוע רבים.

מכיון שיש דרך לפתור את בעית הראות, מתבגדת היעיבה לתבעים שהעמידה הועדה המקומית.

הרב קרלינסקי: המשמש כבטיא העמותה ומנהל המוסד, טען שגם בועדה המקומית כל אלה שלא קבלו את הצעותיו של המתבדש טעיין - לא עשו זאת משעמים מקצועיים אלא בגלל העובדה שמר ספירסון השמיל להעלות את הבושא "לפטים" של עימותים בין אוכלוסיה דתית לחילונית. בגבעת שאול - לדבריו - אין עימותים כאלה והתושבים בוהגים בסובלבות אחר כלטי המבי. לא היתה כל אלימות מצד היעיבה אלא דוקא מצד מר ספירסון. הרב קרלינסקי פנה לועדה בבקשה לדון בבקשה מבחינה מקצועית.

מר פרידמן: ציין שהוא גר בטכונה כ- 40 שבה ומנהל אורח חיים דתי. בטכונה 10 בתי כנסת שגורים שתמיד חטר בהן מבין. לדב קרלינסקי יש מקום בבית הכנסת שלו מכיון שרוב הזמן בית הכנסת סגור.

מר לוי: ציין שלכל המתבגדים שחתמו על המכתב היה בימוק אחד בגד הבקשה והוא שהכביש עלול להשגד לתבועה בשבת.

לאחר צאת הצדדים את אולם היעיבות התבהל הדיון הפבימי.

מר לוי: ציין שהבקשה בבדקה ע"י לאכת התכבון שבה היה בוכח והומלץ לא לאשרה. המרחק בין שבי הבבינים הוא מטר אחד בלבד. מדובר באזור מגורים מובהק ולדעתו אין לשבות את היעוד ל"כולל". גם את הסלצות הועדה המקומית לא ביתן לבצע מכיון שאין לאשום חלונות של מבנה ציבור. ולדעתי זה גם לא יפחות הבעיה.

גב' רווה: תמכה בדברי מר לוי מבחינה תכבונית אולם הוסיפה כי עו"ד ארבל צדק בטענתו שאין להזמין את המתבגדים לדיון בועדה המחוזית מאחר שהם לא הגישו ערר לועדה המקומית.

גב' רווה פנתה ליו"ר בבקשה להעביר אליה לבדיקה כל תיק הכרוך בבעיות משפטיות רבות - כדוגמת התיק הבדון.

מר זרבנפלד: ציין שהוא מסכים עמבחינה תכבונית אין לאשר את הבקשה אך הביע התבגדות להזמבת כל הדיירים שהוזמבו.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: א. לקבל את ערר מר א. ספירסון.

ב. לדחות את הערר של בית המדרש "באר אברהם" ולא לאשר את הבקשה.

2. יב-9042 - עורך גב' מ. זעירא ומר א. קליין על החלטת הועדה המקומית ביטיבמה מיום 30.11.83 בגין בקשת קרית עדה בע"מ לבנין חדש - גוש 161 חלקה 56, 55 רחוב תרצה שכונת יפה נוף - (חיק בנ/83/478).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לבניית בנין בן 4 קומות בשדרות הרצל. פורסמה הקלה לעבין תוספת קומה והוגשו התנגדויות.

נפני הועדה הופיע המערער מר קליין.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. טמיין.
כמו כן הופיע עו"ד בן-סירא ב"כ המבקשים.

מר קליין טען שדירתו ממוקמת בכניסה א' של הבנין בשדרות הרצל 120. בזמן קנית הדירה נאמר לו שהמגרש הסמוך יישאר ריק. מכיון שבסלון דירתם יש מעט מאוד אור הוא מבקש להרחיק את הבנין המבוקש על מנת שבילו לא יפגע בדירתו. הוא מבקש מהועדה לשלוח למקום אנשים אובייקטיביים שיבדקו את המצב מאחר והם הבידוקים העיקריים.

מר קליין טען בשם אחותו גב' מרים זעירא ובשם 6 דיירי הבנין - המערערים.

מר שטיין ציין שהמגרש האמור לא נועד מעולם לשפ"ץ אלא למגורים. מכיון שהמגרש לא רגולרי חלק ממנו לא ניתן לניצול ולכן יש צורך להגביה את הבנין בקומה. בגלל קירבת הבנין של המתנגד עד כדי 3.5 מ' מגבול המגרש - במקום מרחק של 5 מ' הוקפד שהבנין המוצע יבנה ללא חריגה מקוי הבנין והתכנון בעשה בתאום עם המחלקה בעיריה. בחלק המגרש שגובל עם בנין המערערים יהיה מרחק של 5 מ' והוא יגדל עד 6-7 מ'. הקומה הרביעית - הנוספת - אינה שלמה וגם בנויה בנסיגה מהקירות החיצוניים.

ההתנגדות איבה רלוונטית מכיון שהמתנגד גר בקומה ראשונה ומצבו לא משתנה עקב תוספת הקומה.

עו"ד בן סירא ציין שלדיון בועדה המקומית הופיעו כ- 40 - 50 מתנגדים לבד ממר קליין. יו"ר הועדה הסביר למתנגדים את המצב והם הסירו את התנגדותם. סביר להניח שגם מר קליין היה מסיר את התנגדותו לו היה שומע את ההסבר הנ"ל. מול דירתו לא מתוכננת בניה אלא מגרש חניה.

מר קליין טען שעו"ד בן-סירא עצמו ציין שהוא יפגע והוא דורש שהועדה תבקר במקום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שהקומה הרביעית שלגביה פורסמה הקלה מתוכננת בנסיגה. הבנין יפה ופלסטי מאוד יש בו הרבה בטיגות ואולי אפשר היה לבצל את כל אחוזי הבניה ב-3 קומות אם הבנין היה פחות יומרני. במקרה האמור, צפויות לדעתו בקשות נוספות להשלמת קומת הגג אפילו בשרש תגמר הבניה. לכל דירה מתוכננת בבנין ישבן 2 או 3 מרפסות כלומר זו בקשה שמיצה בה את כל האפשרויות ועוד יתכן שבעתיד תבוקש הקלה של 6% והשלמת קומת הגג.

מר לוי ציין שההקלה המבוקשת לא מפריעה למתנגד ואין להגביל את המבקש בטענה שאולי יתקבלו בקשות נוספות בעתיד.

לאחר דיון,

**הוחלט:** לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב-9014 - ערר מר ח. דיין על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 10.8.83 בגין בקשתו לשיפוץ חברת גוש 12 חלקה 49 רחוב הילדשהיימר - המוסבה הגרמנית תיק בנ/83/587.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר דרומר כי מדובר בשיפוץ בגין ויסינוריים שביתיים בבנין שבנוי בפינת המגרש ברחוב המגיד - באזור השיועד לאזור מגורים 1. הבנין ישן וכבוי מאבן ולבנים. העיריה דחתה את הבקשה מכיון שהיא מהווה סטיה ניכרת.

בפני הועדה הופיעו מר דיין המערער ומר גרשמן מאול המהנדס.

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

מר גרשמן טען שהמקום היחיד שבפגע ע"י הדרך הוא פינת הבנין ובעל הבית הביע את נכונותו לשרד פינה זו. החברת היא מקור פרנסתו של המבקש כבר למעלה מ- 15 שנה וכל העת הזאת הוא מושרד ע"י העיריה שהמבנה מהווה מפגע תברואתי.

מר שטרן ציין שהמבנה בלתי חוקי ואין לאשר את הבקשה.

מר גרשמן טען שהמבנה קיים כבר מימי השלטון התורכי ובמכר למבקש ע"י עמידר. בטרם הוחל השיפוץ קיבל המבקש מכתב שהעיריה ובו באמר שניתן לשפץ אותו. בשיחה שהתקיימה עם מזכיר ראש העיר ביקש מר דיין למכור את הבכס ולקבל תחתיו בכס אחר לפרנסתו אך באמר לו שאין באפשרות העיריה לממן את הדבר. המבנה עומד להתמוטט. במחלקה לבנים מסוכנים נקבע שיש לשפץ אותו אך מצד שני מושרד בעל העסק ע"י מחלקת התברואה שלדבריה המבנה מהווה מפגע. המבקש עשה את כל הפעולות הדרושות לפני שהגיש את הבקשה לעיריה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין שלדעתו, מכיון שהחברת קיימת ועומדת להתמוטט, ומכיון שהבכס נמכר למבקש ע"י עמידר והוא הביע בכונותו לטפל בפינת הבנין - יש לאשר את הבקשה יחד עם זאת על העיריה להודיע למנהל מקרקעי ישראל ולעמידר שמגרשים אלו ואחרים בעיר אינם ניתנים למכירה.

מר מלבוב ציין שאין זה המבנה היחיד באזור הממוקם על הנביש.

מר אלון סבר כי אם אין פגיעה משמעותית בבנים ניתן לאשר את הבקשה כי דוקא השיפוצים לא יגציחו הורבה בסמ.

גב' רוזה צייבה שאומנם היא ערה לקושי החוקי לאישור הבקשה אך מאידך הבנין קיים עשרות שנים וגלי אישור הבקשה הוא יאשיך להתקיים כבנין מסוכן וכחורבה. יש להתייחס לבקשה כאל בקשה לשיפוץ מבנה מסוכן.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את שיפוץ וחיזוק המבנה הקיים.

4. יב-4490- ערר מר ג. אפרתי על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.2.84 בגין בקשתו להרחבת מרפסת גוש 122 חלקה 8/3 רחוב התקופה (תיק בנ/83/932).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר נדר כי הבקשה היא להגדלת מרפסת קיימת שרוחבה כיום הוא 1.5 מ' הועדה המקומית המליצה להגדיל את המרפסת לאורכה ולא לרוחבה מכיון שרוחב מרפסת מעל 1.50 מ' בוגד את תכנית המתאר.

המערער הוזמן ולא הופיעו לדיון.

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

5. יב-8844 - ערר עו"ד שפאר על החלטת הועדה המקומית ביטיבתה מיום 28.7.82 בגין בקשת מר מ. יפת לניהול עסק - גוש 20 חלקה 129 רחוב עין רוגל (תיק עסק 1/5232).

מובא לדיון חוזר.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר לוי כי הבוטא הנ"ל הועלה על שולחן הועדה שפר פעמים. בעטו ביקורים במקום ויסנו דו"ח שהוכן ע"י מר בן-יעקב מלשכת המכבון שלפיו המועדון לא מהווה הפרעה רציבית וביתן למצוא פתרון לבעיית האוטובוסים - מהיא הבעיה העיקרית שהועלתה ע"י המתנגדים. טענות נוספות היו בגין הרעש שמקימים באי המועדון - בצאתם ממנו. בזמנו החליטה הועדה לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לניהול עסק במקום. מאז התקבלו פניות מטעם עו"ד ריבלין שטען שבית הקפה קיים כבר שנים רבות ובמצא בטולי הדרך ועיקר טענתו כי הועדה המחוזית לא שמעה את היזם עצמו בדיוניה.

לדעת מר לוי עצם העובדה שהועדה לא שמעה את היזם שעובד במקום שנים רבות - יש בה טעם לפגם והוא מוצא לנכון להציע דיון חוזר.

בפני הועדה הופיע המערער עו"ד שפאר.

כמו כן הופיע מר מ. יפת המבקש וב"כ עו"ד ר. ריבלין.

עו"ד ריבלין ציין שהוא מייצג את המצפה - שהוא חברה פרטית וכן את בעל הבקשה. בנימוקים שהעלה מר שפאר ראה עו"ד ריבלין התייחסות לעניינו וציין שהוא יזם את העסק הרבה שנים קודם לכן.

המדובר הוא בפרוייקט תיירותי מובהק שיש לו רשיון לשימוש חורג. לפני מלחמת ששת הימים היה במקום קיוסק ומצפה שמנו צפו לעבר הר-הבית. בין היתר היתה במקום עמדה של צה"ל, כבר אז קיווה עו"ד ריבלין שבעתיד יופעל במקום מפעל תיירותי ואכן כשבאו האנשים לגור במקום המועדון היה כבר עובדה קיימת ועבד במקום כ-11 שנה למרות מחאות השכנים. בזמנו הציבה העיריה במקום תמרור "אין כניסה" אלא שלאחר עדעוד מטעם היזם - הוסר התמרור. לימים התברר שאין רשיון למפעל התיירותי, הוגשה בקשה לרשיון והעיריה התרשמה מחשיבות המקום. טענות המערער - עו"ד שפאר המתייחסות לרעש והמטרד שנגרמים מהאוטובוסים נמסר היום בגלל הפעלת המזגנים - כמובן שאפשר לדאוג לכך שהמזגנים לא יופעלו אך אין הדבר משנה לגבי המועדון. במקום עוברים אוטובוסים בין אם המועדון קיים וכין אם לאו - כי זו הדרך להגיע למלון "אריאל" הסמוך. המועדון בסגר בשעה 23.00 בלילה ומגיעים אליו בסך הכל משם אנשים - ב-2 אוטובוסים. אין הוא יכול לאכלס מספר רב יותר של אורחים. המבקרים מגיעים למקום בשעות הלילה שאז אין צורך בהפעלת מזגנים באוטובוסים ואין בזה משום מטרד. הנימוקים שהועלו כלפי עצם המקום אינם רלוונטיים כי המועדון הוא עובדה קיימת.

כיום, לאחר המלצות מצד הרשויות בעיריה והמלצות איש לשכת המכבון - לא נראה לו שיש לפגוע במקום שדוקא בו מתקיימת הצגת פולקלור יפה ביותר לתיירים.

עו"ד שפאר טען שאומנם אפשר לתאר הכל בצבעים יפים אך אם מר ריבלין עצמו היה גר במקום מספר חודשים גם הוא היה מבקש לשים קץ לפעילות שם. כמובן שיש להתיחס גם לחוק. האזור מהווה אזור מגורים שהוא - ואין למקם פעילות כזו באזור שקט זה. המתנגדים הביעו התנגדות כבר בשנת 1977. עד שנת 1983 הצליחה העיריה להתחמק מכל הפניות של המתנגדים בהצלחה בלתי רגילה. מהנדס העיר והמפקח העירוני טענו שאין הם יודעים למקם את העסק מבחינת גוש וחלקה. רק כשפנה למבקר המדינה הרגישו בעיריה צורך לפעול באופן בלשהוא וההתנגדות נשמעה בפני הועדה המקומית. אז המליצה הועדה המקומית לדחות את ההתנגדות מכיון ש"מפעל מצפה אבו-טור" אושר בזמנו לשימוש חורג כמפעל תיירותי מובהק בירושלים" לשאלתו מזה "בזמנו" ?

נאמר לו "האיזור ביתן בזמנו לפני שהמתנגדים נכנסו להתגורר בסמוך לו ולא נשמעה כל התנגדות מצד כל שהוא". לדבריו זהו שימוש לא חוקי מאז ומתמיד ומפעילי המקום בהנים מתמיכה בלתי רגילה מגורמים שונים. בענין השימוש החורג ביקש להפנות את תשומת לב הועדה לסעיפים 146 עד 151 לחוק התכנון והבניה.

סעיף 151 (א) לחוק קובע: "לא תתן ועדה מקומית הקלה ולא תאשר ועדה מחוזית החלטה לתת הקלה או היתר לשימוש חורג אלא אם - (1) כל בעלי קרקע או בנין או מחזיקיהם, אשר לדעתה ייפגעו אך עלולים להיפגע על ידי האישור, קיבלו על חשבון המבקש הודעה על הגשת הבקשה ועל המועד להגשת ההתנגדויות לועדה המקומית". דבר כזה לדבריו, לא היה ולא נברא.

סעיף 151 (א) (2) קובע כי: "אין בהקלה או בשימוש החורג כפיה ביכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבנין". זאת אומרת שהסיה צריכה להיות קלה ואומנם יש תקנות לגבי מזה סטיה קלה - שימוש בבנין או בקרקע שיש בו שינוי מהתכנית ומסבה את הסביבה הקרובה. לדבריו - הסביבה הקרובה מול מועדון הלילה בודאי מושפעת מקיומו ואין הוא מכיר אף מועדון לילה בעיר מול אזור מגורים. אין צורך במצפה מכיון שכיום תיירים ומבקרים יכולים לבקר בעיר העתיקה עצמה. לו באמת היו מבקרים במקום רק 2 אוטובוסים ליום - כדברי עו"ד ריבלין - לא היתה כל הצדקה כלכלית לקיומו. לעומתו מבקרים במקום הרבה יותר אנשים, האוטובוסים מגיעים לשם מהבוקר המוקדם, המזגנים מופעלים כל היום והרעש בלתי נסבל. הנהגים גם נוהגים לקרוא לנוסעים ע"י הפעלת הצופרים. גם שהתיירים לא היו מגיעים הנהגים הגיעו למקום בשעות הבוקר כבראה לארוחה וכל אותה עת המזגנים נשארו מופעלים.

עו"ד שפאר ציין כי בדיון הקודם שהתנהל בעניין הסכים לאישור הבקשה בתנאי שימצא פתרון לבעית האוטובוסים אך עתה הוא מבקש להזור בו מהסכמתו מכיון שהוא נכח לדעת מהרבר לא עזר והבעיה נשארה בעיבה. לפי המידע שבידו - המועדון נסגר בחצות הלילה, האנשים יוצאים משם במצב רוח מרומם ומתחילה תנועה רבה במקום.

המבקשים טענו כל העת שהמועדון פועל כבר 11 שנה והנה בגלל הדיונים החוזרים ונשנים עברה עוד שנה מבלי שבעל המועדון קיים את הפרוצדורה הדרושה. יש להעביר את המועדון למקום אחר בעיר ולו מהסיבה שמולו גרים יותר דיירים מאשר הוא מסוגל להכיל.

עו"ד ריבלין ציין שיש הבחנה בין האישור שניתן למצפה במסעדה, מצפה וחנות תכשיטים ובין אישור למועדון עצמו שבזמנו בשמש מהאישור הכללי. גם מזכירת ועדת המשנה המקומית מתקשה להבין מהי בעצם בקשתו של עו"ד שפאר. יסנה חלוקה לגבי קיום המצפה אך העובדה היא שבזמנו ועדת המשנה המחוזית אישרה את הפרוייקט ואף פרסמה אותו - בהתאם לתכנית עמ/9. עכשיו הבקשה היא לעניין המועדון שאליו יכולים להכנס מקסימום 55 איש. בעל המועדון מוכן לקבל על עצמו כל הגבלה לגבי מניעת הרעש שאחר שעיקר הטענות היו בעניין הרעש ממנועי האוטובוסים והמזגנים. לגבי המצפה ניתן בזמנו אישור לשימוש חורג.

עו"ד שפאר שאל בהתרסה אם ניתן לאשר שימוש חורג ללא הגבלה של זמן.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' רווה ציינה שעל הועדה המחוזית להביע את מורת רוחה מהעובדה שהמועדון פועל ללא אישור. לדעתה על מנת להחליט אם לאשר את השימוש החורג למועדון הלילה או לא - יש לצאת לסיור במקום בשעות הפעילות של המועדון ולבדוק מהי מידת ההפרעה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בבקשה עד לאחר שיתקיים סיור במקום.
כמו כן יש לבדוק האם ניתנו בעבר התרים לשימוש חורג לגבי המצפה, המועדון וחנות התכשיטים במקום.

6. יב-6955 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית ביטיבתה מיום 15.7.83 בגין בקשת מטפחת [redacted] להוספה בניה - גוש 119 חלקה 21, רחוב לייב יפה מכובת תלפיות (תיק בב/83/163).

המשך דיון מיום 15.11.83.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפני הועדה הופיעו עו"ד כרמל ב"כ המערער, ועו"ד שפאר ב"כ המבקש.

עו"ד שפאר הזכיר שבדיון מיום 15.11.83 באמר שאין לדון בבקשה הנ"ל בלל מכיון שבהסתמך על סעיף 9 בהוראות תכנית מס' 2966 אין לתת הקלות.

סעיף 9 בהוראות תכנית 2966 קובע כי: "נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק ועפ"י סעיף 63(7) לחוק) כי זכויות הבניה שעפ"י התכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בנבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה אך הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי הבניה ושטחי הבניה, או הגדלת מספר יחידות הדיור שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית תשכ"ז - 1967)". הבייר מאוד סובלני אך אין ערך לדברים האלה. ע"י תקנון אי אפשר לבטל את הוראות החוק, אי אפשר לבטל מראש את שיקול הדעת של הועדות.

סעיף 63 לחוק אומר: "הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מתאר מקומית, תוך שמירה על הייעוד התקלאי של קרקעות המתאימות לכך, הוראה בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת וכן בעניינים אלה": וסעיף 63(7) לחוק קובע כי "תנאים למתן הקלות מהוראות התכנית בכפוף להוראות סעיפים 147 עד 153". לא באמר "בנוסף" אלא "בכפוף" - כלומר אפשר לקבוע הקלות בתנאי שאין הם עוברים את הסימנים בסעיפים 147 עד 153. אין אפשר להוסיף בתנאים אלא לתת הקלה. תנאים למתן הקלות איבם איסור הקלות או ביטול אפשרות הקלה.

סעיף 9 בהוראות תכנית 2966 מזכיר גם את סעיף 69 לחוק אך לדברי עו"ד שפאר אין בסעיף 69 לחוק שום איזכור לגבי מתן הקלות. לסעיף 9 בתקנון התכנית 2966 - אין כל בסיס. קשה לו להבין מה היתה המטרה להכלילו בתכנית. האם תכנית או תקנון יכולים לשנות חוק ?! דבר כזה לא יעלה על הדעת.כשהחוק נותן שיקול דעת לועדה לשקול הקלה - היא צריכה לשקול אותה בזמן הגשת הבקשה. אי אפשר למנוע מראש ולצמיתות מתן הקלה. את סעיף 9 בתקנון תכנית 2966 קבעו הרשויות ולא בתבו דעתם על כך. אם תכנית כזו תקפה זמן ממושך וחלים שינויים במקום - הועדות לא יוכלו אף להתיחס לשינויים האלה, אלא אם כן משנים את התכנית.

סעיף 147 לחוק התכנון והבניה נותן שטכות לועדה המקומית לתת הקלה באישור הועדה המחוזית.

באשר לעצם הבקשה - התכנית שהוגשה לאישור הנכבה לפי הוראות מחלקת מהנדס העיר. המבקש לא היה מעוניין דוקא בתכנית זו אך אנשי מחלקת מהנדס העיר טענו שיש מגבלת גובה וצייבו טענין מתן הקלה הוא לא מסמרחי וניתן ללא כל קושי. העובדה היא שאף דייר שכיב לא התנגד אלא רק הדייר שגר שם שדורש יותר פיצויים. במובן שאין להתיחס לסעיף 9 בתקנון תכנית 2966.

עו"ד כרמל ציין שסעיף 9 בתקנון תכנית 2966 קיים - והוא קיים בסמכות שיקול הדעת שהפעילה הועדה לגבי התכנית. אם יראה לשבותו או לבטלו יש לשנות את התכנית ולהפקיד אחרת תחתיה אך בטלב זה התכנית ברת תוקף עם הסעיף הנ"ל.

לגופו של ענין - כפי שעולה מחוות הדעת של המהנדס שסיין בסעיף 7, שצורפה לתיק ביבואר המבה, זהו מבנה ישן וכל ביצוע התכנית עלול לגרום להתמוטטות המבנה. הבנין החדש יוצמד למבנה הקיים ולדעתו וגם לדעת חוות הדעת של הממונה הדבר עלול לפגוע במבנה הקיים.

עו"ד שפאר טען שבשלב מסוים הוצע למבקש לבנות על גבי המבנה הקיים אך הדבר לא התקבל. התכנית עתה היא לבנות בקיר גובל ואין הוא מבין למה בכלל מתנגדים. הוא ביקש לדעת מה המעמד של דייר בבנין שאין בלל כרונה לפנוע בו. לדעתו הוא מבקש פיצויים מרובים לפינוי. עוד הוסיף עו"ד שפאר שעו"ד כרמל ניזון מידי פעם בטענות שחרות שלא הועלו בלל קודם לכן.

ר"ד כרמל טען שחפירת היסודות לבנין החדש עלולה לפגוע ולהשפיע על המבנה הקיים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

נב' דרורה ביקשה להעביר את הסיק לעיונה בטרם יוחלט סופית בנדון.

**הוחלט:** לדחות את ההכרעה עד לאחר בירור ההבטים המשפטיים ע"י נציגת מר המשפטים בועדה.

7. יב-8994 - ערר מר א. הראל על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5.10.83 בגין בקשת "מסיעי ירושלים בע"מ" לשורד בסיעות - גוש 143 חלקה 65 רחוב רשב"ג (תיק עסק 1/6916).

מובא לדיון פנימי והכרעה בהמשך להחלטת הועדה מיום 7.2.84.

בעת הדיון הזכיר מר כהן את הסתלקות העניינים בדיון הקודם ואת ההחלטה שבסיפא שלה נאמר: "אם החבירון קיים במקום ללא איסור - תוחזר הבקשה שנית לועדה המחוזית - לדיון נוסף".

בהתאם לדו"ח שהתקבל מאגף הרישוי בעיריה ובהתאם לבדיקה שנערכה באגף להסדרי תנועה מסתבר שמעולם לא ניתן איסור לחניה בשטח הנ"ל.

מר כהן הציע לאשר אך ורק את הבקשה לניהול משרד בסיעות ולאסור את חניית האוטובוסים בחניון האמור.

לאחר דיון,

**הוחלט:** לקבל את הערר בחלקו ולאשר את השימוש החורג למשרד בלבד. אין להשתמש במגרש הסמוך לסגירות חניה.

8. יב-2633 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.12.83 בגין בקשת [redacted] לתוספת בניה - גוש 133 חלקה 57 רחוב אנטיגונוס (תיק בב/83/306).

מובא לדיון חוזר.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted] ובתו - המערערים וכן מר [redacted] המבקש.

מר [redacted] ציין שבנה את התוספת על שמך החתימות של מר [redacted]. אם שכנו יבנה את התוספת בקיר משותף לתוספת שלו יחסם האור והאויר בתוספת בקומה הראשונה שם שוכבת אשתו החולה אסממה. לא יתכן שהוא יתבקש לשנות חלונות של תוספת שנבנתה לפני 17 שנה.

בתו של מר [redacted] טענה שהוריה מתגוררים בדירת חדר וחצי ואין ביכולתם לארח את משפחות ילדיהם הנשואים ולבן זקוקים לתוספת. תוספת הבניה שנבנתה ע"י המבקש בקומה העליונית - נבנתה ללא רשיון.

מר [redacted] ציין שהתוספת של המבקש נבנתה על חלק מהאזור שייך לו. בעת רק הוא מכל דיירי הבית בטאר ללא תוספת.

לאחר כמה הצדדים את אולם היטיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: הועדה חוזרת על החלטתה בנדון מיום 21.2.84 כלהלן.

א. "לקבל את הערר.

ב. יש לשנות את החלונות הפונים לצד בית המתבגד על מנת לאפשר בניה בקיר שותף באם המתבגד יבקש לבנות תוספת בעתיד.

ג. ימצא פתרון לפתיחת חלונות בקיר אחר של התוספת.

ד. באם המתבגד יבקש לבנות תוספת בעתיד יינתן לו רשיון בהתאם להחלטה הנ"ל.

ב. <u>הרתרי בניה.</u>

9. <u>יבמ-6956 - המבזר הארמני - תוספת בניה - שער ציון (תיק בנ/75/333).</u>

דיון חוזר מיום 18.10.83.

בפתח הדיון ציין <u>מר דרומר</u> כי מדובר בבקשה לתוספת בניה במבזר הארמני. המבזר בין 2 קומות בנוי בתוך חומות העיר העתיקה מול שער ציון בשטח המיועד למוסדות. בדיון קודם שנערך בנדון הוכנסה הבקשה כמעות לתיק אחר ולא אושרה. אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאי שתערך מחדש.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בתנאים להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתערך מחדש.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

10. <u>יב-9051 - מצפה ירושלים - הרב שרנסקורמציה - רמות.</u>

דו"ח הועדה המקומית מס' 7 מיום 22.2.84 תיק בנ/84/96.

לאחר דיון,

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

11. <u>יב-9045 - בנק עין חי - שינוי שימוש - ג. 71 חלקה 109 רחוב פינס.</u>

דו"ח הועדה המקומית מס' 6 מיום 8.2.84 תיק בנ/83/609.

בפתח הדיון ציינה <u>גב' פלאום</u> כי מדובר בהעברת בית הנורים לבנק באזור שלפי תכנית המתאר מיועד לאזור מסחרי. היתה בתחילה התנגדות מטעם הדיירים שטענו לעניין האוורור והשימוש במקום אך הצדדים הגיעו לידי הסכם.

לאחר דיון,

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

12. <u>יב-8606 - שרה כלב שטראוס - תכנית שינויים גוש 36 חלקה 38 - רחוב הטעדביים.</u>

דו"ח הועדה המקומית מס' 7 מיום 22.2.84 תיק בנ/81/945.

לאחר דיון,

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

13. יב-7711 - בית זקבים וזקבות כללי - שינויים בבנין חדש - גוש 435 חלקה 18 - קרית-מנחם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 6 מיום 8.2.84 תיק בנ/77/164.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-5844 - מ.ב. קבלנים - שפיגל - שינויים בבנין - גוש 25 חלקה 43 - רחביה.

המשך דיון מיום 6.3.84 (תיק בנ/70/856).

הוחלט: לדחות את הדיון עד שתתאפשר בדיקה במקום.

15. יב-7939 - החברה להקמת קרית מטרסדורף תוספת בניה - גוש 234 חלקה 2 שכונת מטרסדורף רחוב פנים מאירות (תיק בנ/69/876).

המשך דיון מיום 21.2.84.

בעת הדיון ציין מר בהן כי מדובר בתוספת בניה לטובה קיים שברכות הימים נוספו לו תוספות רבות. בזמנו ביקשה הועדה לברוק את המצב במטת מכיון שע"י התוספות הרבות יצבה העמסה גדולה מאוד על הטטה. אומנם לתכנית לא היה נספח ביבוי אך בשאלת השאלה איפה הגבול של עומס הבניה ? במקור בית הכנסת היה הבנין הדומיננטי ואילו עתה הוא כבר בולע בין התוספות הטובות.

לדעתו יש לבקש באחת משתי הדרכים: או שהיזמים יתבקשו להכין תכנית כללית למתחם או שהבקשה הנדונה תהא הבקשה האחרונה שתאושר לתוספת בניה במתחם.

מר לוי אמץ את הצעתו של מר כהן לאשר את הבקשה הב"ל ולא לאשר תוספות בניה נוספות בעתיד.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לא להעביר אליה בקשות נוספות לתוספות בניה במתחם האמור, בעתיד.

16. יב-8266 - ג'ולים ויעקב הרשקוביץ - שינויים בבנין חדש - עין-כרם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 8 מיום 7.3.84 תיק בנ/80/600.

בפתח הדיון ציין מר בהן כי בעבר אושרה בקשה להיתר בניה אלא שתוך כדי הבניה חלו שינויים ועקב חפירה בוצר חלל בתחתית הבניה בו שים צורך בבנית קירות תמך. הבקשה כוללת גם בנית מרפסת מעל לקירות התמך. אין מניעה לאשר את הבקשה אך קיים חשש שהחלל האמור יהפוך לקומת מגורים נוספת.

מר אלון ציין כי מכיון שהמרפסת בנויה על מילוי ימבע השימוש בחלל ואין מניעה לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-303 - בית החולים ביקור חולים - תוספת בניה ושינויים פנימיים - גוש 50 חלקה 56 - רחוב טשרנוס.

דו"ח הועדה המקומית מספר 8 מיום 7.3.84 חיק בב/72/563.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

18. יב-9039 - מוחמד אסחק אריס - תנאים לפי סעיף 78 - גוש 550 חלקה 76 - שרעפט.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 22.1.84:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה עבור קומה נוספת מעל הבנין הקיים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-9038 - עבד עטא אבו-מור תנאים לפי סעיף 78 - אום טובא.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 22.1.84:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש כאזור מגורים 6 ולסמן קוי בנין כפי שצויין ע"ג תכנית המדידה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

20. יב-9037 - עאישה אבו דמוז - תנאים לפי סעיף 78 - גוש 614 חלק מחלקה 10 - בית חניינא.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 22.1.84:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה עבור הבנין הקיים.

בעת הדיון ציין מר דרומר כי מדובר במגרש משטחו כ-420 מ"ר. הבקשה היא לאשר קביעת תנאים לבנין שנבנה כבר על חלק מהמגרש ומהווה כ- 20% משטח חלק מהחלקה.

מר כהן ציין שאין מניעה לאשר את הבקשה אלא שע"י כך בגדר מגרש קטן יותר מהמותר.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. יב-9036 - עלי יוסף אבוריזק - תנאים לפי סעיף 78 - נגר באתר.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 22.1.84:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש בשלמותו כאזור מגורים 6 וסימון קוי בנין בהתאם לכך.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

.22 יב-9035 - עלי יוסף אדוראת - תנאים לפי סעיף 78 - צור באהר.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 22.1.84:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למען היתר עבור תוספת קומה מעל הבנין הקיים.

מר דרומר ציין כשמש הדיון כי הבקשה היא לקביעת תנאים להוספת קומה על בנין קיים במגרש בגודל 638 מ"ר. בתסריט לא מסומן הבנין הקיים, והמגרשים הסמוכים מיועדים לבנייבים בני קומה אחת בלבד.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה בטלב זה.

הועדה המקומית מבקשת להמציא לועדה המחוזית פרטים מעודכנים ומדוייקים על המבנה הקיים.

.23 יב-9033 - ג'מאל מוחמד גבריאל מוסטפא - תנאים לפי סעיף 78 - גוש 283 חלקה 29 בית צפאפא.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 22.1.84:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למען היתר בניה לתוספת קומה מעל הבנין הקיים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

.24 יב-8998 - מוגבי'נאן - תנאים לפי סעיף 78 גוש 615 חלקה 10 - בית הגיבא.

דיון חוזר מיום 21.2.84:

בעת הדיון ציין מר דרומר כי ההחלטה שהתקבלה בנדון בדיון הקודם קבעה שמספר הקומות לא יעלה על 2.5. בפועל קיים במקום בנין בין 2.5 קומות, שטח המגרש מגיע ל- 1864 מ"ר - באמצעות תוספת הקומה וחצי עולה הבנין לגובה של 4 קומות ואחוזי בניה המתאימים לאזור מגורים 5 - כלומר 55%. אין מניעה לאשר את הבקשה מכיון שלאורך דרך רמאללה אושרו כבר בנינים דומים בסמגרת תכנית מספר 3000 ובנוסף לכך ישנה בבקשה הנדונה הפרשה לצרכי דרך.

לאחר דיון,

הוחלט: בשינוי להחלטתה הקודמת מיום 21.2.84 מחליטה הועדה לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. תכניות להפקדה.

25. (3443) תכנית מספר 3443 (מי/549) - שינוי מס' 1/84 לתכנית מספר 2820 - תלפיות מזרח.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 26.2.83:

להפקיד את התכנית ולהמליץ על אמורות הוצאת היתר בניה עד התקרה מעל קומת הקרקע במקופת ההפקדה לאחר ביצוע תיקונים מכניים במסמכים.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי, מטה-יהודה

ה. היתרי בניה.

26. יב-2380 - "עוף ירושלים" - תוספת בניה - אזור התעשיה "הרסוב", תיק ב/2/71/278.

המשך דיון מיום 29.1.80.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. הועדה חוזרת על סעיף ב' בהחלטתה בנדון ביישיבתה מספר 316 מיום 29.1.80 לפיו: היזם יסדיר את הבעיות הויזואליות - סביבתיות באזור עפ"י מערכת תבאים אשר תגובש ע"י הועדה המקומית, לעכת התכנון המחוזית ויועץ הועדה המחוזית לעניני איכות הסביבה.

27. יב-8935 - בית החלמה ליולדות - התקנת טלט - קרית טלזסטון.

דו"ח הועדה המקומית מס' 287 מיום 12.2.84 תיק בב/83/196.

הוחלט: לאשר את הבקשה להתקנת הטלט לתקופה של 3 חודשים.

28. יב-9046 - ערר משפחת [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.12.83 בנין בקשה לתכנית שינויים - רמת 02 חלקה 115 מתן ב /83/307.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון איין מר בהן כי בתכנית שמאחורי הבקשה - תכנית מספר 2644 - מעיף 7 לתקנון קובע שבשטח יהיה איסור מתן הקלות.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - המבקש/מערער.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ב. יוסקוביץ.

מר [redacted] ציין שהבניה המקורית בעמתה עם חריגה ועל כן הופסקה העבודה לפרק זמן של כשנה וחצי. הוא בעצם"בפל בין הכסאות" עד שהועדה המקומית שמה יהודה החלה לטפל בבעיה. במשפט שהיה הוא חויב לשלם קנס והשופט פנה לתובעת בבקשה להמציא איסור על הבקשה. הבקשה שהוא הגיש למרשמה המקומית ברחתה וברגע אין לו בעצם כל דרך לקבל רשיון בניה.

מר יוסקוביץ ציין שמדובר בבית דו משפחתי שקבל היתר בניה אך בבנה שלא על פיו - בתוספת של 13.5 מ"ר לדירה. הוגשה תביעה משפטית כאשר התובעת לא ביקשה להרוס את המבנה אלא רק לשלם כפל שווי. הבקשה הגישה לועדה המקומית לאחר שפולם הקנס. העניין הוא שבשטח חלה תכנית - 2644 - שעל פי מרצו כל ההקלות ואין אפשרות למתן הקלות בוטמות ולכן הועדה המקומית דחתה את הבקשה להקלה.

מר [redacted] טען שביתו בנבה בסגרת בנה ביתך באלכן הפשוט ביותר ברמות. החריגה בבנה מהעובדה שקיר לאורך 2 קומות הוזז ב- 15 סמ' והוא עצמו במרבן לא הרוויח מכך חדר נוסף, לא היתה לו כל כוונה להרוויח מקום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

**הוחלט:** לדחות את ההכרעה עד לאחר ברור ההבטים המשפטיים ע"י בציבת מר המשפטים בועדה.

תאריך: _____ _____

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית בישיבתה מס' 360
מיום ו' כ"ד באדר ב' תשמ"ד 30.3.84.

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **השתתפו:** | ס. כהן | - | מתכנן המחוז |
| | ח. מריבוב | - | רשות מקומית ירושלים |
| | מ. בחמיה | - | רשות מקומית ירושלים |
| **נכחו:** | ב. יוסקוביץ | - | מהנדס הועדה המקומית מטה-יהודה |
| | י. טוקר | - | יועץ סביבתי לועדה המחוזית |
| | נ. פלט | - | מזכירת ועדת המשנה המחוזית |
| | י. צבאג | - | לשכת התכנון המחוזית |
| **נעדרו:** | י. שרון | - | רשות מקומית ירושלים |

מרחב תכנון מקומי, משה-רהרדה

א. תכניות לאישור.

1. (מי/498) תכנית מס' מי/498, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/250 מכשרת-ציון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2950 מיום 11.8.83.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות רבות.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 27.11.83:

לקבל את ההתנגדויות בהתיחס לארבעה קיוסקים שמספריהם בתכנית (9) (7) (6) (4) ולהמליץ ליתן תוקף לתכנית ביחס ליתר הקיוסקים.

הועדה סברה כי מבחינה תכנונית קיים צידוק להקמת הקיוסקים אשר ביחס אליהם ממליצה היא לתת תוקף לתכנית בהתחשב בצרכים המיוחדים של היישוב, מתוך מגמה תכנונית כוללת למנוע רוכלות ושימוש לקיוסקים במבנים רעועים ובלתי ראויים למטרתם כפי שהדבר נעשה עד היום.

כוונת המועצה להפסיק את קיומם של הקיוסקים הקיימים שמהווים מטרד ומפגע סביבתי ע"י הסדרת בוטא הקיוסקים בתכנית כוללת בראה לועדה כצעד חיובי לפתרון תכנוני באות לבוטא זה.

עם זאת ההתכבעה הועדה כי יש לקבל את ההתנגדויות בכל המתיחס לקיוסקים המצויים בשכונות המגורים החדשות שכונה א' ו-ג' שביחס אליהם הוגשו ההתנגדויות, מאחר ואין צידוק תכנוני כמלב זה להקמתם והועדה ממליצה לאתר מקומות חילופיים לארבעת הקיוסקים המבוטלים ולהגיש תכנית בפרדת לקיוסקים החדשים שיוצעו, הואיל ושינוי כזה מחייב הגשת תכנית חדשה.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

רובי צוובנר, עו"ד
חיים צוקלר
אליעזר צוובנר
גולדשמידט תמר
ד"ר שי עבד הדבי
בחמן גרשון
ד"ר פרלברג שאול
גבריאל מרמיץ
יצחק מזרחי
אמנון גבאי
גורן שולמית
גרינוולד ג'ורג'
גולן בחמה
שלומי ראובן
בחום בחום
אינס גאגין
בני בחמיה
יעקב תירוש
דב הרטון
עליזה מזרחי
יורם רוזנבאום
זאב בארד
שרה מאירי
דן ליבק

טוקטלי אורן
קפלנסקי עוזי
צוויג פוקלד
מרמך סמי
שביב שלמה
בחמה דובסקי
הרצל דובסקי
דדוש משה
אביעד שאיר
יהונתן שאירי
אברהם בוד-אריה
עובד איתן
שלמה שטרן
ירושלמי בנימין
אלכסנדר זברודסקי
יוסף גבגג'י
רקב יוסף
עדנה לויתן
גולן דוד
אביגדור לויתן
בחליאלי אבי
בנימין לשם

עו"ד ר. צרובבל ציין שמדובר בתכנית מס' מי/498 שמטרתה איתור קיוסקים בתחומי מבטרת. לפני כמה וחצי החליט ראש המועצה דאז, להקים 10 קיוסקים בתחומי מבטרת: בשכונה א' - 2 קיוסקים, בשכונה ג' - 3 קיוסקים, במעוז ציון - 3 ובמבטרת (בחלק הותיק) - 2 קיוסקים.

קיוסקים מס' 1, 8 ו- 10 (כפי שסומנו על גבי התשריט) קיימים במבנים רעועים ולא חוקיים. המטרה בתכנית היא להכשירם ולהקים תחתם מבנים יפים וקבועים. כנ"ל גם לגבי קיוסק מס' 3 - ליד המתנ"ס - קיים צריף המשמש כמיני-מרקט של מר סיבוני שנעשה בסיוון להכשירו משם והבטיחון לא הצליח. כלומר גם במקרה זה יש כוונה לפתור את הבעיה.

באשר לקיוסק מס' 2 - הנמצא בקצהו המזרחי של שטח התכנית לא הוגשו התנגדויות. בעית המתנגדים מתמקדת לגבי הקיוסקים שבקבעו להיות בשכונה א' ו- ג'. שכונות אלה הן חדשות לגמרי והוקמו מהיסוד לפני כ- 7-8 שנים. חברת "ערים" שבנה בזמנו את היישוב ועל פי התכנון בנו בתים דו משפחתיים וקוטג'ים. על פי התכנון יוקמו במקום פארק מרכזי ובריכה, ובנבה בית ספר גדול וסופרמרקט כך שבלקחו בחשבון כל צרכי השכונה. הדיירים בשכונות הנ"ל רוצים סביבה שקטה ובתכנית ממוקמים הקיוסקים ממש מול הבתים. לדעת המתנגדים אין צורך בקיוסקים הנ"ל באופן חד משמעי, והם מהווים פגיעה מהותית באיכות החייהגדרת קיוסק על פי התכנית כוללת מספר רב של פעילויות ולא רק חנות קטנה עם אשנב למכירת עיתונים וכד'.

ראש המועצה דאז - היה בזמנו גם בציג בועדה המקומית ולדעתו היה צורך בקיוסקים בשכונה. אחד העקרונות שהיבחן את הועדה המקומית היה שרצוי להחליף מבנים זמניים של קיוסקים במבנים קבועים ויפים על מנת למנוע פגיעה באיכות הסביבה. אבל מכיון שמתוכנן להקים מרכז מסחרי אפשר לשקם את מי שהמועצה המקומית חושבת לשקם - באמצעות חנות במרכז המסחרי ולאו דוקא ע"י קיוסקים. מה גם שלדעת המתנגדים מדובר באנשים שעברם "לא מהולל".

העקרון לפיו פעלה הועדה המקומית נראה מוצדק בהתיחס לקיוסקים מספר 1, 8 ו-10 וכן גם לגבי קיוסק מספר 3 למרות שהצריף הזמני שהוקם במקום - ליד המתנ"ס מרתיע את תורמי הכספים למתנ"ס מלשחרר את כספי תרומתם.

בנוגע לקיוסק מס' 4 - לפני כשבתיים הוצב במקום מבנה מרומי ע"י מר סיבוני שהגיע כשבידיו מכתב מאת ראש המועצה דאז לפיו נאמר לו הלה להקים במקום את המבנה. בין הקיוסקים שהמליצה הועדה המקומית לבטל בלול גם קיוסק מס' 4.

אותו עקרון שהנחה את הועדה לגבי הקיוסקים הישנים צריך לחול לגבי קיוסק מס' 5 שאינו ישן ויש לבטלו. גם כאן כבר בקבעו עובדות בטחון ע"י מר סיבוני שחפר יסודות שפך עריסות עפר ומיקם צריף. מדובר ברחוב הראל שלמרות היותו כביש ראשי יש בו מטלול אחד בלבד והאזור לידו מיועד לשטח ציבורי פתוח - לחורשה. בסמוך לכביש יסבו סופרסול, בית ספר ובניני מגורים של חברת "סולל בונה" שעשויים להפגע אם יאושר הקיוסק במקום.

בחודש דצמבר האחרון התחלף ראש המועצה, הקודם בשאר חבר בועדה המקומית וראש המועצה הנוכחי הבין את בעית המתנגדים ושלח לועדה מכתב שבו ביקש להקפיא את הלהעניין. המכתב לא בעבה עד עצם היום הזה.

עו"ד צרובבל חזר והדגיש שכל דיירי השכונה מתנגדים לתכנית והיחידים שעשויים להנות ממנה הם בעלי הקיוסקים שאת בעייתם אפשר לפתור במסגרת המרכז המסחרי.

בסוף דבריו ציין כי הוא מדבר בשמו ובשם משפחתו בלבד ומכיון שהנושא הוא בנפשם של כל המתנגדים הם מבקשים להביע את דעתם בנדון.

מר יוסקוביץ: ציין שהטענות שהעלה המתנגד היו כלליות ולכן גם הוא יתייחס לתכנית באופן כללי, אך קודם לכן ביקש לציין כי בדברי המתנגד עורבבו טיעונים פוליטיים מאינם מעניינה של הועדה שהיא ועדה לעניני תכנון. גם טענות שהושמעו מצד המתנגדים נאמר למכתבי הזמנה לדיון מטעם הועדה המקומית - נדחו על ידו.

באשר לתכנית ציין שהמטרה היתה לפתור בעיה שחוזרת על עצמה באזורי פיתוח שונים ושקיימת למשל בעיירה "בית-שמש" - שם כל מאמץ שהוצא אויר מגלגליה הופכת לאחר מספר שנים ל"חנות" ירקות קבועה ומהווה מטרד לסביבה.

בסקרה הנדון היתה כוונה לפתור את הבעיה באופן כוללני. התכנית לא תוכננה באופן פרטיזני ע"י מתכנן אנונימי אלא ע"י חברת "ערים" שלה מתכננים מנוסים. כמובן שללא הצדקה כלכלית הפרוייקט לא יוכל להתקיים.

מר יוסקוביץ ציין שמדרך הטבע יש התנגדות בין רצון התושבים והרשות התכנונית אך לדעתו ההבדל העקרוני בין הסניפים הוא שלרשות התכנונית יש ראיה לטווח רחוק והתושב מתנגד מתייחס רק לבעיות עכשיוויות. מבחינה תכנונית יש לדעתו הצדקה במיקום הקיוסקים כפי שבאו לידי ביטוי בתשריט אך מתוך התחשבות ברצון התושבים החליטה הועדה המקומית על ביטול 4 מהם.

מר ע. קפלנסקי: ציין שהוא מתנגד לקיוסק מס' 3 הממוקם ליד המתב"ס, בטענה שהקיוסק מהווה מטרד ומושך אליו ילדים רבים המתרוצצים סביבו. עוד ציין שבעלי הקיוסק פגעו במכוניות של אנשים שביקרו במתב"ס מתוך בקמה על התנגדותם לקיוסק.

מר ג. מרשרק: ציין כי בתור קצין משטרה לשעבר הוא יודע שלבעלי הקיוסקים יש קשרים פליליים, ולא ברור לו בדיוק אילו בעיות סעד לכאורה מבקשים המתכננים לפתור. האנשים המתקבצים בקיוסק הם עבריינים המהווים מטרד לשכונה ולא פעם נוסף במקום סמים.

מר לוי: ביקש להזכיר למתנגדים שהועדה עוסקת בעניני תכנון ולא מחלקת את הקיוסקים לאנשים ספציפיים. מבחינה תכנונית היתה כוונה טובה לפתור בעיה באופן כוללני ולא שמידי יום יהיה צורך לטפל במבנים לא חוקיים המוצבים בטסח. כמובן שהועדה מתחשבת ברצון הציבור ותשקול את דברי המתנגדים.

מר בהן: ציין שקיוסק מס' 3 לא יוצאר במקומו הנוכחי אלא יועתק לצידו השני של הרחוב.

מר ד. לינק: טען שהוא מתנגד לקיוסק מס' 3 במקומו הנוכחי וגם במקומו החדש מעבר לכביש. הקיוסק גורם לבעיה תחבורתית קשה ביותר ומסוכנת.

מר א. טרקטלי: טען שהדיון מתנהל לכאורה על קיוסקים בעוד שלמעשה המציאות שונה - מדובר על חנויות של ממש למכר פירות, ירקות וכד' ואם התכנית תקבל תוקף לא תהיה כלל שליטה על מה שנעשה במציאות.

מר רדנבאום: ביקש להתייחס לקיוסק מס' 5. מדובר בכניסה למנזרת הישנה במקום שיש שני צמחים מסוכנים ביותר, אין סידורי עצירה וגם שוטרים לא מסיירים שם. המיקום מבחינה בטיחותית עתיד תהוות. נוסף לכך שהקיוסק ממוקם בדיוק במסדרון הצר המהווה כניסה לחורשה של מנזרת שהיא אזור שפ"ץ.

מר ר. מזרחי: טען שהנסיון להגיע את הענין כאילו יש כוונה לפתור בעיה מסויימת איבד בכוון. המתנגדים חוטאים מבעיות שמים ולטענתם אין סיכוי שהקיוסקים יחזיקו מעמד מבחינה כלכלית.

מר ב. לשם: טען מדברי מר יוסקוביץ על מטאיות ללא אויר בגלגלים שהופכות ברבות הימים למטרד קבוע - מאד מוזרים. מדוע שלמון חוק איבו יכול לפעול לסילוק המטרד ובמקום זה מחכה לפורעי חוק מלכתחילה והנטה לתת להם לגיטימציה ? ל- 3 הקיוסקים שעל פי התכנון ממוקמים בטבורה ג' אין כל הצדקה כלכלית מכיון שיש במקום סופרמרקטים ולכן קיים חשש שהעובדה האמיתית היא להרחיב את הפעילות במקום מעבר למה שהוגדר בתכנית.

מר ח. צוגלר: ציין שהוא גר בבניינים שבנבו ע"י סולל בונה ומתנגד לקיוסקים מס' 5 ו- 3. קיוסק מס' 5 ממוקם על יד הבניין הראשי קרוב מאוד לבנייני מגורים והוא צופה ריצה של ילדים רבים לקיוסקים בשעות ההפסקות בלימודים. מדובר בצומת רחבה עם מספר כניסות שהחציה, החניה וכל הכרוך בכך מהווים מפגע תחבורתי ממדרגה ראשונה.
במרחק של כ- 100 מ' מקיוסק מס' 5 קיים סופרמרקט המשרת את הסביבה ואין הוא מבין איך בציג של רשות ממשלתית יכול להשמיע טיעונים שונים בעד הקיוסקים האמורים כאשר הסיבה האמיתית מאחוריהם היא למבוע מצב של פשע.

מר צוקלר הזמין את חברי הועדה לבקר במקום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות, התקיים הדיון הפנימי.

בהתיעצות שקיימו חברי הועדה סוכם כי יש מקום לקבל את התנגדות השוטבים ולבטל את קיוסקים מס' 3, 4, 5, 6, 7, ו- 9.

מר מרינוב עמד על כך שלא יקראו למבנים המתוכננים "קיוסקים" מפאת גודלם ותיפקודם וזאת על מנת שלא יווצר תקדים באשר לגודל קיוסקים במקומות שונים אחרים.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את ההתנגדויות ולבטל את האיתורים לקיוסקים המסומנים על גבי התשריט במספרים 3, 4, 5, 6, 7, ו- 9.

להת תוקף לתכנית שתכלול רק את ארבעת האיתורים הנותרים המסומנים על גבי התשריט במספרים 1, 2, 8 ו- 10.

תאריך: _____ _____ ד. לוי,
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 538 שהתקיימה ביום שלישי כ"ג אדר ב' תשמ"ד 27.3.84

---

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **המשתתפים:** | ר.א. ברוצקוס | - | אדריכל |
| | א. ברזקי | - | מ"מ נציג שר השכון |
| | מ. כהן | - | מתכנן המחוז |
| | ש. כהן | - | נציג שר השכון |
| | ע. לוקסנברג | - | נציגת מע"צ |
| | א. ליטמן | - | רשות מקומית מטה יהודה |
| | ח. מריגוב | - | רשות מקומית ירושלים |
| | מ. נקמן | - | נציג שר התחבורה |
| | ת. רווה | - | נציגת שר המשפטים |
| | י. שרון | - | רשות מקומית ירושלים |
| **נכחו:** | פ. כלנק | - | מחלקת מהנדס העיר |
| | א. בן אטר | - | מחלקת מהנדס העיר |
| | מ. דרומי | - | לשכת התכנון המחוזית |
| | א. כחילה | - | סגן ראש העיר |
| | י. מריגוב | - | סגן מהנדס העיר |
| | א. גיב | - | מהנדס העיר |
| | י. סדקר | - | יועץ סביבתי לועדה המחוזית |
| | י. פלאום | - | לשכת התכנון המחוזית |
| | מ. שורץ | - | מזכירת הועדה המחוזית |
| | א. ספרבר | - | סגן מהנדס העיר |
| **נעדרו:** | ש. אלפי | - | נציג שר הבריאות |
| | ע. דרמן | - | נציג שר הבטחון |
| | ש.ז. זונבפלד | - | רשות מקומית ירושלים |
| | א. מלכוב | - | נציג שר החקלאות |
| | ס. נחמיה | - | רשות מקומית ירושלים |

א. כללי.

1. (2904) תכנית מס' 2904 שינוי מס' 1/80 לתכנית 1639 (שינוי לתכנית מתאר מקומית) גוש 30027 רחוב מנדלי (מלון דריבדמיל).

מובא לדיון בעקבות מכתבו של מנכ"ל משרד הפנים.

בעת הדיון הביא היו"ר ליידיעת חברי הועדה החלטת מנכ"ל משרד הפנים לא לאשר התכנית בהתאם לתנאים של החלטת הועדה המחוזית. ובמקביל הודיע כי הע"ד י. רווה ב"כ היזמים כי עתר לבג"צ נגדון.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכנית לאישור.

2. (3270) תכנית מס' 3270 שינוי מס' 2/82 לתכנית מתאר מס' 1541 א', ושינוי מס' 1/82 לתכנית מס' 1775 ב'.

התכנית הנ"ל פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3010 מיום 5.1.84 עמ' 1242.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הרחלס: לתת תוקף לתכנית.

3. (3252) תכנית מס' 3252 שינוי מס' 48/82 לתכנית מתאר מקומית לירושלים ושינוי מס' 2/82 לתכנית מס' 1138.

התכנית הנ"ל פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3010 מיום 5.1.84 עמ' 1241.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הרחלס: לתת תוקף לתכנית.

4. (3125) תכנית מס' 3125 שינוי מס' 3/81 לתכנית מס' 1358.

התכנית הנ"ל פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3010 מיום 5.1.84 עמ' 1241.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הרחלס: לתת תוקף לתכנית.

5. (3358) תכנית מס' 3358, שינוי מס' 1/83 לתכנית 2263 - מתחם 04 - רמות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3012 מיום 12.1.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הרחלס: לתת תוקף לתכנית.

6. (3257) תכנית מס' 3257, שינוי מס' 1/82 לתכנית 1424א' - גוש 30657 חלקה 129 - גבעת המבתר.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3012 מיום 12.1.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

ההחלט: לאשר עוקף לתכנית.

ג. תכניות להפקדה.

7. (3469) תכנית מס' 3469 שכונת הרובע הבוצרי בעיר העתיקה דחוב הבוצרים סמוך פרבטים-הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.2.84:

1. הליקויים הטכניים הרבים שבתכנית הרשומים להלן יתוקנו לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

א. בתשריט חסומן חזית משחרית כפי שהדבר המופיע בע.מ. 9 שאם לא כן תהווה התכנית שינוי למתאר.

ב. טבלת הגבהים המופיעה בתכניות תתוקן ותהיה אחידה.

ג. הוראות יסומנו בתכניות.

ד. יתווספו חזיתות המבנים מכרון צבון.

ה. יש להבהיר האם הבנין המופיע בנספח מס' 9 בגבול הצפוני של המתחם נכלל בחישובי השטחים והוא חלק מהתכנית, במידה וכן יש לפרטו ולהוסיף חזיתות.

ו. יש לערוך את טבלת השטחים כהלכה באופן שניתן יהיה לבדוק האם כלולים בהם גם המבנים הנותרים ללא שינוי.

ז. יש לערוך את הנספחים באופן שכל אחד מהם יכלול מפלס אחד של הבנין ויציג מצב קיים + הריסה מול מצב מוצע.

ח. יש לתקן סעיף 12 בהוראות התכנית שאינו כתוב המקובל.

ט. יש לציין כי גגות הבנינים בקטעים שאינם מכוסים ברעפים ירוצפו.

י. להוסיף להוראות התכנית סעיף המחייב בדיקת ארכיאולוגיה מוקדמת לגבי בניה מתחת לקרקע (על-פי ע.מ. 9).

2. עד למועד מתן תוקף לתכנית יצורפו אליה פרטי הבנין שיתואמו עם האגף שיהוו חלק מנספח הביצוע המחייב.

בפני הועדה הוצג מודל התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הנטה בוא התכנית הוא בבעלות הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית ומטרתה לסיים ולכבות את הנטה. היקום ייעשה באמצעות הריסת מבנים רעועים והבניה החדשה הוצתה עפ"י העקרון של הנתלבות בסביבה והמבעות מפגיעה במבנים ובאלמנטים בעלי ערך היסטורי או דתי.

התכנית כוללת בעיקרה מספר אלמנטים:

1. הריסת חלקים במבנה הקיים שהוא למעשה גבוב של מבנים רעועים.

2. תוספת בניה מגובהה איננו הורג שהקיים במביבה, להוציא האלמנט הכפתי המדובר מעל רכס הגבות.

3. היקף הבניה מגיע לכדי 12,000 מ"ר.

לדיון קדמה טכסת של תאומים, לדבות תאומים עם גורמים שונים שיש להם בניה לעבין אף שאינם נוגעים ישירות למהדרות התכנון, כגון אגף העתיקות.

כמו כן, לצורך הכנה, בערך סיור בטטח וכן בערכו דיונים בפורום ועדה מצומצם אשר בחן את התכנית מן ההיבט התכנוני-עיצובי, תוך התיחסות למידת התאמת הבניה לעקרונות החלים על העיר העתיקה ותוק העתיקות.

מסקנות אותה ועדה היו כי הפרוייקט כפי שהוגש, ערוך בקנה מידה מביר. על דעת החברים: ברוצקוס אליבועד ובהם התכנית בכללותה נובה של העקרונות ואמנם מומלץ כי יערכו בה התיקונים הבאים:

1. בהתיחס לרוחב הדרך על הקומה העליונה בחלק המערבית לכיפה, לסגת בכ-1 2 מ'.

2. מסקולים שאינם תכנוניים גדידא יש להקפיד שהכפה המוצעת לא תתבטא מעל לגובה כפת כנסיית הקבר.

3. לעגן בתכנית דרישות אגף העתיקות.

למעשה כל המבנים המיועדים להריסה קבלו את הסכמת אגף העתיקות.

מר כהן הכנה את תמונת לב הועדה לקומה נוספת המוצגת במודל באחד האגפים וציין כי אין היא מהווה חלק מתכנית.

כמו כן יש לערוך מספר תיקונים מכניים כדלקמן:

יפורט בתכנית שהיתר הבניה יהיה באישור הועדה המחוזית ומאחר שהבטפח ערוך בקנה מידה של 1:200 יש לכלול בתכנית סעיף במיסות.

מתוך עיון במסמכי התכנית נראה כי אין התאמה מלאה ביניהם. על מנת להסיר ספקות בעניין זה התכנית תוגש להפקדה תוך התאמה מלאה בין המסמכים ובתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

עוד יצויין בתקנון התכנית כי לעת הגשת היתר הבניה לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית יצורף לו בטפח הערכות הקבלן הבונה בשטח.

מר לוי בקש לברך על המוגמר והוא טמה על שכל אבטי המקצוע משבחים את הפרוייקט. הוא ציין כי התכנית במקורה הציעה בניה שהתבטאה לגובה רב יותר והודות לאורך רוחו של מהנדס העיר מר ביב במפגשיו הרבים עם הפטריארך והמתכנן הגיעה התכנית לפתרון הרצוי.

מר נרב: ציין כי לא היה רוצה לדחות פעל גג הבנין קודמי שמם אר אבטבות על אף שהוראה כזו עלולה לסתור את הוראות מר האברגיה. הוא מציע לכלול בהוראות התכנית איסור התקנת מתקנים על הגג למעט מתקני אוורור.

מר מרינוב: ציין כי טרם עשה היד"ר כאשר הדמין את חברי הועדה לבקר במקום. הוא התרשם שהבליטה בטיטא איבנה רצויה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: פה אחד (ובהסכמת חבר אחד)

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקומה העליונה באגף שמערב לכיפה תסוג בעומק של 1-2 מ'.

2. גובה הכפה לא יעלה על גובה כפת כנסיית הקבר.

3. לתקנון התכנית מתווספת ההוראות הבאות:

   א) היתר הבניה יוגש לאישור הועדה המחוזית.
   ב) סעיף נרבר גמישות.
   ג) איסור התקנת מתקנים על הגגות למעט מתקני אוורור.
   ד) לעת הגשת היתר הבניה לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית יצורף בסיס הערכות הקבלן הבונה בטיח.

4. התכנית תערך להפקדה בתאום עם לוחות התכנון המחוזית והתאמה בין כל המסמכים הכלולים בתכנית.

5. כל הריסה תהא כפופה לאישור אגף העתיקות.
   בניה בצמוד למבנים קיימים תהא אף היא באישור אגף העתיקות וכן הכנסת נברת מכל סוג שהוא או חדירה של מתקנים שונים (חשמל, ביוב, מים וכו') במבנים קיימים תעשה בהסכמת אגף העתיקות.

8. (3432) תכנית מס' 3432, שינוי מס' 45/83 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 1/83 לתכנית מפורטת 1680 - רחוב רש"י ורחוב יפו (פרוייקט רימונים).

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 22.1.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. בבנית הפרוייקט באופן כללי מהיה בתכון, אך המבנה הרביעי שבמצא מאחורי הבנין לטמור, יהיה בחזית הפונה לרחוב יפו, מזכוכית בלבד.

ב. הקיר הצדדי של הבנין המליטי הנמצא לבנין לטמור והמוצע בקיר זכוכית ע"י המתכנן יהיה בנושא לדיון ולהחלטה של ועדת המשנה המקצועית של הועדה המחוזית.

ג. כל החזיתות של הבנין כולל חזיתות הגבון, פרטיהם ועיצובם יהיה בנושא לדיון ולהחלטות של ועדת המשנה המקצועית של הועדה המחוזית.

ד. התכנית כפי שהיא תועבר לועדה המחוזית.

ההחלטה התקבלה בהתנגדותו של מר ורוק.

בפתח הדיון מטר מר בהן כי מדובר הפרוייקט המתרע על עמת לאורך רחוב יפו בין הבנייניים הידועים כבנייני אלה ובית הזקנים הספרדי.

עפ"י תכנית המתאר מיועדות החלקות ברובן לאיזור מסחרי וחלקן הנמצא בעורף המגרש מיועד כאזור מגורים ג.
תכנית המתאר לירושלים קובעת כי במסת שהליט עליו הוראות מני אזורים עונים יחולו ההוראות וזכויות הבניה הגבוהות מביניהם. עוד קובעת התכנית כי בסמכות הועדות לאשר זכויות בניה לאורך רחוב יפו בהקף של 200%.

הפרוייקט בבחן מהיבטים עונים:

מבחינה תכנונית הוא סבור שאין הולם על כך שיש להציב את הטיפוסים ולעודד את פתוח מרכז העיר. כאשר שוד בקבעו עובדות בשטח עבור הקף הבניה שאושרה בכניסה לעיר ומאידך שמירה על ערכים הקיימים והחדשים לשמור לאורך רחוב יפו.

מבחינת אחוזי הבניה, יש לציין כי בתחילה הציע היזם בניה בהקף שלמעלה מ- 300% מאף כי בראשה על פניה גבוהה ביותר היו ידי המוסדות כבולים מפאת תקדימים שבקבעו בעבר משבר לכך. בסופו התמצתה הבניה המוצעת ב- 245% עפ"י מיטת החיטוב הבהוגה כיום הכוללת את כל שטחי הבניה, לרבות הבנייניים הקיימים ולמעט חניה ומקלט תקניים.

אשר להיבט העיצובי, התמצתה הבעיה בעיקרה באלמנט הקשור לחמרי הבניה.

הזכוכית כחומר בניה בפרוייקט כולו נפסלה עוד בשלב הדיונים בועדה המקומית.

הועדה המקומית המליצה בהחלטתה כי הבניה תהא בהתאם כללי באנן אולם המבנה הרביעי הנמצא מאחורי בית הזקנים הספרדי יבנה בחזית הפונה לרחוב יפו בזכוכית.

שאלת בנית הקיר הצדדי של הבנין השלישי הפונה לבית הזקנים בזכוכית תהא בוטא לדיון ולשיקולה של ועדת המשנה של הועדה המחוזית. כמו כן הומלץ כי כל חזיתות הבנין כולל חזיתות אבן פרטיהם ועיצובם יידון בועדת המשנה של הועדה המחוזית.

המתכנן הגיש 3 אלטרנטיבות: אלטרנטיבות 1 ו- 2 מוצעות באבן מנוסרת ואילו האלטרנטיבה השלישית מוצעת באבן שלטים.

הוא ממליץ לקבל המלצת הועדה המקומית לגבי ביצוע באבן בפרוייקט בכללו.

לעיצוב החזית המליץ לראות האלטרנטיבה 1 כמועדפת מבחינת עיצובה אולם במספר שיפורים:

1. טוב האבן יהיה חלמים ולא מנוסרת.

2. גמלוני הבנייניים הראשון והשלישי יהיו אף הם באבן וכן האלמנטים המחברים בין הבנייניים.

מר נדב הציע שיקבע באופן כללי שהפרופורציה בין האבן והזכוכית תהא דומה למוצג במודל וכי האבן תהא בעבוד חלמים. מתן
עוד הציע להטיל על מהנדס העיר, לעת מתן היתר הבניה, הנחיות לגבי תבוחת האבן אם בצורה אנכית או אופקית.

מר לוי: ציין כי מקובלת עליו הפרופורציה בין הגבן והזכוכית בחזיתות אולם הקירות הצדדיים בגסלובי המבנים צריכים גם להיות מצופים באבן.

לדעתו אין הוא רואה את סדר המבנים הקיימים כברירה המציאות אין להם ערך היסטורי או אחר בפרט על רקע הפרוייקט המוצע בטבעון בה חדשני.

גב' רורה: ציינה כי לדעתה גורל הפרוייקט מחייב היחסות רציבית וכובד ראש. מבלי להתיחס עדיין לעיצובו יש לדעת מהי מערכת השטחים המוצעת בבנייבים, החניות וכיו"ב. נראה לה עפ"י המוצג, מעין שעטנז הבוצר כנראה מהצעה מעורית מהוגנה בזכוכית.

כיוון שלא הובא בפני הועדה הפרוייקט המקורי, אין היא רואה צורך לטפל עתה בחזיתות מתוכו, ולערב שתי תפיסות בניה שונות.

מר מרידנבר: בקש להתיחס לזכויות הבניה המוצעות בתכנית.
חלק מהמגרש היועד כאזור מגורים 3 שבו מותרים לבניה 90%. התכנית איננה מפרישה שטחים לצרכי ציבור וכי 245% אחוזים היא לדידו הפרזה בהגדלת הצפיפות.

הוא מבין את הצורך בשמור בית האולים ערבי צדק אך גם בנושא השמור אין להפריז ויש לשקול נושאים אלה בפרופורציות נכונות.

נראה לו מגוכך שמור של מבנים קטנים בצמוד לבנייבים שהם מאוד מודרניים בעיצובם.

חזיתות זכוכית ההולמות בניה מודרנית איננה תואמת את אופי הבניה בירושלים אך גם שעטנז של סגנונות גורם לגיכוך.

לדעתו יש לשקול מחדש את נושא הצפיפות ואחוזי הבניה, לבטל את קירות הזכוכית ולהרוס את המבנים הקיימים.

מר נסמר: התיחס לבקשא שמור הבנייבים הקיימים והעיקר למבנה הרביעי שאינו מהווה חלק איבמכדלי של בית הזקנים. אותו הבין במצא בתחום הרחבת דרך יפו והוא רואה חובה להורסו. השתמרות של מתיחת מרכזית הוא מגוכך.

גב' לוקסמבורג: ציינה כי עדי בדיוני הועדה המקומית האתרים לשמור הביעה דעתה על כך שאין חובה לשמר כל מבנה שנבנה לפני 50 שנה. היא מצדדת בהריסת כל המבנים היפים, אין להם כל ערך היסטורי ומצטרפת לדעה שקירות הזכוכית מיותרים.

מר ניב: ציין כי חברי הועדה המקומית הביעו בכבי מעמד בנושאים והוא מבקש להתיחס אליהם:

לבנושא ההפרטות: החוק מתיר הפרטות בשטחים של עד 40% ללא תמורה בזכות הקרקע ולא כחובה, אם אין צורך בשטחים ציבוריים אין חובה להפריט.

אשר לאחוזי הבניה: מרבית הבעלות בשטח היא על שטח מחרי.

לענין השמור: יש להבחין בין קומפלקס המבנים של בית הזקנים היוצר חצר פנימית והבנין הרביעי הנמצא בתחום הרחבת דרך.

היום היה מוכן להרוס את כל המבנים. אולם הדריסה שלבר לשמור המבנים היא שהביאה את פתרון הביבוי למערכת המוצעת ואלמלא כן היתה התכנית מקבלת פנים טובות.

המבנים המרכיבים את בית הזקנים (למעט הבנין הגדול) אינם ניתנים להריסה זאת בין היתר על מסך דעות שנקבלו מגופים שונים שיש להם נגיעה לענין. לגבי הפתרון העיצובי הוא כופר בדעה שבתקבלה עמדה של מעטנו. המבנים רובם הם בנייני אבן והוא רואה מקום להמליצו להחיות הצדדיות הפונות למערב ולמזרח. לגבי הגסלון המערבי אין ויכוח שעליו להבנות באבן.

לדידו יש חשיבות להשארת חזיתות זכוכית בגסלון המזרחי ובחזית הבנין הרביעי שמאחורי בית הזקנים הידוע ביפה.

מר בחרלה: ציין כי בדעתו שמדר המבנים קיימר ריוגים אין ספור ודעתו של מר בקסן לגבי הריסת המבנה הרביעי מקובלת עליו.

מר בן רבקום: ציין כי הלו ניפורים שמעותיים בחלק העיצובי של הפרוייקט והוטמה פרופורציה בכובה בין הגדלים. הוא תומך בהצעתו של מר כהן לבטל את חזיתות הזכוכית שבגסלוני הבנייבים וכן בהריסת המבנה הרביעי הקיים בחזית, דהוב יפו.

צר לו על שהחצר היפה של בית הזקנים איבה בירוקית מבחוץ והוא מציע לבטל את המבנה המערבי הסוגר על החצר.

מר כהן: העיר כי הוועדה להרוס את קומפלקס המבנים המרכיב את בית הזקנים כמנה כהקפאת הבניה הפתרון הנסת. זאת מטרם ההרבר ועורר התבגדויות לתכנית.

מר נרב: ציין כי כל הפתחים בבניבים לעמדר בחזית דהוב יפו יישארו פתוחים למעבר הציבור לאור.

הוא מרגיש כי הפרגולות המוצגות במודל אינן חלק מהתכנית ויש לבטלן.

מר טוקר: הסיג לגבי מיקום המבנים - כי מדובר בעסת כעל רגישות בופית מיוחדת, מתקבלת חזית אחת שלמה הידוצרת ורמה רצופה המתבטאת לגובה רב. בהבחת שאחוזי הבניה מוסטרים בניה מירבית הוא מוצא שיש לשבור את הרציפות וליצור מפתחים בין הבנייבים.

מר שרינוב: ציין כי לא מקובל עליו שהרעדה המחוזית תהפך ל"חותמת גומי", המצב הסטטוטורי הוא הקובע, אי אפשר לאחר לבר "כזה ראה וקדש", היזמים מעוניינים בהריסת המבנים הקיימים, בשקרם ביתן ליצור רחבה יפה בעלת זיקת הנאה לציבור וההתבגדויות הצפויות לא ארינות להרוס מכשול או איום להוצאת הרעדה.

מר לוי: ציין כי הפרוייקט עבר הליכים ממושכים על מנת למצוא וליישב בין כל הגופים הנוגעים בשוליות. דעת המשבה לא בנה בשקום הרעדה המחוזית אלא להקל על מלאכתה ולגבש דעות ורעיונות.

מר נרב: ציין כי בהליכים הרשוגיים שקדמו לדיוני הרעדה היום היה שוביין בהריסת המבנים מעצם קידום פגע באפשרויות השונות בעסת. עדיין ידוטלים בתנה לו הבחירות עקרוניות לביצוי מתוך שיקולים תבגדיים ותפיעות תכנוניות הפי שהיה מוצאת לבכון. לאחר מומצים רבים הגלתבר לאבבע את היום בבוא המחוד. ראינו בעמוד בית הזקנים ערך מבלי שהרכר יסתור את הפתרון המודרני, חייבים להשאיר בעיר "פגיבים" היסטוריים. הוא מצהיר ומתבם כך הוא חושב שיש לשמר אותם. במידה והרעדה תחליט להרוס את המבנים הוא מבקש להחזיר את התכנית לרעדה המקומית כי אז מדובר בפרוייקט שונה.

גב' ברזקי אייבה כי כל פרוייקט מוגש בפני הועדה עם מספר נוספים ותפקידה של הועדה לאשרר או לא לאשרר. דעת הועדה המקומית מעניין בטמור המבנים, היא סבורה שיקום בנייניים המוגדרים לשמור לאו דווקא בגלל ערכם הארכיטקטוני ולגיטימי בעיבה לטמר בנייניים שיבות אמוציונליות. מי שמבקש לטמר הבנייניים זאת מטעם ערך אסתטי ולי שיש לבנייניים.

מתוך הבנה שקומפלקס המבנים המזרחי ישומר ובהמשך לפרוייקט החדש בראה לה כי הושם דגש רב בטיפוח החזית לרחוב יפו וכי הרזבוה החזית האחורית שיש לטפל גם בה באותה מידה.
לדעתה אם תפקיד חזית הזכוכית הוא לשקף את המבנים המטומרים צריך שתהיה זו פינה, כלומר גם החזית הצדדית של הבנין הסליטי צריכה להיות בזכוכית.

מר מרינוב ציין כי יש לו חלק בהעבדת הפרוייקט לקרית מבחם ולפיטב ידיעתו אין לועד הועדה המקומית כל ענין בטמור המבנים.

מר בהיר כי ועדת המשנה שבדקה את הבקשה לא בחה במקום הועדה המחוזית אלא בסמה לדדת לעומקם של דברים ולהכין את הועדה בנושאים שהתבאים האובייקטיביים אינם מאפשרים זאת על עדר ידעה של הועדה, וחלילה לא בגדי לבגוס מסמכויותיה של הועדה.

גב' דוזה התייחסה לדברי גב' ברזקי ואייבה כי החוק קובע במפורש כי "(סעיף 86) לגבי מאמד התכנון יפקיד תכנית, ראוי הוא לדדוש מבנים התכנית שיכנים בה שינויים כפי שיודה מועד התכנון" כלומר הועדה המחוזית מוברגית להחליט על אותם שינויים שהיא רוצה בהם.

היא חייבת להתיחס לטענה של מר ביב המבקש את דעתו לגבי טמור המבנים על דברים ושמע מהציבור. החוק קובע את ההליכים מי שומע את הציבור ומתי.

היא מסכימה שאי אפשר לסבך יום במערכת של הבחינות והחלטות במשך שנים אולם אם קיימת דילמה כזו צריך להביאה בפני הועדה על מנת שלא יובאו דברים מוגמרים שימבער בהם שקול דעת.

מר לוי ציין כי לא צריך להוסיף למילים והמודבה של גב' ברזקי היתה ברורה.

לסיכום הציעה להפקיד את התכנית על פי הבינוי המוצע באלטרנטיבה 1 אך בשינוי סוג האבן לתלתים ובשינויים הבאים:

1. לבטל את אלמנט הזכוכית בקיר הגמלון המערבי בבנין המערבי הקרוב לבנייני אלה.

2. להצר את רוחב חזית הזכוכית בגמלון המזרחי של הבנין הסליטי עד כדי 1/3 מרוחבו ויתר הקיר יצדפה באבן תלתים.

3. לקבוע את הריסת הבנין המערבי הקיים שבחזית רחוב יפו.

4. לערוך שיפורים בחזית האחורית בהתאמה לחדמיה.

5. להצר את אלמנט הזכוכית המחבר בין 3 המבנים הצמודים.

שאלת שמור המבנים הקיימים הועלתה להצבעה כדלקמן:

שמור 3 המבנים המרכיבים את בית הזקנים הטפרדי המיבויים אשר יאמטרו מעבר הציבור לתצר הפנימית.

ההצעה הנ"ל התקבלה ברוב של 7 קולות בעד, שני קוללת בגד ובהשבעות של שני חברי ועדה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיף א להחלטת הועדה המקומית ובהתאם לב"ל:

1. הבינוי אשר יוסיף יהא תואם לאלטרנטיבה 1 שהוצגה בפני הועדה, בשינויים הבאים:

א. אבן הכניסה תהה מסוג חלטים.

ב. יבוטל קיר הזכוכית בחזית הצדדית שבגמלון הבנין המערבי.

ג. קיר הזכוכית שבגמלון הבנין הסליטי ממערב, הפונה למזרח יצומצם כדי 1/3 מרוחבו והיתרה הצופה באבן דוגמת שאר חלקי הבנין.

ד. יוצר רוחב הגלגלטים שבזכוכית השוברים בין 3 הבנייינים.

ה. החזית האחורית תסופר בהתאמה לקדמית.

2. המבנה המערבי הקיים שבחזית רחוב יפו יסומן להריסה.

3. במבנים המוצעים לשמור, הירדעים בבית הזקנים הספרדי, יקבעו מעברים פתוחים לביבור אל החצר הפנימית.

4. התכנית תערך להפקדה בהתאם לב"ל ובתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

9. (3156) תכנית מס' 3156, שינוי מס' 1/82 לתכנית מתאר שינוי 1/82 לתכנית ריטום שינויים ציבוריים 5/08/3 מס' 1/82 לתכנית 2169 שכונת קרית יובל רחוב מאיר אבבר ובר-זיל.

---

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 19.6.83:

להפקיד את התכנית בתנאים שמפורטים בהמלצות המחלקה:

א. לא תסומן הרחבה לבנייינים בחלקות 86, 87 ובמקום כן השינויים בגבולות חלקות אלו יהיו מינימליים.

ב. בתקופת ההפקדה ישלחו הודעות לדיירים.

ג. התכנית תערך כהלכה ע"י מחיקת "החזיה הציבורית"

<u>החלטת הועדה המקומית מיום 11.3.84</u>:

- לבטל סעיף א' בהמלצות ועדת המשנה מיום 13.6.83 והועדה המקומית מיום 19.6.83 בדבר אי סמון הרחבות דיור לבנייינים בחלקות 85, 87.

2. לסמן הרחבות דיור לבנייינים בחלקות 87, 86.

3. בתקופת ההפקדה ישלחו הודעות לדיירים.

4. התכנית תערך כהלכה ע"י מחיקת "החזייה הציבורית".

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> להעביר את המכביה בהסכם להחלטת הוועדה המקומית מיום 11.3.84 ובתנאי שיבוטל גם הרעמים.

המכביה תערך להעברה בהתאם עם לוחות המכבון המחוזית.

מרחב תכנון מקומי מצה-רהדה

ד. תכניות לאישור (מתן תוקף).

13. (מי/195 א') תכנית מי/195 א' שינוי למי/195 שינוי רמת-רחל.

הועדה המקומית המליצה כשיטיבתה מיום 1.1.84:

א. כוונת ההגבלות בתקנון לגבי מבנים לא היתה לעקרה בגון זה ובעת הכנת התכנית לא נלקחה בחשבון האפשרות להקמת בלון מגופה לצורכי הבריכה.

ב. הפגיעה בנוף איבה המורה וההגדלה לקירום המסך ולרווחת תושבי האזור עולה עליה בחשיבותה.

ג. הועדה רואה בחומרה רבה את הקמת המבנה לפני תום הדיון בתכנית. כידוע שההקמה מאפשרת בדיקה מרוייקת של הנושא שמנעה הועדה את הטיפול בטיולק המבנה עד לתום הדיון במתן תוקף.

ד. גידול הבטיעות יביא בעתיד להשתרה מירבית של המבנה.

ה. הועדה ממליצה בפני הועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית, בתנאי הוספת סעיף לתקנון האוסר צביעת המבנה אך שמרם בר לטילום ולפרסומת, ובתנאי אי החלת סעיפים 7ב' - 7ג' - 7ד' -7ו' - 7ז' בתקנון מי/195.

בפתח הדיון נמסר כי הודעה לע"י יפה במכתבה מיום 19.3.84 מודיעה על הסרת התנגדותה לתכנית.

מר בחולה הודיע כי גם עיריית ירושלים מסירה את התנגדותה לתכנית וביקש שאותו דין יהא לגבי ירושלים.

גב' רוזה ציינה כי כל מקרה יבדק לגופו.

מר גיב ציין כי על אף הסרת התנגדות עיריית ירושלים יש להתבונן את היתר הבניה בבדיקה שבתית של הכיפה משום שהמכובנה שלה היא התבלטות מהירה.

מר כהן מסר כי החברה להגנת הטבע בקשה שהועדה תעייתם לל אלמנטים בתכנית:

1. הגבלת זמן כיסוי הבריכה בכיפה הפלסטיק שתהנו העובנת בתקנון התכנית.

2. גודל הכיפה לא יהיה לבן בוהק אלא תואם את הסביבה.

3. הדרוה מחייבת בדבר ביקורן הכיפה ותקינותה מבחינת צורתה החיצונית מידי שנה.

הוא מציע לקבל את האלמנט הראשון והשלישי.

מר לוד ציין כי לדעתו אין כיפת הפלסטיק פוגעת בסביבה אולם יש לאסור בתופן מרחלם התקנת שלטי פרסומת עליה או כל צבע בוהק הכי על הכיפה להשאר לבנה בקיה וכמצב תקין בכל הזמנים.

גב' רוזה הוסיפה כי הועדה מריכה להביע את דרוה רוזה על ההכיפה הוקמה עוד בטרם ברונה בתכנית ראוטרה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לתת תוקף לתכנית בטיבוריים הנובעים מקבלת אלמנטים ההנבנדרוית כדלקמן:

1. הקמת הכיפת מרכבל למקומה הכין האדרים יובי עד ספטמבר (כולל) מידי שנה.

2. מידי שנה תערך בדיקה לגבי מצב חקיבותה של הכיפה ולמותה ובקיבנה כתנאי להקמתה מקומה המפורה בסעיף 1 לעיל.

3. מכלל בהכנית הוראה בדבר איסור שימוש בצבע או כל אמצעי אחר על גבי הכיפה לשלום, פרסומת וכיו"ב.

ה. <u>תשריט חלוקה.</u>

14. <u>(מי/274 ב') תכנית חלוקה בהסכמת בעלים למי/274 ב' מגרש 61.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> ביטיבתה מיום 18.12.83:

לאשר תשריט חלוקה בתנאים הסכמה בכתב של המינהל והחוכר.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לדחות את הבקשה. יש להפקיד תכנית בנין ערים לחלוקה חדשה.

15. <u>(מי/500 א') תכנית מפורטת מס' מי/500 א' כביש גישה לבטון.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> ביטיבתה מיום 18.12.83:

להפקיד את התכנית לאחר עריכתה עם מהנדס הועדה המקומית ולאחר הטכמת מעלה החמיטה. לגבי קטע הדרך העובר בתחום משבצת היעוב. יש לאחד רצף התכנית בקנ"מ 1:2500 ולצבוע גבול תכנית בכחול ואת הדרך באדום ולצרף תקנון.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לאישור הועדה לטסירה על קרקע חקלאית.

התכנית תערך להקדה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית קרן קיימת לישראל וקיבוץ מעלה החמישה.
לעת מתן הוקף לתכנית תוגש תכנית להיקום בנוסף של עכורות הדרך לאישור היועץ המכיבתי לועדה.

16. <u>(מי/509) תכנית מי/509 מוצבה לאבן ו.ביש בהר רפיד.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה:</u> ביטיבתה מיום 15.1.84:

להמקיד את התכנית שהוגשה בעבר על ידי היזמים אך זאת רק במקביל להפקדת דרך הגישה עד לגומת ע"י בטון, מאחר ובתכנית מי/509 יש פתרון לדרך רק מהגומת הנ"ל.
לאחר דיון,
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יוכן סקר גאולוגי מפורט אשר יוכיח קיום מרבצי הטיט, כמויות עומק וכיו"ב כנדרש.

2. בתקופת ההמקדה יוגש תסקיר השפעה על הסביבה עפ"י הנחיות היועץ המכיבתי לועדה.

3. לעת מתן תוקף לתכנית תוגש תכנית לתיקום המתאבה לאישור היועץ המכיבתי.

תאריך: _____

_____
ר. לוי,
מר/ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

11. (3393) תכנית מס' 3393, שינוי מס' 30/83 לתכנית מתאר מקומית מרכז העיר רחוב שמואל הנגיד ופנית רחוב ברקאי.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.83:

להפקיד את התכנית בתנאים שפורטו בהמלצות הסולקה:

1. יתווסף בהוראות התכנית סעיף בדבר השימוש בבנין לבית כנסת.

2. התכנית תתוקן עפ"י הנספח המצורף באות A.

3. יצורפו בהוראות התכנית הוראות בניה באבן בתאום עם אגות התכנון.

4. יתווספו פרטים בקנ"מ 1:20 של פרט קצה הגג דהקיר, פתחים אופייניים, קצה מעקה ואבן קופינג, פרט פינת הבנין וכו'.

5. הנוסח יתוקן לתנאי העברתו לועדה המחוזית.

סר ברוצקוס לא השתתף בדיון.

לאחר דיון,

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

12. (3379) תכנית מס' 3379, שינוי מס' 26/83 לתכנית המתאר המקומית - חלק מגוש 30104 - שכונת מחניים.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.83:

להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

מדינת ישראל


מרכז השלטון
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.


פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
להכנון ולבניה בישיבתה מס' 537
מיום ג' ט"ז באדר ב' תש"מ
20.3.84.

יו"ר ונציג שר השלטון: ר. לוי - המינהל של מחוז ירושלים.

**השתתפו:**

| | | |
|---|---|---|
| ד. א. ברוצקוס | - | אדריכל. |
| א. ברזקי | - | נציגת שר הכבון. |
| ס. כהן | - | מתכנן המחוז. |
| ע. לוכטמבורג | - | נציגת מע"ץ. |
| א. ליפמן | - | רשות מקומית מטה יהודה. |
| ע. לרמן (אלפי) | - | נציג שר הבריאות. |
| ח. מרינוב | - | רשות מקומית ירושלים. |
| מ. נחמיה | - | רשות מקומית ירושלים. |
| ס. נקמן | - | נציג שר התחבורה. |
| י. שרון | - | רשות מקומית ירושלים. |

**נכחו:**

| | | |
|---|---|---|
| ד. ביקסון | - | מחלקת מהנדס העיר. |
| א. בן-אור | - | מחלקת מהנדס העיר. |
| י. בן יעקב | - | לשכת התכנון המחוזית. |
| מ. דרומי | - | לשכת התכנון המחוזית. |
| ג. לסט | - | מחלקת מהנדס העיר. |
| י. מוקד | - | יועץ מביבתי לועדה המחוזית. |
| נ. מלס | - | מזכירת ועדת המשנה המחוזית. |
| ב. שורץ | - | לשכת התכנון המחוזית. |

**נעדרו:**

| | | |
|---|---|---|
| ש. ז. זונגפלד | - | רשות מקומית ירושלים. |
| א. מלבוב | - | נציג שר החקלאות. |
| צ. קדמן | - | נציג שר הבטחון. |
| ת. רווה | - | נציגת שר המשטרה. |

2/...

(פרוטוקול מחוזית 20.3.84)

א. אישור פרוטוקולים.

1. פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 532 מיום 7.2.84.

2. פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 533 מיום 14.2.84.

3. פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית מס' 359 מיום 21.2.84.

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י מליאת הועדה בהחלטת מיו"ר.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים.

תכנית לאישור (מתן תוקף).

4. (2639) תכנית מס' 2639, שינוי מס' 6/78 לתכנית מתאר עס/9, שינוי מס' 1/78 לתכנית מס' 1437 ושינוי מס' 1/78 לתכנית מס' 2048, ואדי גו'ז. באב אל זהרה והמושבה האמריקאית.

הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2578 מיום 15.11.78.

בתקופת ההפקדה הוגשו 48 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה כדלקמן מיום 13.3.83.

א. לדחות את התנגדותם של הנציגים המעוניינים להצטרף לתכנית, מאחר ובכך יגרם עיכוב בביצוע התכנית, ויהיה צורך בהכנת תכנית חדשה, דבר שידחה את הביצוע לשנה או שנתיים.

ב. לדחות את התנגדותם של האנשים להרחבת הדרך, מאחר והרחבת הדרך חיונית להתבורה ודרכי גישה באזור צפון ירושלים.

ג. להוציא את חלקה, 71 בגוש 30056 מתחום התכנית היות ואושרה למתן תוקף תכנית מפורטת המסומנת 2840 למרכז מסחרי בחלקה זו.

ד. להוציא מתחום התכנית את חלקה 26 בגוש 30525 בה הוכנה תכנית מפורטת לבית מלון המסומנת 2130 והאושרה להפקדה בועדה המקומית.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 20.3.84)

ה. להוציא מתחום התכנית את כל המתחם הכלולה המוקף בגבולות בצבעון התכנית.

ו. לצמצם את הרוחב ולבנות את תואי הדרך מרח' אבן סינא ל-16 מ' בהתאם לתיקון שהוצע ע"י הכנית אב לתחבורה.

ז. לצמצם את הרוחב ולבנות את תואי הדרך מרח' אלמוקאמי והמעבר (ואדי גו'ז), בהתאם לתיקון שהוצע ע"י תכנית אב לתחבורה.

ח. לוותר על הדרישה לכביש פנורמה מרח' אלמותנבי (בגוש 30518).

ט. לצמצם את מתחם מס' 1 הדורש הכנת תכנית מפורטת בהתאם למסומן בתשריט.

י. לתקן את התכנית באזור גוש 29998 חלקות 9,8,6,5,4,3, בהתאם להוראות בדיקת תכנית אב לתחבורה.

יא. לבטל את ייעוד חלקות 141, 142, בגוש 30056 לאומר. היות וקיים מופר בשטח.

יב. להוציא את כל המתחם המסומן לדרך שכן נכלל בתכנית המפר 2969 היות וייעודי הקרקע השתנו ותכנית זו אושרה ע"י הועדה המקומית להפקדה.

יג. להוציא גוש מס' 30524, חלקה 21,8,2,7 מאחר והתכנית זו שייכת למתחם ואדי גו'ז.

יד. לבטל התנגדות מס' 43, לקבל את התנגדות ולהפוך את החלקה משטח ירוק לשטח מיועד למגורים בהנאי שהשטח לא הוחקע.

לחת תוקף לתכנית מתוקנת.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר בהן כי התכנית היא אחת ממערכת תכניות שלמה לגבי שטחים שלא חלה עליהם עד כה אף תכנית. התכנית משתרעת ממערבי המסילה בקריה החדשה במזרח ירושלים ועד לטוזיאון רוקפלר וכוללת בתוכה שטח מסויים ממערב לדרך שכן נכלל גם בתכנית אזור המפר מס' 2969.

התכנית הוכנה בשנת 1979 והתקבלו 48 התנגדויות; חלק מהן - התנגדות לשכת המסחר הערבית והתנגדות הווקף המוסלמי הן התנגדויות כלליות והשאר התנגדויות של בעלי קרקע שרצויים המוענים לפגיעה בשטחם. מטרת התכנית היא בעצם לקבוע יעודי קרקע. השטח ברובו בנוי וקיים להקצות שטחים לבניני ציבור. רוב השטח יועד לאזור מגורים, בחלקו אזור מגורים 1 דבוא מותרים בניני בני 3 קומות וניצול 75% בניה - והוא האזור הצפוף יותר וחלקו אזור מגורים 5 ובו בנינים בני 2 קומות ב-50% בניה. השטח הירוק במזרח הינו המסכו של שבק יהודה והשטחים הלבנים עליהם לא חלה תכנית זו הם שטחים שחלות עליהן תכניות אחרות.

מדובר בתכנית גדולה ונקשה שבודקה בדיקה מקיפה ויסודית.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 20.3.84)

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: איך בוחמד נבד פועלי עלמה, דר' אמין אלחסיב, יוסוף אחמד אלמסרי, עבדאללה מרמי, עוראללה מוחמד, יונס מחמוד, רן וינד, גב' זליכה אלהבי, גב' פלמה חובייני, מהר דרוש, עו"ד חבורה בשם בעלמי חוסני ובשם רנה חוסני, יהונתן מאיר, בשקרי יעקב, מוסיה מרעאת וב"כ עו"ד עצמון, מחמוד עמיה, אבו ליל עבד, ברקאת סולמנה אבו זהרה - בא כוח הנשהר המערבית, אבראהים רקאק, עיסא כורדיה, לויף שבדאלגור, האלב המדון, מזחמר ערף חליל בלבני, אבו יוסוף אלחסיב, עו"ד קרואני בשם אל דקאק וג'בי עבדאללה.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע גב' ג. למס.

עו"ד חבורה: (גוש 56 חלקות 49, 51, 53) חלק מאדמת הוכנן עבר בתקופה הירדנית ובעבר אז נקבעו הכביישים והוקצו מרחבים. הכוונה עכשיו להרחיב את הכביש המגע בבנינים הקיימים בפסח.

גב' למס: ציינה שמדובר בכביש חיוני אך יחד עם זאת המלצת הועדה המקומית היא לקבל חלק מההתנגדות ולא להרחיב את הכביש לרוחב 22 מ' אלא ל-16 מ' בלבד. הדבר לא יפגע בבנינים אלא רק בחלק מהפסח.

עו"ד חבורה: ציין שאם כך אין לו התנגדות.

מר באקרי יעקב (גוש 57 חלקה 24) ביקש להתחרט מהקבלה המחייבת הפקדת הכנית מפורטת לפני הוצאת היתרי בניה.

מר דרומי ציין שהועדה המקומית קבלה את ההתנגדות ולצמצם את מחוה מס' 1 המחייב הכנת תכנית מפורטת כך שחלקת המתנגד לא תיכלל במחוה.

מר מחמוד עמיה (גוש 518 חלקה 98) ביקש לא לבטל את יעוד חלקתו מגורים לטובת ירוק.

מר דרומי הסביר שהחלקה היתה מיועדת קודם למגורים והועדה המקומית המליצה להחזיר את היעוד הקודם.

מר יונתן מאיר: (גוש 505 חלקה 27) ביקש להלוך את חלקתו בתחום התכנית הנדונה ולא בתחום אזור התפר.

מר דרומי ציין שהמלצת הועדה המקומית היא להוציא את כל השטח המצוי לדרום מתחום התכנית הנ"ל ולכלול אותו בתכנית התפר 2969.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 20.3.84)

גב' למס הוסיפה שחלקתו של המתנגד היא חלק אינטגרלי מאזור החסר.

שייך אלעלמי (גוש 56 חלקה 70) מקין מבקש שהמתכנן בתכניך לרח' תבור בקשה עולה על חלקתו והורה את ביתו.

גב' למס: ציינה שהועדה המקומית המליצה לבנות את תואי הדרך על מנת לא לפגוע בבתים קיימים לבד מהבית בחלקה 120, כך שביתו של המתנגד לא יפגע.
דר' אמין אלחסיב: (גוש 524 חלקות 24,9,7,2) העין שבאזור יש מוסכים רבים וכבר זמן רב יש כוונה לבקשה זה הרחבה ולהוסרו לאחר ירוק על כן הוא מציע ליעד את המרחב לאזור מסחרי.

מר דרומי הסביר כי את חלקה מס' 7 המליצה הועדה המקומית להוציא מתחום התכנית מכיון שהמרחב שייך לאזור המוסכים. באשר לחלקה מס' 2 מומלץ להוציאה כש"ץ מכיון שהיא בואדי ואין אפשרות לבנות במקום.

מר יוסף אחמד מוסא אלמסרי: (גוש 10 חלקה 24) מקין שהרחבת רח' אלסוקדסי תפגע בביתו.

גב' למס ציינה שהומלץ להרחיב את הדרך עד לרוחב של 16 מ' בלבד.

מר קבדאללה מארה: (גוש 524 חלקה 22) מתנגד להרחבת הדרך. חנותו המבוקשת ממש על ציר הדרך תפגע עם כל הרחבה ואפילו הקטנה ביותר.

גב' למס ציינה שהרחבת הדרך הגומצם ל-16 מ' בלבד.

מר עוודאללה מחמוד: (גוש 505 חלקות 11, 1, 18, 22, 31, 33) ביקש בשמו ובשם מספר מתנגדים לכלול את שמם בתהליך התכנית.

מר דרומי: הסביר כי הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות מכיון שהמחיה כלוליים בתכנית ההפר מס' 2969.

מר יונס מחמוד (גוש 518 חלקה 62) מין שהתכנית אוסרת עליו לבנות מעל מפלס הכביש מכיון שמדובר בכביש מנורמלי כך שהוא נאלץ לבנות בנין "קבוע". הוא מבקש להסיר את המגבלה.

מר דרומי הסביר כי הועדה המקומית קבלה את ההתנגדות והמליצה לבטל את הכביש הפנורמי.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 20.3.84)

גב' זליכה אלקהאבי בשם איחוד הנכים הערבי (גוש 56 חלקות 141, 112) ביקשה להאיר את יעוד החלקות למוסד ולא לגנותו לאזור מגורים.

מר דרומי הסביר שהועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות.

מר מאהר דרוויש (גוש 57 חלקה 124) התנגד להרחבת הדרך וציין כי חלקתו מיועדת לאזור מגורים 1 ובה בית המיועד לגיסור.

גב' למס ציינה שהרחבת הכביש צומצמה ל-16 מ' בלבד, היא זיונית ואינה פוגעת בבנין.

מר דן וינד - בשם האוניברסיטה העברית : מעון הלדעתו התכנית אינה חוקית כי היא מוצגת על אופוגרפיה שונות ה-60, ואינה משקפת את המצב הקיים בשטח - וכן מוחרת את תכניה עס/7 היא ברת תוקף. החלקה בחלק הצפוני של התכנית המוחשת ע"י כביסים מפלוש עבריה חודרת למרכז הכביש המוביל למעלה אדומים ויש להוציאה מתחום התכנית. בסלב זה סלול רק מסלול אחד של הכביש וסלילת המסלול השני כתעכבת בגלל התכנית. עוד טען כי יש ליעד את השטח שמצפון מזרח לרח' אל-מקדמי לשפ"ץ מכיון שמזרח לו משתרע הפארק של האוניברסיטה וקביעת האזור לבגורים תפגע בעלות הנוף או לחלופין ולהוציא את השטח האפור מתחום התכנית.

גב' למס ציינה שהועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוציא מתחום התכנית את המתחם הצפוני מלה. באזור למעבר החלקה חוגעת בכביש מעלה אדומים ציינה שעריכת התכנית הנדונה נעשתה לשני תוכנן הכבי . בנוגע לדרישה ליעד את השטח שמצפון מזרח לרח' אלמקדמי לשפ"ץ ציינה שבשטח קיימים כבנים ואין כל כוונה להורסם או לפגותם.

מר וינד טען שהתכנית כמעה ואינה משקפת את המצב בשטח וכי כל הנתונים באזור לכביש מעלה אדומים היו ידועים לשתכנים לפני עריכת התכנית. עוד הבהיר כי לא ביקש לפגות את הבנינים הקיימים בשטח הגובל בפארק האוניברסיטה אלא רק להקפיא את המצב הקיים ולא לאפשר בנית יחידות דיור חדשות למעט יחידות לבנינים הקיימים.

מר לחיף עבדל נור (גוש 524 חלקות 25, 31) ציין שבנוגע לחלקה מס' 25 אם אכן תצומצם הרחבת הכביש ל-16 מ' חלקתו לא תפגע אולם חלקה מס' 31 תפגע בכל מקרה כי היא נמצאת בריוק בהסתעפות הכביש.

מר ראלב חסדון (גוש 524 חלקה 25) ביקש שהרחבת הכביש תצומצם יותר ותעשה רק מכיון אחד על מנת לא לפגוע בבית.

7/...

(פרוטוקול מהדורה 2) 3.84

<u>עו"ד מוחמד ערף חליל בלבסי</u> מעון הכנר בשנת 1967 המקיקה העיריה 4 מר' משמחו והרסה את גדרות הבית, אלא תוקנו עד היום, ועתה מבקשת העיריה להוציא המא על פסע ולהמשיך בהרס.

<u>מר אבו יוסוף אלחסיב</u> מעון שיש לבטל את התכנית.

<u>עו"ד דקאק</u> (גוש 56 חלקה 67) ביקש להוסיף קומה לביתו בין הקומה האחת. שטח הקומה הקיימת 220 מ"ר וזהו השטח המבוקש לקומה השניה. שטח החלקה 600 מ"ר.

<u>מר דרוסי</u> הוסיף כי המתנגד ביקש במכתבו לשנות את יעוד חלקה מס' 71 מאזור מגורים למסחר והועדה המקומית המליצה להוציא את החלקה האמורה מתחום התכנית מאחר והיא כלולה בתכנית מס' 2840 והיא ברת תוקף - ומיעדת את השטח למסחר.

<u>מר סייד בראקאת</u> - בשם לשכת המסחר הערבית יעון שיש להוסיף שטחי מסחר בתחום התכנית וכן יש להגדיל את הצפיפות ולאפשר בניית תוספות.

<u>מר עבדאללה גבי</u> (גוש 524 חלקות 25, 31) התנגד להרחבת הדרך.

<u>מר קיסא קורדייה</u> (גוש 506 חלקה 27) ביקש לשנות את יעוד השטח מאזור מגורים ושביל להולכי רגל לאזור מסחרי.

<u>מר מומיד עראפת</u> (גוש 525 חלקה 26) מעון על שטחו - כ-751 מ"ר - הריצה העיריה הכנית מס' 2130 המיעדת את השטח למלון. הדבר נמשך כבר שנים רבות ובתכנית זו מסומן מה הוחלט ליעד את חלקת מגורים ובנית המלון לא מתאפשרת.

<u>עו"ד עצמון</u> (ב"כ מר עראפת) מעון שבמעהו רצה מרשו לבנות בית מגורים, אלא שיו"ר הועדה המקומית דאז - מר בנבנסתי - הציע לשנות את התכנית ולבנות בית מלון. כלומה הדבר נכפה על מרשו ומאז הוא קיים פגישות רבות עם אדריכלים על מנת להכנן את בית המלון. לצערו האדריכל שעסק בתכנית הנ"ל מר מינץ נפטר לפתע.

<u>מר בן אשר</u> המביר כי העיריה העריפה ליבנה במקום בית מלון מכיון שמפלס הקרקע המבעית נמוך בכ-1-3 קומות ממפלס הכביש ובית מגורים היה יוצר תנאי דיור ירודים ביותר. בית מלון מצד שני יכול לרכז את כל צרכי השרותים כלו בקומות התחתונות.

<u>עו"ד עצמון</u> חזר והמביר הדבר נכפה על מרשו בשנת 1972. ואם יהיה במקום בית מגורים הוא בעצם יהיה קבור מתחת למפלס הכביש.

8/...

(פרוטוקול מחוזית 20.3.84)

מר נוריאל צור – ממשרד האפוטרופוס הכללי – (גוש 506 ו-505) הופיע במקום עו"ד גולדפילד ולכן ביקש לאפשר לו להגיש את ההתנגדות בכתב.

מר דרומי הסביר כי הבקשה היא לבנות את יעוד השטח האפור מס"ץ למגורים מכיון שבשטח קיימים מספר בתים קיימים יהודיים בבעלות האפוטרופוס הכללי. המלצת הועדה המקומית היתה לדחות את ההתנגדות מכיון שהשטח נבנא בואדי, מכל מקום השטח כלול גם בתכ' התמר – 2969 – ומובלץ למוציאו מתחום התכנית הנדונה.

מר צור חזר על בקשתו להגיש את ההתנגדות בכתב.

לאחר נאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר דרומי סיכם את תוכן התנגדותם של שלה מהמתנגדים שלא הופיעו לדיון ואת המלצת הועדה המקומית לענותיהם.

מר כהן ציין אחת הבעיות הכלליות שהועלו נדמעה ע"י מר דן וינד. הכביש המופיע בגוש 516 – בשטח הצפון מזרחי של התכנית – מצריך הפרשות רבות והועדה המקומית המליצה לבנות את תואי הכביש ולהפקיד תכנית חדשה. הוא מציע לקבל את המלצת הועדה המקומית, להוציא את השטח מתחום התכנית ולהפקיד תכנית חדשה בתוכן ע"י העיריה לגבי התואי החדש של הכביש.

ההצעה התקבלה על דעת הועדה.

מר כהן המשיך כי באשר לבעיה שהועלתה ע"י מר מופיד שרפאת – הועדה המחוזית דחתה בזמנו את התכנית לבית מלון. אומנם נכון שיש שטחים במקום תנאי טופוגרפיה קשים אך אם יסונה יעוד השטח למלון יווצר מצב בו ינוצלו 200% בניה באזור מגורים וחלונות בית המלון יהיה בפרחק של 2 מ' בסך הכל מקוי הבנין הצדדים.

מר בן אשר סבר שבית מלון משתלב באזור מגורים 1 באופן יותר מבעי ונכון מאשר בית מגורים לפי קריטריונים של אזור מגורים 2 באזור מגורים 1.

מר כהן מקן על מנת לבנות בית מלון יש צורך להרחיב את מעטפת הבנין ולהתקרב לבנינים הסמוכים. אם יוכל היזם לבנות בית מלון בגבולות קוי בנין באזור מגורים 5 יהיה קשה לבנות חניון תת קרקעי.

9/...

(פרוטוקול מחוזית 20.3.84)

גב' ברזקי  ציינה שבית מלון לא חייב להיות כפוף לכללים של בנית בתי המגורים המסביבו. הבעיה מתמקדת בקוי הבנין ולא באחוזי הבניה.

גב' לוקסבורג  הציעה להיחס לבקשה כמו בקשה לבנית הנגיון ולא בית-מלון.

מר לוי  הציע לקבל את ההתנגדות.

מר כהן  סיכם שמכך משתמע שיש לבטל את ההחלטה הקודמת בדבר דחית התכנית 2130 - לקבל את ההתנגדות ולהפקיד את התכנית הקודמת 2130.
מר כהן המשיך הבעיה נוספת היא בעית הכביסים העולים על בתים קיימים. לדעתו לא יהיה לעיריה אפשרות לסלול את הכביסים ולחלק פיצוייים. הכוונה היא בעיקר לסלילת ממשך כביש אבן-בחומה בשטח הדרומי של התכנית הכוריציה האמונה שלו הוא עולה על בית אחד והורס שמחיה מסביבו. לדעתו לא תהיה אפשרות לשמר את התכנית ויש למצוא פתרון אחר. אפשר לכוון את התנועה לכביש ארוך יותר.

מר לוי  ציין שיש לבטל את הכביש האמור ולקיים דיונים עם אנשי העיריה למציאת פתרון חליפי.

מר כהן  ביקש להיחס להערות שהושמעו ע"י חברי הועדה בדבר האפשרות להעלות את זכויות הבניה וציין שמדובר בשרקע עירוני קיים. אומנם קיימים במקום בנינים בני 3-4 קומות אך הם מהווים מיעוט. הצפיפות כבר עתה גבוהה והעמסת יתר תגרום לבעיות שונות.
בנוגע לשטח שמשתרע לדרך שכם הכלול גם בתכנית התיר מציע מר כהן לקבל את המלצת הועדה המקומית ולהוציאו מתחום התכנית.

גב' ברזקי  התיחסה לענין הצפיפות וציינה שכיום בעית המגורים בקרב האוכלוסיה הערבית היא בעיה קשה. אחד הפתרונות הוא להתיר בניה במקומות כהן קיימת כבר אוכלוסיה, למשל בגרת המזרחית של רח' ואדד-גו'ז יתכן שאפשר להתיר בניה של עוד 2 קומות מעל ל-2 קומות קיימות. למענה נעשים נסיונות למצוא פתרון לבעיה הנ"ל מבחינה משפטית אך הדבר קשה, ולכן יש לבחון באופן חיובי אפשרות להוסיף אחוזי בניה במקומות שהדבר ניתן.

מר מרינוב  סען שתוספת אחוזי בניה תגרום להווצרות של אזור מלמס ואז יואשם בכך השלטון הישראלי. לדעתו האזור לא יוכל לשאת את עומס המרותים שיצטרכו להיות שם.

מר שרון  הצטרף לדיבור בדבר גב' ברזקי וציין שיש לבחון את הנושא באופן חיובי לקראת התושבים.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 20.3.84)

---

מר לוי ציין שבאותן עקרונות יש צדק בדברי גב' ברזקי אך הצמיפות הקיימת היא ממילא גבוהה ויש כנה סכנה של יצירת תקדימים במקרים שתנתן אפשרות של תוספת 2 קומות מעל לקיים. לדעתו יש לקבל את עמדת הועדה המקומית בנוסא.

מר כהן ציין כי כדי לקבל את עמדת גב' ברזקי יש צורך בהכנת תכנית מפורטת בקנה מידה של 1:250 ובדיקת כל בנין ובנין לגופו.

מר לוי הציע שכדי שלא יווצר צורך בהפקדת תכנית מפורטת בכל מקרה בו תגיע הועדה למסקנה שניתן להוסיף אחוזי בניה - תבל הועדה החלטה לפיה במקרים חריגים מבחינה תכנונית אפשר יהיה לחרוג מאחוזי הבניה המותרים.

גב' ברזקי ציינה שהחלטה ברוח זו תגרור לחצים על הועדה.

מר כהן ציין שאם תוכן תכנית מפורטת ויוכח שאכן אין העמסת יתר על הסדור, הועדה תדון בתכנית לגופה.

באשר למתחם I בתכנית הנופקדת - בו מתוכנן המשכו הדרומי של רח' אבן בתוסה ציין מר כהן שלדעתו, מכיון הועדה קבלה את העמדה לפיה אין אפשרות לסלול כלל את הכביש - יש לבטל את החיוב בהפקדת תכנית מפורטת. כמו כן יש לדעתו יש לבטל את הצורך בהפרשות לצרכי ציבור שאין לעשותם בהסגרת תכנית מתאר.

מר לוי הביע את הסכמתו בענין הפרשות לצרכי ציבור.

סוכם כי ההחלטה בתיק הנדון תוכן לפרטיה ע"י ליכת התכנון ותובא לאישור הועדה באחת מישיבותיה הקרובות.

יא' ניסן תשמ"ד

13 באפריל 1984

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה
מס' 536 שהתקיימה בירום שלישי ט' אדר ב' תשמ"ד 13.3.84.

---

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **השתתפו:** | ש. אלפי | - | בציג שר הבריאות |
| | א. ברזקי | - | בציגת שר השכון |
| | ש.ז. זובנפלד | - | רשות מקומית ירושלים |
| | מ. כהן | - | מתכנן המחוז |
| | ע. לוקסמבורג | - | בציגת מע"צ |
| | א. ליסמן | - | רשות מקומית מטה-יהודה |
| | ח. מרינוב | - | רשות מקומית ירושלים |
| | מ. בחמיה | - | רשות מקומית ירושלים |
| | מ. נקמן | - | בציג שר החקלאות |
| | ת. רווה | - | בציגת שר המשפטים |
| | י. שרון | - | רשות מקומית ירושלים |
| **נכחו:** | א. בן אשר | - | מחלקת מהנדס העיר |
| | ג. ברנדס | - | מחלקת מהנדס העיר |
| | מ. דרומי | - | לשכת התכנון המחוזית |
| | ב. יוסקוביץ | - | מהנדס הועדה המקומית מטה-יהודה |
| | י. סוקר | - | יועץ סביבתי לועדה המחוזית |
| | י. פלאוס | - | לשכת התכנון המחוזית |
| | י. צבאג | - | לשכת התכנון המחוזית |
| | מ. שורץ | - | מזכירת הועדה המחוזית |
| **נעדרו:** | ד.א. ברוצקוס | - | אדריכל |
| | ע. דרמן | - | בציג שר הבטחון |
| | א. מלכוב | - | בציג שר החקלאות |

א. אישור פרוטוקול.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 533 מיום 14.2.84.

הפרוטוקול אושר ע"י חברי הועדה בהתאמה היו"ר.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף).

1. (3059) תכנית מס' 3059, שינוי מס' 41/61 לתכנית המתאר המקומית - בנק דיסקונט - גוש 49 חלקות 30, 34 - רחוב המלך ג'ורג'.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2949 מיום 4.8.83.

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 1.12.83:

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

א. היזם יתן התחייבות משפטית לשפוי הועדה המקומית בגין תביעת פיצויים לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

ב. תבוטל הכניסה למועדון בכחול ותמצא כניסה אלטרנטיבית במקרה ואין כזו כיום, לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

סעיף ב' לעיל נבדק ע"י מר ג. ברנדס ולהלן התוצאה:

נוצא דרך הגישה למועדון "בכחול" נבדק ע"י ונמצא כי פיזית ניתן להגיע מתוך החלקה (מס' 37) בדיוק לאותו מקום המשמש כיום ככניסה למועדון והגישה אליו מיועדת להחסם ע"י הבנין החדש.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את התכנית בפני הועדה בציינו כי לעת הפקדת התכנית התמקדו הדיונים בשתי שאלות עקרוניות: הפתרון העיצובי שקבל את ברכתה של הועדה ונושא החניה שלגביו נדרש היו"מ לממשלה להגיע דעתו, פתרון החניה נקבע בסופו בפרוייקט חניון מבורה והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

עו"ד ולירו, אביעד ותקין ואלדד בוכמן, קופר יהושע, הלוי יהושע, עו"ד ביומן.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר.

לתשובת הועדה המקומית צורפו מטעם היזמים עו"ד ר. קוק ואדר' י. מולכו.

עו"ד ולירו בשם א. בוכמן טען כי הבעיה היא המרחק בין הבנין המוצע לבין הבנין הקיים של מרשו, של חצי מטר בלבד. בבנין בחלקה 31 קבועים חלונות הפונים למגרש ולפניהם מרצף מרווח של חצי מטר.

הבנין של מרשו הוא בן 4 קומות ומשמש למגורים. בקומה העליונה קיימת מרפסת הפונה לכיוון המגרש. במגרש קיים צריף כ-30 שנה (שהיבנו מסומן) כבית עסק. הבנין המוצע יחסום אותו.
אין הוא מבקש למנוע בניה במגרש הבדון אלא לבצע בסיגה על מנת שהמרווח יהיה של 2 מ' לפחות. המרווח שיוותר עפ"י קוי הבנין המוצעים, של 1/2 מ' יישאר בו אטפה ומשרד סביבתי שלא יאפשר גישה רכב.

מר י. קופר המיצג את עצמו ומייופה כח של מר ע. מיכלוביץ הבעלים על מודעדון "בכחרס", הציג בפני הועדה מודל של הבנין בנוא הריון.

הוא טען כי התכנית מבטלת את השביל הקיים המוביל אל הנכסים שלו. הבנין המוצע ב- 5 הקומות יחפוך את הבנין שלו לבית קברות ויחסלו כעסק וכבית מגורים.

הוא מבקש שהועדה תחזיר את התכנית למיימרים המבעיים והבכובים של החלקות. הוא מתנגד לעצם אחוד החלקות כי בכך מוקבות לבנין שתי קומות בטפות. על הבנין להיות בתחום של 3 קומות ולהשאיר את המעבר בעיבוי לכית העסק שלו הקיים משנת 1932.

והיה והתנגדותו לשביל תרחה הוא מבקש להגדיל את הבנין, ע"י כך שאותן 4 קומות התשארבה כביטה ברוחב של 1.20 מ', ולכל אורך החזית הצפונית לא תהיבה חלונות אשר עלולים להגביל ולהורות מכשלה לבנין השכן באם ירצה לבנות עליו.

בנוא השביל יתכן ויוכרע כזיקת הרבים בבית המשפט, לכן הוא מקוה שהועדה לא תאשר את בטולו.

עו"ד קוקיה מיצג את הבעלים והדיירים בבנין המלך ג'ורג' 5 (חלקה 43 בגוש 49) הנובל עם החלקות הנדונות. טען כי הוא מתנגד מטעם פטוט הנובע מאחוד שתי החלקות ובנית 325% בצמוד לחלקות אותן הוא מיצג.

אמנם קיים קיר בבנין הקיים לאורך 12 מטר אך בסופו קיימת מרפסת. הבנין יחסום לא רק את המרפסת אלא אף את החלונות מאויר ואור לחנויות ולדירות שבצד זה של הבנין. עו"ד קוקיה הציג סקיצה כללית של האזור וציין כי אין זה מקרה שבבייבים מסויימים בנויים על גבול המגרש ואחרים בטוגים ממנו. חייבת לטעמתו להיות בסיגה מגבול המגרש על מנת לאפשר תנאים סביבתיים מינימליים.
התכנית המוצעת מהווה חריג באיחוד שתי חלקות וכתוצאה מכך יווצר קיר ארוך שיחסום את האור והאויר. אשר יתמשך מרחוב המלך ג'ורג' עד לרחוב יעבץ.
הוא מבקש לדחות את התכנית ולאשר את המצב כפי שהוא היום.

עו"ד גרימן מיצג דיירים ובעלי בתים ברחוב יעבץ 2.

עו"ד קרק ציין כי הוא מתנגד להטמעת התנגדות עו"ד ביימן מטום שלא הוגשה במועד הפקדת התכנית.

עו"ד גרימן טען כי עיקרי התנגדותו איבם מבוססים על תצם תכנית הבנק או צורתו כי אם לדרך ביצוע התכנית. לא יכול היה ללמוד על דרך הביצוע רק מתוך ברורים והשערות.

במקרה המוצע בעל רגישות מיוחדת היבט הביצוע הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית ואולם אין הוא בא לידי ביטוי בה.

כאשר ניסיתי לברר אודות דרכי הביצוע הסתבר כי היזמים לא בתבו דעתם לכך ולא בותרה הברירה בידו אלא להגיש התנגדות.

לגופו של ענין, בנית הבנק מחייבת חפירה ובניה בעומק של 10 מ'. עבודות החפירה יצטרכו להעשות ע"י פרור של הסלע באמצעות קומפרסורים רועשים והדבר יכול להמשך שנים. ישנם בסביבה עשקים פורחים ולא יתכן שבמשך שנים יטרידו אותם פטיקי אויר וכלים רועשים אחרים.

בקשתו היא שהועדה תתן דעתה להבטים של דרך הביצוע. ישנה מחלוקת לגבי הנגישות לביצוע עבודות הבניה. רחוב יעבץ הוא רחוב צר ולא ניתן להעביר דרכו משאיות.

לא יתכן שהועדה לא תתן דעתה לבוטא ויש לייחד לו פרק שלם לפרוט דרכי הביצוע כחלק בלתי נפרד מהתכנית.

שתברר שדוקא לצד הפונה לרחוב יפו אין תכנון ליציקת בטון מרורג מטרם שהמרחק בין הגבולות הפיזיים הוא קטן. זכות תמיכה היא זכות מכח החוק ולכן הוא חייב לקבל ביטוי בתכנית זו.

הועדה צריכה לתת דעתה לזכות התמיכה של כל הקרקעות הסמוכות.

התכנית איבה שלמה עליה לציין מפורטות את דרך הגישה לביצוע התכנית ובאלו כלים מכאניים יתמשו בביצוע התכנית.

מר בן-אשר הודיע כי הועדה המקומית מצרפת את הידמים לתשובתה.

עו"ד קוק הציב כי בכל הקשור להתנגדות מועדון "בכהוס" המטעות היא התנגדות לבניה במגרש. הבנין שלהם בנוי בקו בנין 0, והמשר תכנית המתאר לירושלים מאפשרת בניה בקו בנין צדדי 0 לא יתכן שבניה קודמת תהנה מזכות יתר.
בפרצה הלובות בקיר הבנוי על קו בנין 0 ויש תקדים לכך שעובדה כזו איבה יכולה למנוע בניה במגרש סמוך בקו בנין 0.
המעבר לבכהוס במצא בתחום החלקה שלנו, והפורום התכנוני הזה איבו יכול לקבוע במקום בית משפט שדן בהיבט המשפטי.

מדובר בלב ליבה של ירושלים, תמונות שהוצגו מתארות את המצב הנוכחי, שמהווה מפגע אקולוגי, אנחנו מוכנים להסיר המפגע הגדול בעיר, ובידי הועדה לבחור את המצב הרצוי והראוי.

אדר' מרקוב הציב להתנגדות ולירו (המיצג את בעלי הבית שאת תמונתו הציג בפני הועדה) בכל הנוגע למרווח כי הבנין הנכון בנוי על גבול המגרש בקו בנין 0.
כאשר אנו באים באותה בעיה הם מתקדמים. אין לנו בוונה שהמרווח יהיה פתוח - אלא שמתוך התחשבות בבית הנכון זכדי לא לפגוע ביסודות הבנין שלו בסוג הבנין המוצע ב- 4/2 מ' וקירותיו יהיו אטומים. הזית המרפסת פונה לרחוב יעבץ והמרווח שיתקבל בסופו מחלונות הבית יהיה 1.95 מ'.

אשר לחלונות, ביכר עפ"י התצלום אי סדר בהרפשה שלהם. יכנס חדרים שים להם חלונות במימד הארגיבלי שלהם אך בודאי מי שבנה את הבית לא חכנן במקורו את החלונות לכוון המגרש כי ידע שיבנה בו בנין.
קומות הקרקע הן קומות מסחריות.

אשר להתנגדות עו"ד קוקיה ציין כי עיקר טענותיו לעצם חסימת המרפסת ואולם המרפסת היא פינתית בעלת הזית באורך של 5.70 מ' הפונה לצד מזרח. ורק קטע צד הפונה לכוון צפון יוסתר מכאן שלא יגרם בזק למרפסת. כמו שהבנין ההוא בנוי בקו בנין 0 כך גם הבנין המוצע.

לטענות כמו מועדון בכהוס, ציין כי הצילום המראה את הזית הצפונית מתאר גבוב של מבנים מתקופות שונות האחד מהם הוא הבנם שדובר בו. כאשר היה במקום ראה ערמת אשפה במקום המוצהר ככניסה ואמנם גילה כי הכניסה האמיתית למבנה היא מרחוב יפו. מה גם שמעבר במצא בטמת שלא לו. המורל שהציג מר קופר איבו דומה לבנין שתכנן והוא מבקש שהועדה לא תתיחס אליו. באשר לטענות עו"ד ביומן ציין כי החפירה איבה יורדת לעומק של 10 מ'. הבור חפור, כל שיעשר יהיה העמקת הבור במטר אחד והרחבתו לגבולות המגרש.

הכניסה לאחר הבניה תהיה ככל הנראה מרחוב המלך ג'ורג', הוא איבו מאמין שהכלים יכנסו מרחוב יעבץ, האמת היא שלא צרפנו מסמך המתאר את תהליך הבניה ואפשר לצרפו.

מר בן-אשר הציב כי תשובת הועדה המקומית ההבסה על כך שכל טענות המתנגדים היו ידועים ועמדו לנגד עיניה ולעיני הועדה המחוזית בעת הדיונים בהפקדת התכנית.
לכן גם התבתה הועדה המקומית את הפקדת התכנית בהתחייבות מפשטית לטפוי הועדה במידה ותתבע לפיצויים מטרם שלא היתה יכולה להתמודד עם זה.

גם הועדה המחוזית היתה ערה לכך ולא בכדי הדבר בעטה.

הועדה המקומית והמתכננים בעיריה התיחסו לפרוייקט מתוך היבטי הפתוח המסחרי של מרכז העיר.

לב העיר כפי שהוא בנוי וכפי שנתפס ע"י המתכננים דורש מבנים בעוצמת מרוכזים מירבית ולכן התיחסו הועדות לבקשה מצדן הגישה של קונספט הבניה במרכז העיר ועגנה את הבקשה ע"י התחייבויות מסכימות. על בסיס הגישה זו הסכימה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

אשר לזכויות הבניה, הציב מר בן-אמו, כי בתכנית מוצעת עבודות המתבטאות בטשטוי בניהשאיבן טובות בהרבה משלה הקיימות במרכז ואולם מבחינה מספרית כוללים האחוזים שטחים שכעבר לא נחשבו לגלול הנתון בסיכון המחוזים.

בנוסף לכך, מתוך תפיסת הבינוי ומיתרות המרכז, הגישה של 150% נבר איבנה מקובלת והראיה היא מבנים כגון מלונות קבוצי ואחרים הבנויים היום בהיקף שטחים גדול בהרבה מדה המוצע בתכנית.

מבחינת מימדיו אין הבנין המוצע חורג מסביבתו בגובהו ובמרווחים שלו.

אשר לטענות מועדון בכחוס בכל הנוגע למעבר ולא קשר לתביעה האזרחית הם בטאלו אם קיים מעבר אלטרנטיבי ואמנם ניתן לאמר כאין המעבר מרחוב יפו ממש כמעבר ראשי אך תיתכן משם גישה.

מר ברכמן טען כי סעיף 18 להוראות תכנית 3059 קובע כי "בנוסף להוראות 89 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בדבר הפקדת התכנית, תטופל התכנית גם בהתאם לסעיף 151 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965".

סעיף 151 לחוק קובע כי "לא תתן ועדה מקומית הקלה ולא תאשר ועדה מחוזית החלטה לתת הקלה או היתר לשימוש חורג אלא אם ...."
הבוקר קבל מכתב משעם הדיירים על שלא קבלו שום הודעה כזו ואחד הדיירים טען כי רק עכשיו נודע לו ענין התכנית. לכן הוא טוען שאין זכות לדון כל עוד הדיירים אינם מודעים לתכנית.

לטענת היזמים שהמקום מהווה מפגע אקולוגי הידוע, אין הרבר רלוונטי לדעתו הם עברו על החוק בכך שהפכו את המקום למוקד אקולוגי ולא ניתן להשתמש בטענון בזה כאמצעי לחץ. יכלו להפנות את המקום ולפתוח בניבה יפה. מטום מה הלך הרוחות שביסה הבנק ליצור הוא שהאינטרס המסחרי צריך לגבור. גרים במקום דיירים מזה כ- 30 שנה. הרחוב הוא רחוב בר מאוד "חבית אוזיח" שיש לה עסק בקרבת מקום יוצרת זהום אויר ורעש. הצריף הקיים הוא חנקל וכך גם המלונות. הוא מתקשה להבין כיצד מתירים סגירת מרווח אלמנטרי מחלונות מגורים כאשר אין חלונות אלטרנטיביים לחדרים.

עו"ד קרקיה ציין, כדי להביא את דעתו על ע"ד קרא, כי לא התכוון חלילה למגוע את בנית הבנין אולם הוא מבקש שיבנה בנין שלא יפגע בהרשו. בסקומות ובקטעים שבהם קיימים חלונות ומרפסת הייבים לסגת אי לא לכל אורך הקיר, כלומר, על מנת שלא יחסם האור והאויר לחדר בניבה יש לסגת אותו בזהתו מרחק הקיים במקום.

מר קופר בקש להעיר את תשומת לב הועדה כי הנובעה שאנו יסקים שרופים במקום למעלה סוודים איבה צריכה להביא לידי מסקנה כלשהי. האם העיר תגב בבכחוס את סקס בחירתו.

מליון אנשים בכנסו במעבר הקיים מרחוב יפו. עירים ירוחלים מרוב להיטומה לאשר את התכנית מצאה כניסה אחרת. הבנק, כאשר קבה מטר ולירון את המגרש קבה אותו ביודעו שיש במקום מעבר המשמש כ- 30 שנה עסקים במקום, מה גם שרק חלק מהמעבר במצא במגרש לו. אשר לקוי בניה טען כי הבנין חלו בבוי במרווח של 2 מ' מגבול המגרש, מכאן שגם על הבנין המוצע לסגת ולהאויר מרווח באותו סדר גודל.

התשובה שביתנה, המתבססת על התפיסה של מרכז העיר והבאת דוגמאות כבנין רסקו וציון איבנה מחרצת את הפגיעות של הבנין המוצע. לא כל הבנייבים החדשים בנויים בקו בנין 0. הבנין המוצע קבוע בכל 4 החזיתות בקו בנין 0. לגבי עומק החפירה המחכנן בוקב במספרים משוערים והוא מבקש שלא להטעות את הועדה אלא לאמר כמה מטרים יחפרו במדוייק.

עו"ד גרימן טען כי אין לו מחלוקת באשר למה שמוצע בתכנית אלא על מה שחסר בה, קרי, דרכי הביצוע שלה, הוא מבקש לערוך נספח מפורט שיטלים את התכנית בענין של תכנון וביצוע ואשר ידמקד כרת ובדין והבטחה הודעות על כך לכל המחזיקים בקרקעות המבוקשות.

לענין תשובת הועדה המקומית שחייבה שתן התחייבות מספטית טען כי זכויות מספטיות לא יקבל מתוך התכנית אלא יפנה לבית המשפט.

לגושא הבגיטות, הוא חושש כי יתכן וכתוצאה מכל המחלוקת יצא קרח מכאן ומכאן, וי כנסו עם כלים מרחוב המלך ג'ורג' ומרחוב יעבץ. הוא לא יכול לנחש ולא יתכן שיאמרו לו בע"פ והדברים לא יעוגבו בתכנית.

לגבי הרעש והעמקת החפירה. כפי שהודה המתכנן יטבת הרחבה של הבור הקיים והוא מטער שההרחבה תהיה מלטעלה למטה.

אדר' מרלבר ציין כי קירות התמך מקיפים את המגרש מכל עבריו.

עו"ד גרימן בקש להחזיר את התכנית לוועדה המקומית על מנת להפקידה עם מפרט הביצוע.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

מר לוי הציע לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה לישיבה נוספת על מנת לבדוק אם אכן נשלחו הודעות לפי סעיף 151.

לאור הטענות שהועלו יש לו ספקות לגבי המרווחים ובעיות נוספות שיש לשקול אותן. הוא מציע לכל חברי הועדה לבקר במקום עד לדיון הבא.

גב' רוזה ציינה כי עקרונית היא סבורה שיש להביא לדיון הבא את המודל.

לאחר דיון,

**החלט:** לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה לישיבה נוספת.
הועדה המקומית מתבקשת להמציא אם אכן נשלחו הודעות לפי סעיף 151 לחוק.

2. (2634 א') תכנית מס' 2634 א' -"כביש הרכבת" - גושים 139, 176, 289.

מובא לתיקון החלטה מיום 8.11.83.

בעת הדיון מסר מר בהן כי התנגדות אחדים העיר ירושלים התיחסה לנתוני רוחב דרך לייב יפה ואכן מומלץ לתקן את התכנית בהתאם.

לאחר דיון,

**החלט:** בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 8.11.83 בדבר מתן תוקף לתכנית, מקבלת הועדה את התנגדות עיריית ירושלים ומורה על תיקון רוחב הדרך בהתאם.

(2591) תכנית מס' 2591, שינוי מס' 4/70 לתכנית עמ/9 - שייך ג'ראח.

מובא לתיקון החלטה מיום 6.12.83.

לאחר דיון,

**החלט:** בתיקון להחלטת הועדה המחוזית מיום 6.12.83:
מובהר בזאת כי א) האמור בסעיף 1(א) בדבר ביטול הרחבת הדרך מתייחס לגדה הדרומית של דרך הר הזיתים, בתחום בו קיימים מבנים.
ב) בסעיף 1 (ב') יתוקן שם המתנגד מר פאוזי ברגוטי ולא ברגוויי כפי שהודפס בטעות, כמו כן מובהר בזאת שההחלטה הנ"ל מתיחסת למגרש שבו קיים הבנין של המתנגד.

ג. תכניות להפקדה.

4. (3333) תכנית מפורטת מס' 3333 - פינת טל.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 26.2.84:

להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

א. יש לתקן את הקואורדינטות.

ב. יש לציין את מיקום ר/אר עיצוב תוצאת הערבוטפורמציה.

ג. החניה תהיה פרטית במגרשים 151 - 153 ויש לסמן אותם בתשריט ובנספח.

ד. יש לתקן בטבלת הביצוע בהתאם לדרישות סמה"ש מד א. ספרבר כפי שמפורט לעיל.

ה. יש לתקן את כל האומר מבחינה טכנית.

ו. יש להוריד ההערות המילוליות המרבדות על תוספות בנייה שבנספח הביצוע ופיתוח בהתאם להוראות הועדה המחוזית ביחס תכניות שכבר בתהליכים.

ז. יש להפוך את מגרש הוניה הנמצאת ע"י כניס המגורים לדרך ציבורית.

ח. יש לציין את גבולות המגרשים 161 - 158, 152 - 151 על מנת לרשום את החניה הפרטית בצורת הנמדה למגרשים האלה, בטפרי המקרקעין, בתשריט ובנספח.

ט. יתווסף סעיף להוראות התכנית המאפשר בנית בתי כנסת טעל לגבי ילדים.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסיכומים שבתקבלו ע"י צוות ההיגוי של צפון ירושלים.

5. (2707 א') תכנית מס' 2707 א', שינוי מס' 1/83 לתכנית 2707 - רחוב נוף הדים שכונת יפה נוף.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 11.12.83:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יצורפו חתימות בעלי הקרקע, היזם והמתכנן.

ב. התכנית תערך כהלכה מבחינה טכנית.

לאחר דיון,

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

6. (3034) תכנית מס' 3034, שינוי מס' 81/ לתכנית מתאר מספר 1905 - גילה.

המשך דיון מיום 28.6.83.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 28.6.83, יוצא מגרש מס' 12 מתחום התכנית והתכנית תקרא "תכנית מס' 3033" במקום 3034.

ד. בקשות.

7. יב-9030 - א. טרגר - בניין חדש - מע' רמות 04.
דו"ח הועדה המקומית מס' 5 מיום 25.1.84 תיק בב/83/964.

8. יב-9031 - מתתיהו ליפשיץ - 6 בניינים חדשים - רמות 04.
דו"ח הועדה המקומית מס' 5 מיום 25.1.84 תיק בב/42-84/37.

9. יב-9032 - יובל גד בע"מ - 10 בניינים חדשים - רמות 04.
דו"ח הועדה המקומית מס' 5 מיום 25.1.84 תיק בב/23-84/14.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשות הנ"ל.

הוצאת היתרי הבניה מותנית בקבלת התחייבות מספקת מטעם הקבלנים והבונים בדבר השקדת תגבית על-ידם להסדרת בוצא הנביה, כביש גישה ותלוקה למגרשי בניה, בשטחים בוצא הבקשות הנ"ל.

10. יב-7921 - תכנית שיכוניים - עיריית ירושלים - מחב"ם בוה-יעקב.

דו"ח הועדה המקומית מס' 5 מיום 25.1.84 (תיק בב/78/336).

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

ה. ערר.

11. יב-7969 - ערר מר ס. כהן על החלטת הועדה המקומית מיום 5.10.83 בנין בקשתו לבנית מרתף בגוש 408 חלקה 145 - רחוב גורדון ק. יובל (תיק בועדה המקומית בב/83/114).

---

המשך דיון מיום 28.2.84.

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 28.2.84 בתקבל מכתב המתנגדת גב' טושנה קבריק מיום 6.3.84 לפיו היא מוותרת על חלקה היחסי בקומת העמודים עליך בנה מר כהן את המחסן כדי להמנע מריב שכנים ושמירה על יחסי שכנות טובים.

בהתאם לכך:

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

מרחב תכנון מקומי, מעה-יהודה

ד. תכניות לאישור (מתן תוקף).

12. (מי/498) תכנית מס' מי/498 - קיבוצים - מכבדת-ציון.

מינוי ועדת משנה לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: למנות ועדת משנה לשמיעת ההתנגדויות לתכנית בראשותו של מר לוי ובהרכב החברים הבאים: מר מריבוב, מר טרון, מר בחמיה ומר מ. כהן גב' רווה תמנע כמ"מ.

13. (מי/320 מ') תכנית מס' מי/320 מ', שינוי לתכנית מי/320 - מכבדת-ציון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 2960 מיום 15.9.83.

בתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 13.11.83:

לעניין התנגדות ה"ה אבנימלך, קולר, מלובני, וכן שאר ההתנגדויות שהנימוקים שהועלו בהן דומים - המבנה היחיד הרלוונטי להתנגדות זו הוא המבנה הרו- מספחתי הקיים בכרון צפון מערב. לפיכך מחליטה הועדה להמליץ על הגמכתו ב- 1 מ' נוסף (738.20 = 0.00 במקום 739.20).
לעניין התנגדות מר דפן אין פגיעה במר דפן מאחר וקיים שביל בצד שני של המגרש. עם זאת מדגישה הועדה כי קו הבניה לגבי מגרש 91 הוא עפ"י התכנית מי/320 ואין בו כל שינוי לפיכך דוחה הועדה את ההתנגדות.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר ברן את התכנית בציינו כי השטח בסוא התכנית נמצא במדרון הדרומי מזרחי של מכבדת. תכנית מי/320 קבעה בין היתר את יעוד השטח והשינוי. מטרת התכנית הנדונה היא שינוי מתכונת הבניה מבניינים שוריים לבניינים בודדים בפיזור שדנה בשטח על מנת להקנות איכות דיור ופרטיות ברמה גבוהה יותר. לתכנית הוגשו התנגדויות מבעלי בתים המתגוררים בסמוך בטענה עיקרית של הסתרת נוף כתוצאה מבניה בספלטי קרקע גבוהים יותר שלה המאושרים בתכנית.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: ה"ה ויסברג יצחק, זלוטקין אליהו, דראי יוסי, עבו וילנאי, מאיר שם טוב, ועו"ד רוני צרובבל.

בשם הועדה המקומית הופיע מר ברוך יוסקוביץ ולקחובתה צורפו ה"ה צ'רני ליאון, משה מילגר ואהוד אפרת מחברת גד, יזמי התכנית.

מר קלוד רפאל (בעל מגרש 79) טען כי עפ"י תרשים ותחך שערך בטקף מביתו בנוף בית זית, מוצאו עילית והר ארדה. עפ"י התכנית המוצעת עד הבנוף היפה יעלם זהה טענתו העיקרית.

גב' ענת וילנאי (בעלת מגרש 78) טענה כי רכשה את המגרש על סמך מכרז ביודעה את כל הנתונים. התכנית המוצעת פוגעת בה ע"י הגבה מפלסי הגובה של חלק מהבתים והסתרת הנוף כתוצאה מכך.

מר מאיר עם-טוב (בעל מגרש 82) הצטרף לטענת גב' וילנאי הזהה לגביו.

עו"ד רוני צרנבנר (בעל מגרש 81 המייצג גם את ה"ה דרך ואהרון מלובני).
סעיף כי בביצוע לדרך בה בוהגים אנשים לרכוש דירות, בהקרה הבדון במבנה המגרשים עפ"י מבנים ולא הגדלה. לכל מגרש היה ערך שלו ובבחירת המגרש לא היה מעורב היסוד. הטענה העיקרית מתיחסת להסתרת הבדל מבנים בביצוי מבחינת לבנים בודדים - נראה כי הביצועים של חברת גד הוא כלכלי אך אין זה מצדיק עגישה באנשים שקנו את מגרשיהם עפ"י תכנית מאושרת.

מר אליהו דלוסקין (בעל מגרש מס' 80) הצטרף לטענות קודמיו מן ההיבט הכלכלי והבנוי.

מר יוסי דראר סעיף בטמו ובטעם יתר המתנגדים כי ההתנגדות מתיחסת ל- 3 היבטים: ציבורי כלכלי ותכנוני.
כפי שחברת גד רכשה את המגרשים כך גם הם, עפ"י תכנית מי/320, ההתנגדות היא לגובה שורת הבנייניים העליונה ומיקום הבתים. אין הוא מתנגד לצורת הביצוי המוצע במגרש 97 פונה בטטפחות בייגד וכרמון.

התושבים המתנגדים התכבדו והסמיכו אותו לטעון בטמם לרבות אלה שאינם מופיעים היום. הוועדה המקומית המליצה לאשר את התכנית מבלי שטמעה את המתנגדים, ההזמנות לדיון הגיעו באיחור, בקשנו לדחות פעם נוספת אך לא בעניינו. החתכים הנוספים לתכנית אינם מציגים בצורה נכונה את הפגיעה. במידה ותאושר התכנית במפלסים אלה או אחרים אין החתכים מאפשרים לבקר את המפלסים וכל סטיה והקלה בירוד בגובה היא משמעותית.

אשר לאספקט הציבורי, לדעתו הוא מרוויחלי, הציבור היחידי הקיים הוא ציבור המתנגדים שמולו עומד הפרט המעוניין בשינוי משמעית מלכליים.

החברה הכונה צריכה היתה כבר לגשור את מלאכתה ובכך מלא התחילה בה, מהווה מטרד סביבתי של אבק.

לאספקט הכלכלי, התושבים בטמם הוא טוען רכשו מגרשים על בסיס מסויים ואם לא תתקבל התנגדותם תוכנה הקרקע בסוא הדיון על חשבונם, אין היום התאמה בין מחיר הדירות ועלות הבניה. באשר מחד השבחת הקרקע לטובת חברת גד ומאידך עלות הבניה חדר. היחידה מתהנה מכך תוא חברת גד. הוא מבקש לקבל תשובה מחברת גד אם אמנם הועברו הזכויות לחברת "מס פסגות" כפי שמעיד על כך פרסום אותה חברה.

אשר לאספקט התכנוני: התכנית המאושרת מי/320 ערוכה על מפה טופוגרפית בקנה מידה של 1:500 לא השתמשו בחתכים שערכנו על מרידה ערכנית אך מכיוון שמדובר בשטח בנוי יש להניח שלא תתכן סטיה.

בצענו 4 חתכים מקומיים מ- 3 קבוצות בתים בק.מ. של 1:250 כאמור מבוסס על פוטוגרמטריה.

מימדי הבנין המאושר צבוע בירוק והמוצע - באדום.
על גבי התכנית מיסגו חתך ממבטרת לירושלים דרך מרכז, הר בוף והר הזכרון.
הקו הירוק מסמן את הבוף עפ"י הגבהים המאושרים. הבוף הבותר עפ"י המבוקש מסומן בקו אדום.

מבחינת מפתחים לבוף וגיצולם הרי שיש להם ערך רק ממרכז המעגל.

חברת גד הכינה גם היא חתכים ויש הבדל משמעותי הנובע מ- 3 סיבות:

א. התתכים בבחרו ממקומות אחרים שאינם טיפוסיים.

ב. הבתים הוצרו וקורבו לכביש ולכן הבנין לא נמצא באותו גובה.

ג. החתכים מבוססים על פי תכנית מפורטת טעטויה לגרום לסטיות קלות.

הבניה הרווחת במבנה היא של בניינים בני שתי קומות מעל קרקע מבנית. אין שיבה שבתכנית המוצעת יוגבל מעקרון בחיסי זה.

בביצוי הבדון מוצעות 4 דירות בבניינים במקום הסתיים המותרים עפ"י התכנית המאושרת. גרמה כי הוספה ל-3 דירות לא תפגע באותה מידה. כמו כן ציין כי אחד הבניינים מוצע בניגוד לקוי הגובה.

אדריכל צ'רנר ציין כי כאשר קבלה על עצמה חברת בד את הבניה בשטח ביסיבו לראות בצורה רחבה יותר את הביצוי מתוך רצית 10 הבתים שבמגלה המדרון ומצאנו שמזור הבניינים יעניק לכל אחד מהם יותר אויר ונוף.

כאשר מנוים בין שתי התכניות, המאושרת והמוצעת, מבלי להגדיל את אחוזי הבניה, מספר יחידות הדיור ומבלי לשנות דבר אלא את מיקום הבניינים, הצלחנו להפוך מורים ליחידות דו משפחתיות מבלי לפגוע באף אחד. ראוי לציין שלא מדובר במגרש בניה אחד אלא בחרבעה והייבנו צריכים לשמור על גבולות המגרשים.

הדרוג יכול שיהיה רלבנו את צפיפות הבתים בצורה מהותית. עפ"י הביצוי הקודם של שתי שורות בניינים הבתים היו עמודים בקירות משותפים ובמרווחים גדולים בלתי ניתנים לניצול ומבלי יכולת לצור גיבוש ולהבות מהקרקע.
יתרבו 4-5 מדרגות בין המפלסים, קרבנו השורה העליונה לכביש ואת התחתונה המכבו.
תקבון התכנית קבע את גובה הבניינים או היחס בין הקרקע המבנית לבנין ואין הם חורגים מכך.

מבחינת הנוף יצבן שתי עובדות נוספות שלא הוזכרו, בנין חברת "אזורים" שהוא גבוה יותר ומפריע ובנין גן הילדים.

השטח הנשאר הוא הגן הציבורי הנמצא מול מטפר בתים. עפ"י הביצוי המאושר היה לנגד הבתים העליונים שטח קיר אטום ובמקום שיהיה ארוך ונמוך יותר, הרמנו אותו וקטענו אותו לחלקים כך שבמקום נוף אחד יהיה אותו נוף במקוטע.

התרשימים שהוצגו ע"י המתנגדים לא נבדקו על ידי אולם ראוי לציין שלא תכנן בנין בגובה של 3.70 מ' מעל קרקע טבעית ונראה לו שהתרשים מטעה.

מר רוסקרביץ הציב כי הטופוגרפיה בשטח קשה ותלולה, גובה הבניינים עצמם לא הוגה אלא מופל במפלס במוך יותר. לא ניתן, כדי לשמור על אותו גובה טופוגרפי, להעמיק את הבנין בתוך הקרקע הן מבחינה שבבנית והן מבחינה חוקית.
בפני הועדה המקומית עמדו שתי תכניות הייבו התכנית המאושרת ובה הביצוי מאוד צפוף לעומת התכנית המוצעת. יש להתחשב במכלול ולשקול העדפה של פתיחת חלונות לנוף לעומת ביצוי של חומה רצופה.

הועדה המקומית שקלה ולמרות החסרון של הגבהת המפלסים מצאה יתרונות של פתיחה למבטים למספר בתים. השקול הכלכלי לא נבנה אך בהחלט התיחסנו לנושא הרווחה של הדיירים.

אחר לחתכים, ציין כי יש מפלים גדולים בקרקע וביצוי קטן במקום החתך שנוי לשנות את התמונה.

תקבון תכנית המתאר מי/250 קובע את אחוז הבליטה של המרתפים מפני הקרקע במקרה הבדון המרתפים חכורים ב- 100% בתוך הקרקע אלא ניתן להבטיח את קומות המגורים. עפ"י אפשרויות הבניה במבנה ניתן היה להגיע לגבהי בניינים של 8.40 מ' מעל מפלס ה-0 (שתי קומות של 3.5 מ' + 1.40 מעקה גג). אם נוסיף גובה זה של 8.40 מ' למפלס 737.00 המאושר נמצא עריין ב- 40 ס"מ מעל הקו המסומן באדום.

הועדה המקומית מצאה כי ניתן דריך את גובה ה-0 בשטח מבלי לפגוע ברווחת הדיירים בשטח התכנית.

מר רדקי דראר טען כי התכנית המפורטת ביותר היא הקובעת. התכנית המפורטת מי/320 קבעה מפלס - 00 ומעל זה שיבנו בתחום המרחב. אשר לסמכות הועדה המקומית כי המדתף "קבוד" בתוך הקרקע - הדבר לא היה מחוייב המציאות אילו היו בונים במפלסים המאושרים. הועדה לא דנה בבנייני פתוח והכל נובע מיצירת 4 שורות בנייניים במקום 2 או לכל היותר 3.

אשר לבוטא רוחת הדיירים, טען כי אין כאן דיירים אלא חברת גד שים לה איבטדס כלכלי בלבד. הבחירה להתרחק מן הסביל היא בחירה שלהם.

עו"ד רוני צרבנר טען לענין חפירת המחסנים, כי אין לו התנגדות לעלות מפלס המדתפים כל עוד אין הם בולטים ממפלס הטור הראשון שבתכנית המאושרת. הוא סבור שאלה הגרים במקום עדיפים מבחינת זכויותיהם על אלה שירכשו את הבתים עפ"י בתובים ידועים.

לאחר מכן יצאו הצדדים אל אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין כי השקול שצריך להנחות את הועדה היא בין ההיבט התכנוני וטובת הציבור ומבחינות אלה נראה לו שהתכנית המוצעת עדיפה. עם זאת הוא מציע לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר למתכנן המחוז ומהנדס הועדה המקומית לצאת לשטח ולבחון מחדש את הבוטא. על מנת להציע חיקובים אפשריים בתכנית המוצעת.

גב' גרזקר ציינה כי על מנין נראה לה שיש לקבל את ההתנגדויות ולשנות העמדת הבתים והורדת המפלס ל-00.

מר כהן ציין כי יש לבדוק מבחינה מספרית את הגבהים לגבי כל שורה ושורה ולהביא המלצות סלומדות.

גב' גרזקר הוסיפה כי מבחינת הביגוי המוצע שונה מהקודם. התאי לכל ביגוי צריך להיות התאי של מי/320. מאחר שישנה שירה בין שני מישורים אלה היא מעדיפה את רוח הביגוי המוצע אך לא כלשונו וכמתבו.

מר לוי ציין כי מוסכם על הכל שהביגוי המוצע טוב יותר.
חברת גד רכשה את השטח לבניה עפ"י התכנית המאושרת ואם לא תקבל את הצעתנו תוכל לפנות לתכנית המאושרת.

מר שרינוב ציין כי אם אתם ערכי המגישים שבקבו ע"י המתנגדים נקבעו גם עפ"י הנוף אזי יש חיזוק רב להתנגדותם.

מר גרוצקרס ציין כי בעקרון התכנית המוצעת טובה יותר אך ניתן להגיע לתכנית טובה יותר.

מר לוי הציע לצרף את מר גרוצקרס לבדיקת הבוטא.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה בתכנית עד לאחר בדיקה נוספת.

ז. <u>תכניות להפקדה</u>.

14. (מי/521) תכנית מס' מי/521, שינוי לתכנית מתאר מי/250 ושינוי לתכנית מפורטת מי/340 א' - חלקה 66 מעוז ציון ב.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 30.10.83:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שינוי לתכנית מתאר מקומית.
לגבי הבנין הקיים הבניה עפ"י המצב בשטח.
2. בכל בניה והריסה בעתיד תחולבה הוראות מי/250.

לאחר דיון,

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

---

תאריך: _____

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

מ ד י נ ת  י ש ר א ל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בי. יהודה מס' 535
מיום ג' ב' בדר ב' תשמ"ד 6.3.84

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **המתמנים:** | ע. אלפי | - | נציג שר הבריאות |
| | ד. מ. ברוצקוס | - | מהריכל |
| | מ. ברזקי | - | נציגת שר השכון |
| | ש. ז. זונגפלד | - | רשות מקומית ירושלים |
| | י. זיו | - | נציג שר החקלאות |
| | מ. כהן | - | מתכנן המחוז. |
| | ע. לוכסמבורג | - | נציגת מע"ץ |
| | ח. מרינוב | - | רשות מקומית ירושלים |
| | מ. נחמיה | - | רשות מקומית ירושלים |
| | מ. נקמן | - | נציג שר התחבורה |
| | צ. קדמן | - | נציג שר הבטחון |
| | י. שרון | - | רשות מקומית ירושלים |
| **נכחו:** | ע. אייזנברג | - | מחלקת מהנדס העיר |
| | פ. בלנק | - | מחלקת מהנדס העיר |
| | מ. בן-אסר | - | מחלקת מהנדס העיר |
| | י. בן-יעקב | - | לשכת המכנון המחוזית |
| | ג. ברנדס | - | מחלקת מהנדס העיר |
| | מ. דרומי | - | לשכת המכנון המחוזית |
| | נ. הוד | - | מחלקת מהנדס העיר |
| | מ. כחילה | - | יו"ר ועדת המשנה המקומית |
| | י. מריגוב | - | מחלקת מהנדס העיר |
| | ש. פינסקי | - | נציג הג"א |
| | י. עלאום | - | לשכת המכנון המחוזית |
| | נ. פלס | - | מזכירת ועדת המשנה המחוזית |
| | י. צבאג | - | לשכת המכנון המחוזית |
| | מ. שוורץ | - | לשכת המכנון המחוזית |
| | מ. שמיין | - | אגף הרישוי - עיריית ירושלים |
| **נעדרו:** | א. ליפמן | - | רשות מקומית - מטה יהודה |
| | ח. רווה | - | נציגת שר המשפטים |

2/..

(פרוטוקול מחוזית 6.3.84)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (2294א') תכנית מס' 2294 א', שינוי מס' 76/81 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 1/81 לתכנית מס' 2294 - הכפר הטורדי.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3006 מיום 22.12.83 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

**החלטה:** לתת תוקף לתכנית.

2. (3190) תכנית מס' 3190 שינוי מס' 19/82 לתכנית המתאר המקומית, שינוי מס' 1/82 לתכנית מס' 1434 ושינוי לתכנית מס' 822 - הכוכב הקטן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3006 מיום 22.12.83 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

**החלטה:** לתת תוקף לתכנית.

3. (3206) תכנית מפורטת מס' 3206 - כרמים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3006 מיום 22.12.83 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

**החלטה:** לתת תוקף לתכנית.

4. (2151 ז') תכנית מס' 2151 ז', שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2151 - גבעת שאול.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3009 מיום 29.12.83. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

**החלטה:** לתת תוקף לתכנית.

5. (3319) תכנית מס' 3319, שינוי מס' 10/83 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 1/83 לתכנית שכון צבורי 5/04/5 - קטמון הנבחרת.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3009 מיום 29.12.83 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

**החלטה:** לתת תוקף לתכנית.

3/..

(פרוטוקול מחוזית 6.3.84)

6. (3232) תכנית מס' 3232, שינוי מס' 34/82 לתכנית המתאר המקומית, שינוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת מס' 1345 ושינוי מס' 1/82 לתכנית מס' 2407 שכונת גונן א'.

הודעה בדבר הפקדה התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3009 מיום 29.12.83 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לחת תוקף לתכנית.

7. (2524) תכנית מס' 2524, שינוי מס' 1/79 לתכנית מס' 2005/6 ושינוי מס' 1/79 לתכנית מפורטת מס' 1733 - שכונת בית הכרם רח' בית, רח' קח"ל ורח' בצלאל בזק.

מובא לדיון חוזר מיום 7.6.83.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין <u>מר לוי</u> כי מתקיים דיון חוזר בנושא, מכיון שגם העיריה וגם משרד התחבורה חזרו בהם מחוזי הכביש המוסר בתכנית הנ"ל.

בפני הועדה הופיעו ה"ה: ר. ריבלין, מ. שהר, עו"ד גנר, עו"ד ג. ירדני, אדר' אבן, מהנדס י. רוזנבוים וז. רודמן - המתנגדים.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. בן-יסר.

<u>עו"ד ירדני</u>: מכן שבזמנו העיריה המליצה להטיל את חוקי רח' ביים תעפ"י תכנית 2524 דרומה על מנת למנוע פגיעה בשטח התכנית 2005/6 בה יש למתנגדים אינטרסים. למרות זאת - הוקדה המחוזית מסיקולים שלה ולאור בקשת משרד התחבורה דחתה את ההתנגדות ואשרה את התכנית - 2524 - כפי שהיא.
לדבריו, עתה בא משרד התחבורה מעמד מאחורי התכנית וגם העיריה מיזמה אותה חזרו בהם והתכנון שמתקיים להטיל את חוקי הכביש דרומה ולכן אין כל סיבה לא לקבל את ההתנגדות ולבטל את התכנית.

בזמנו נאמר כי ההסטה דרומה תהיה יקרה ביותר בגלל העורך בקירות תומכים. לאחר לימוד מעמיק וסקר עלויות התברר כי דוקא מלילת הכביש במתכונת הנוכחית יקרה יותר ב-4%. סלילת הכביש לפי תכנית 2524 מצריכה בניית קירות תומכים רבים יותר בתוך ההר ונוילו לפי הגרסה שהם דוגלים בה אין אורך בקירות תומכים.

בקשתם של כן לדחות את תכנית 2524 ולהסמיך למתנגדים להמשיך ולפעול על פי תכנית 2005/6 כי הם כבר בשלב מתקדם של הוצאת היתרי בניה.

4/..

(ארוחת־בוקר מחוזית 6.3.84)

<u>עו"ד נגר:</u> הזכיר כי בזמנו הניסוח שהגישו את הקף להוצאת איסור המכניה היה כי הסמה הכביש הרביד על האיסור מבחינה כמותית. לדעתו הועדה המחוזית לא המה לב כי דוקא איסור המכניה ממיל כל הרבור קול כבר מאחר המדובר בהמקיה 6 דונם המיועדים למגורים - כל מי המלאה הועדה עממה.

לבד מזאת היה צורך במלוה מיקוריים רבים בעקבות ביטול מכנית - 2005/6 - שהועדה עממה המילה של הזמים. המנם כרון שהיה תומל קול המוי כל הרבור עד המה שהדבר נוגע לכביש מבל הילו הועדה ויהה עמה לב לאר הנכון של המעבר - המיעוריים היו מריכים להיות לחתות כי עמר - בגלל המקיות, הערות חוזים, עיבוב מכניות וכד' - נחוניים שלא עמדו בפני הועדה.

נקודה שניה עליה ביקש עו"ד נגר לדבר היא פגיון המלרנמיבה. לשעמתו בדיון שנערך בשנה 1982 נאמר למתנגדים כי המרימה הדמה עד מחוקי מלרנמיבה אחרת לתוואי הכביש. למען נורל להם שהמקבלה המולמה ולהם לא ניתנה אפשרות להגיש מלרנמיבה. החלמת הוועדה המחוזית המקבלה עקב קבלת דו"ח מהיריה לעיון העול שהוסל כליה יצוה ולכן היא המנגדה להגשת מלרנמיבה.

עמה הוהנה ע"י המתנגדים מכניה שהמקבלה על דעת כל הגורסים - הן של-ידי העיריה והן על-ידי מסרד המחבורה ולאור זאת הוקרה המחוזית יבולה - לדעתו - להסכים לקבל את ההתנגדות ולבטל את החלטתה הקודמת ולאמר לוה לבמ" את מכנית 2005/6 מחד מחד, ומאד מיני להמהר לטלול כביש מרוב בירושלים בשנות ה-2000.

<u>מר ריבלין:</u> איין שהוא פועיל במוקש היותו הבר הנמלה קריה בית הכרם. יש מכיון שעו"ד שדברו לפניו מיצו את הדיבור מבינים המשעויות והאיבוריים, הוא בקש לדבר על הנזק החמור שנגרם לקריה בית הכרם לעומת המתרון המוצע לציבור.

מכנית מס' 2005/6 נושלה בקשיים רבים ומורכבת משעה מובה ליחר 18 שנה ולאחר שהועדות מיצו את כל הנושאים בה עד תום. המכנית הוכרה עם 456 יחידות דיור.

לקומתה מכנית מס' 2524 נוגשה בטוליה והרחמה עקב כך שי כל המכניה לפלסהר ומחייבת את יזמיה להגיש הכנון חדש. כביש ייבור לקבר, (שמהכנון להיות כך גם בעתיד) הוא יודע כי ישנם לציבוים קונפליקטים בין המרן לבלל. לדעתו כל אימת שמובה הכלל תוגעת בטובה הפרט - מובה הכלל יעדיפה מלי שם בין ישנה אלטרנטיבה כסרית. גם בנרימה זה לו היתה שמירות המה ויחידה לבכיש הכביש - היו המתנגדים תריפים יעדיפה כי כוכת הכלל קוביה מולם ביין הדבר הזה. אנשי מקצוע קבעו היתנה אלטרנטיבה מבולי הילו מובה יותר מבחינה בטיחות, מבחינת ביטוח וכד', מה גם שביצוע מכנית 2524 יהה מולי בשנה 2000 ועד אז יקחנו פני הדברים.

5/..

(פרוטוקול מהדיון 9.3.04)

יזמי תכנית 2005/6 התקשרו בהתחייבויות מגוונות ושל קומיה היהודה מהם הנזקים שנגרמו להם בתוצאה שליליות מוניות בגלל הכנית מס' 2524, הרי זה מביא לסכום של 2 מיליון דולר נכון להיום.

העיריה ומשרד המחבורה המסכימים והמתרגים יחד עם ע"י המתנגדים לתוות עושה צדק לאדדים. מצד אחד קיימת תכנית גדולה מאד ומצד שני הכנית שולמה ביותר שיש לה מחרונות שוביים יותר. דרוש מהטלול המוני קיים שהו ירוק ושין צורך להעקיב שמחים, לכן הוא מבקש שהוקדה שהיא ריבה ליבוריה - מקבל את הענין בדיקה המלא של הבעיה ומחליט לטנות את גבול תכנית 2524 עד בכול הוכנית המאושרת - 2005/6.

מר לוי ביקש לדקה את ההבדל המכנוני בין הכנית מס' 2524 לבין הכנת המתנגדים ובמיוחד בכל הקשור לגוסא קירות המסך.

מהנדס רוזנבלום: ביין שנעשה נסיון להגדיל את כביש ביים להיות דרום על-מנת שלא לפגוע בשטח הכנית 2005/6. נבדקו שני אלטרנטיבות: השנה - ליצה הכביש לכל רוחבו במתלם אחד נשטלה מיד כי זה מצריכה קירות ונפך בבהיה מאד. ומניה - מלילת הכביש בשני מטלמים היא בעלת יתרון בכך שהם הפרקי הגובה בין המטלמים "בוליים" על-ידי מטלות זו הדרון.

על פי תכנית 2524 - הרוחב הכביש היה להיות הבבים בצורן והיה מחייבת בניה קיר ונפך.

מבחינת ההיבט הכלכלי נעשה שמירת הבינוי המקס דומים. ישנו יתרון חמדים לבליעה הגובה על-ידי מטלות כי המילוה נמוכה יותר מאשר קירות המן.

גם מבחינה תפעולית הכביש הדו-מטלולי קריק כי שני הנחיבים מופרדים לגמרי.

ישנו יתרון גדול מאד מבחינה הנוף - הוא לא יוותרל גם לעבר הוחדי ותהיה פתיחות לנוף מהטלול המליון של הכביש.

נקודה נוספת היא שע"י תכנית 2524 מתוכננת הוסת ומיכול המלם במקום גדול ביותר מבהינה במיוחדת וקת מיאול הכביש לשני מטלטים, יותר הצורך בהוסת מלוה שלא תהיה רק פניה ימינה מתוך המטלמים.

מר סהר ציין כי במיטור תכנון הורבני הלאי שדובר בהגיבה הכנון שלמה המתרעת מסדרון הרצל דרך רמת בית הכרם ועד ביה"ס בזק.

לפי התרוגרמה של הועדה המחוזית ירמה - שהגיבה את הכנית 2005/6 - יוקד השטח הנ"ל לכ-1,500 דירות ושלה מ' הרולל כ-450 דירות - מליון תדוהי קתה - הוקדה בגלל הענין הקירוני מבו.

6/..

(פרוטוקול הוועדה 6.3.34)

מדובר ברמה שמיוחדת לבניני מגורים שזהו יעוד אידיאלי לאזור כזה. המשה נוסף לציר תנועה - שהוא נושא עירוני - מיר זה יחל הכביש מר דו-סטרי שהוא הכביש הקיים כיום בשטח. ההמשה לתרוגרמה זו נמתר מד שמחום הביגוי יהיה עד הכביש ודרומה ממנו הוחדי.

ציר התנועה הוא ציר פתוח המדובר על הרחבתו לקראת שנות המלפיים. אם הוא יורחב לצד זה זו יחר שלו - זוהי כעיה שהבנית. על-מנת להבטיח השמרויות של ציריים פתוחים - יש להמציר שטחים ירוקים. בהתחי להכנית המחיר, מיגי תנועה צריכים להיות על מדרון מכלי לבלוש לתוך הוחדי וכך קרה גם במקרה זה. יעגן שהי אמשרויות לסלילת הביש; יל מסיה זשם זו בסני מהלחים. בדרך הלל ממצלים את המסיה כי הדבר ירוך במיצול קיר המפן. לדבריו - גם שהגדם הקיר כתב כבר כי הפתרון השמור עדיף.

מבחינת תכנון עירוני הדעה לא נותנת שהחיה המוקה - בין אם מהזינה קדוש בנין העיר ובין אר מבהינת הילוח הכלכלית - שהכביש המדש יעלה על שחי נטו לבניה. המוצאה בפועל תהיה שיטודו רק 40% שטחי בניה ו-60% מהשטח יוקצה למובת הציבור.

מיצול הכביש לדבריו, יחייב את הוועדה המחוזית להודיע על הקדמת הכנית ברוח ההצעה החדשה, שלא מפגע בשטח הבניה 2005/6 ושתאפשר ליזמיה להמשיך לקבל רשיונות בניה לפרויקטים שמיועדים לשטח.

בנוסף לנושא הכנימה למחה, ציין מר סהר כי אין זה הנושא העיקרי. מהיון שמדובר בעורק תחבורה ראשי תהיה כמובן ערובה בהמצא לכל המוגרך והסדרי ההנועה בין אם הוא מפוצל בין אם לא לא מחנים. לדעתו יהול להיות רק שיחוד במצב ולא הריסה.

מר נקמן פנה לפר רחילה ושאל הון כמה זמן ירולה התכנית הלוגרמטיבית עליה מדבריה המתנגדים להביע לידי הפקדה? לדבריו זה מוזר שהוועדה מתבקשת לבטל הכנית א' כאשר הכנית ב' עדין לא הגיעה לעולה.

מר בן-אמר שאל אם הנוסח המדש המוצע על-ידי המתנגדים תוכם זו הפיקון שהוצע על-ידי העיריה או שאם גם הוא בטעיה ממנו?

מר נקמן הסיב כי הכנית החדשה איננה מאפשרת את הסלול הכביש לכל אורכו.

מר לוי הביע תמיהה על כך שמהרד התחבורה הסריע לשנות את הוצי הכביש על-מנת לעשות צדק לצדדים ומי מר נקמן - שהוא נציג המשרד - איננו מודע לסיכום הדבריה.

מר נקמן עמד על דעתו לדעת כי תוך זמן מסוים חובה הכנית הדשה להפקדה.

7/..

(הרוטוקול מחוזית 6.3.84)

מר בן-אמר ציין כי בנוסף כביתים עבודה הכנה תכניות היה מרובה ומל עוד התכנית לא מאושרת על-ידי אגף הדרכים הוא מנוע מלהגישה לוועדה המחוזית. חולם, הוסיף, נראה לו שתכנית תוגש תוך חצי שנה.

מר נקמן פנה למתנגדים ושאל:

א. האם הם מוכנים לותר על הטענה שמאלה מהכביש (מניה לכיוון מחתם 2005/6).

ב. על-ידי ביטול תכנית 2524 והשארת התכנית 2005/6 בתוקף. נוצר מצב שבו הבנינים הנבנים בחלב זה "נשמרים" לכביש הקיים. כמובן שאין זה סמטה שבנין חדש נבנה במרחק של 6 מ' מכביש עורקי, לכן: א. מה מתכוונים היזמים לעשות על-מנת להרחיק את הבנינים מהכביש? ב. איך אפשר יהיה ליצור הפרדה בין הבתים לכביש על-מנת שהדיירים לא יוכלו ישר לכביש?

ג. האם יהיה שיתוף פעולה בין האדריכל שיתכנן את התכנית החדשה ובין משרד התחבורה?

מר ברוצקוס שאל אם אפשר יהיה לטלול את החלול הדרומי גבוה יותר?

מר בן-אמר ביקש להשיב לתכנות שהעלה עו"ד נגר באחר להביעות מיצוויים ואיין שישנם בעלי קרקע נוספים לבד מהמתנגדים שהופיעו ולעניות דעתו אין כלל מקום לחביעות מיצוויים. האמת הירוק מעליו בקשו לטלול אם הכביש איננו שמח להמקעה, לא ניתנו זכויות בניה על המשת ואין הוה מקום לתביעת מיצוויים.

מר ריבלין ציין שהם יזמי התכנית מס' 2005/6 מקבלה תוקף, אלא שמאוחר יותר "נעקמו" כתוצאה מתכנית שהוגשה שינוי לתכנית קודמת מס' 1733 ועתה מתעכבים יזמי התכנית כבר לפעלה מסנה ואחי בגלל התכנית החדשה 2524. הוא מבקש להתחשב בעובדה שתכנית 2005/6 היא ברת תוקף וכי תכנית מס' 2524 תוגשת בה. לדבריו תוכנים היזמים להקפיד לרשות הירידה את כל ההתנגדויות והקבוצות שנפגעו לגבי התכנון החדש, ליזום תכנית חדשה המתקן את הפגם הנקמה ולתאם כל אחד עם משרד התחבורה.

עו"ד נגר ציין באחר לטענת מר נקמן כי על-פי תכניות 2524 המרחק בין הכביש לבתי המגורים איננו גדול יותר אלא להיפך, קטן יותר מאשר עפ"י תכניות 2005/6 ולכן לדעתו השאלה איננה המקומה. כמובן, שיזמי תכניות 2005/6 מתוגיגים שתהיה חכות חיים גבוהה בבנייני המגוריים בסמת.

ליחד צוות הצדדים את חולם הייחיבות התנהל הדיון המנימי.

מר כחילה: ציין שהעיריה תקבלה את החיקון המוצע והו"ר מבין כי יהנו סיבוב לביו גם משרד התחבורה הסיר את התנגדותו.

(פרוטוקול מחוזית 6.3.04)

התכנית החדשה תוגש לוועדה המחוזית לכל המאוחר תוך 6 חודשים משעריך זה.
העירייה הוסכה בתיקון המוצע מכמה סיבות:-

א. הכביש הדו-מסלולי המוצע - טוב יותר מבחינה נופית.
ב. הוא טוב יותר מבחינה בטיחותית.
ג. העירייה מבקשת להמנע משביקוש פיצויים אלו ואחרונה.

מר לוי: ציין שבמקרה זה לא מדובר על דרך ראשית בקנה מידה ארצי ושינוי המוצע אלו הינו ענין מקומי לחלוטין. אם העירייה ומשרד התחבורה אכן שינו דעתם ומסכימים להצעת המתנגדים ואין בזה פגיעה תכנונית, לדעתו אין מניעה לקבל את הצעת השינוי. יש ליידע העירייה שם היזמים מתבקשים להמציא לוועדה המחוזית את התכנית של הכביש הדו-מסלולי תוך 6 חודשים מיום קבלת ההחלטה. הוועדה המחוזית מבקשת להחב יש חלופת לה הוועדה המקומית שיש לבדוק את גושם הבנויים סמוך לכביש עפ"י תכנית 2005/6 - למרות שהיא תכנית ברת תוקף שהעירייה מטקול משנה זהירות להבטיח מקסימום בטיחות ונוחות חיים לדיירים.

מר כחילה העיר כי כל היתרי הבניה הניתנים עפ"י תכנית 2005/6 הם בתיאום עם משרד התחבורה.

מר ברוצקוס ביקש לברוק יש שחרות הרחבת הסלול הדרומי של הכביש.

מר כהן הזכיר כי בדיון המקדמי שהיה הועדה בנושא זה, ביוני 1993 - הוחלט לדחות את ההתנגדויות מניפוקים שונים ולחת תוקף להכנתו 1042א' ו-2524, להן יש כיום מוקבלת החלטה לקבל את ההתנגדויות, יש להגיש מחדש תכנית זו תוך שותם בושים הקיימים גם בתכנית מס' 1042א'.

בזמנו הוקבלה עמדתו לדחיית ההתנגדויות וגם היות ישנה מספר ניפוקים של המתנגדים שיש להם מקנה.
אחד המהלכים שנקטו בעבר היה שתכנית מס' 2005/6 שינתה את שיווגה רק לקח מתן תוקף ונהתב כי היא מונה גם את תכנית מס' 1733. בינתיים תנה נגיב שר התחבורה, מר נקמן לנציגת שר המשטרה גב' רווה לבדוק את שינוי שיווג התכנית לקח מתן תוקף הוא חוקי וגב' רווה ביינה מכין מטול בחינה כזה.
אם שהה יש כוונה לקבל יש עמדת המתנגדים, יש לשנות לגמרי שיזמי התכנית החדשה שתוקד הודיעו כי יעמידו לרשות העירייה והתכנית יש כל המוסר הנדרש.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה הודעה בם מהחלטתם מיום 7.6.03 ומחליטה לקבל את ההתנגדות ולבטל את ההכנה כתנאים הבאים:-

א. תוגש לוועדה המחוזית הישן התכנית החדשה לא יאוחר מתוך 6 חודשים מיום קבלת החלטה זו.

ב. לית הרשות ההרי בניה לבניה הספוכים לכביש - עפ"י תכנית 2005/6 תנקוט הוועדה המקומית מתנה זהירות ומתן דעתה על מתחמי הדרה נמוכים בין הבתיה והדרך ע"מ להבטיח מקסימום בטיחות ונוחות חיים לדיירים.

9/..

(פרוטוקול הוועדה 6.3.84)

ב. חברק המשרדים להרחה רוש הביטוח בתלול הדרומי המוסמך.

ד. לא ההיינה עניינה המעלה לבטיל הכמוך הכנית הס' 2005/6 והמסתיף מרחוב כיים ומתנו לתיוון הס' ביית.

8. (2772) תכנית מס' 2772 שינוי מס' 38/79 לתכנית המתאר המקומית - הכניסה לעיר.

המשך דיון היום 18.11.83.

הצדדים הוזמנו בחוק.

בפני הועדה הופיעו מר ד. וינר ומר הרדנוב - מתנגדים מאשר הועד למען החייל.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעה גב' ק. שייזנברג.

מר וינר: מעון כי בהתאם לסעיף בתכנית הנדונה קטע המגרש של בית החייל וגבולותיו נקבעו בהתאם לבינוי הקיים במשה. הדבר סותר 2 הוכניות ברות-תוקף 1322 ו-1362א'. משמעות הקיצוץ הנ"ל חסורה ממחי סיבות: א. המשה מבתכניות הקודמות היה מיועד להרחבת בית החייל שינה יעודו למש"ץ. ב. על המשה הנ"ל מסומן חץ המראה אפשרות של דרך שתעבור במקום. הדרך האמורה שנויה במחלוקת ולדעתו אפשר להמיסה לעקום אחר.

באשר להרחבת בית החייל על-ידי הוספת אגף חדש ציין מר וינר כי האגף החדש כבר הוכנן ובפועל ישנו חיבור בנוי ומוהן בין הבנין הקיים לאגף החדש. כל מערכת השרותים, החשמל, ההסקה ובד' הקיימת כוללת כבר את האגף החדש שבו שהיים להיות 150 חדרים. תוספת האגף חיונית ביותר לבית החייל מכיון שהוא, שלא כמו בתי-חייל אחרים בארץ, מתנקר כבית נופש והברכה לחיילים ומקור בינוטים והרצאות ולא כאולם שמחות. כדגש יש בו כ-90 חדרים בלבד וזה לא יתנה לא הדרישות.

לבית החייל יחנו נגם ברחוב המלך ג'ורג' ומחת המתיקות היא להעבירו לבנין בית החייל בגן סוקר על-מנת לרכז את השרותים והדבר טוב הן לבית החייל והן מבחינה ערונית.

במקרה ותתקבל הוולטה לבטל יש האגף הנוסף לבית החייל, הועדה המקומית תהיה אנויה לתביעת שיצויים.

התכנית הנדונה - 2772 - לוקה בחסר בנוגע לערטומה כי לא נאמר בה כי היא מהווה תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית הרת תוקף. מר וינר ביקש לציין כי לפרות שבזמנו הוא הודיע לועדה המקומית שקיימת תכנית מאושרת לאתה בית החייל, נפסר בועדה המקומית שלא קיימת תכנית כזו ועל כן הוא מבקש להחזיר את הדיון לועדה המקומית שהוטשתה בזדון. בסוף דבריו ציין כי האגודה לא יכן החייל מבקשת להחזיר לה את השטח של האגף הנוסף הוא לחלופין להוציא את השטח הנ"ל מתחום ההכנית הנדונה.

10/..

(הרוסוקול מחוזית 6.3.84)

גב' אייזנברג: היינה מוכנית בית החייל שהוקמה בשנת 1967 ביוזמה מקומית למוסד אך לא קבלה את הביצוי. הנה לאור מכן הוגשה תכנית ביצוי והיה ברור שהיא תכנית סופית ולא רק חלק מהתוספת המבוקשת.

הדרך המוצעת בתכנית הנדונה מותנה בתנאי מכיון שהתוואי הנוסף טלה עדיין לא ברור. הקובעת יהיה תקבור דרומית לבית החייל נקבעה בהכנית אב לתחבורה ובתכנית המקורית לדרכים. בחירת ויוגדל שטח הביצוי של בית החייל יהיה צורך לתקור את בניות החביה ובהשאר אין ההרחבה פיזית לשטרון הבניה. מבחינה הנדסית ומקומית הוספה ביצוי במקום אינה רצויה.

מר לוי: אחל שם גיתן להרחיב את בית החייל תיידו המזרחי ולא הדרומי.

גב' אייזנברג: אינה ההיריה לא מתנגד להרחבה בצד המזרחי של הבנין.

מר וינד: שקן לי למרות שהוא ניתל את היריעה המסתכנת בנזקים, הוא מותע הרבע על נתונים חדשים ועל-כן הוא מבקש לדחות את הדיון כדי לבירור מחדש נתונים עם העיריה.

בתיר לשאלת מר לוי איין כי אין בשטרות להרחיב את בית החייל מבינון מזרח. הצבע החדש מתוכנן בהתאם להבנה הקיים יהוה בנין מדורג לצד מערב ואידו המזרחי מחוות את הכניסה לקושת הבורית. מתיקון מכן הוא רוחה של הבית בחצי הדרך. והוא מבקש מהכנית מס' 1362 ובדק מחדש. מר וינד חזר על עמדתו שהיום וחל תה בגם טטטוטורי - ההצעה היא להוציא את הקשת המקורי הכנית. מצידם אין מניעה להעביר תכנית זו ביצוי - בגם ידרשו.

לאחר מכן הצדדים את אולם הדיונים המנהל הדיון מחדש.

מר לוי: הדיון מתמרך מדיקה מחודשת של-ידי העיריה לבבי המוצע המוצע של תכביר ולבבי מרחי הביצוי של ובנה מנוסח לבית הגויל - המשוך עם מר ד. וינד, על-מנת הלוחדה המחוזית יהיה נתונים מדויקים בית הדיון המנהלי.

הדיון המנהלי והחלטה בנושא נדחה ליחיכה מחודשת עד לאחר שמיעת המנגדומו של ראש מינהל המבנון - מר דש.

11/..

(פרוטוקול מחוזית 6.3.84)

ב. היתרי בניה

9. יב-6582 - קרית נוטר - בנית תרובה - גוש 342 - רח' הרב פרנק בית וגן.

המשך דיון מיום 22.3.83.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתנה להתאמת היועץ הסביבתי לוועדה המחוזית למיה - גובה המרובה יהיה 2 מ'.

10. יב-7270 - עיריית ירושלים - מועלת המימלות - גבעת שפירא.

המשך דיון מיום 13.9.83 (תיק בג/77/571).

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתנה להתאמת הוועדה המקומית.

11. יב-9008 - שרייה ליכטיג - תוספת בניה - ב. 74 ח. 45 רח' הגריפס.

המשך דיון מיום 7.2.84 (תיק בג/83/763).

בפתח הדיון הדגיר מר זרומי את הדיון הקודם הנ"ל בנושא זה ושם ההחלטה שהתקבלה לדחות את ההכרעה עד לסיור במקום. בסקירה חדרך בשמה ביחד עם היועץ הסביבתי - מר סוקר - מצאו כי במקום קיימת בדר שבן הגובה 2 קומות ולכן אין מניעה להוסיף את התוספת בקומה הנ"ל בלבד - מאחר ומהווה בקומה ד' מרובה קיימת כבר. אין לבנות תוספת בקומה עליונה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את תוספת הבניה בגוף קומות בלבד וללא הקומה העליונה.

12. יב-5844 - מ.ב. קבלנים - קניגל - שינויים בבנין - ג. 25. ח. 43 - רחביה.

דו"ח הוועדה המקומית מס' 5 מיום 25.1.84 תיק בג/70/856.

בפתח הדיון ציין מר בתן כי הבנית המקורית לבנין בגיבור כללה בקומת המרתף חדר המקה ו-2 מחסנים. כעת מבוקש לחסל את חדר המקה ולהגדיל את מחסנו זה 2 המחסנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שהמשקה המחוזי - מר זרומי - יבקר במשרד.

12/..

(פרוטוקול החודש 6.3.84)

13. יב-9020 - עיריית ירושלים - הגיבוי הנדרש לחתום לטובת ולילד - גילה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 5 מיום 25.1.84 תיק בג/917/83.

לאחר דיון,

**הוחלט:** לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יג-4887 - מד - חברת נמל בע"מ - הכנת עיבוריה - רשת המכולות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 5 מיום 25.1.84 תיק בג/556/71.

מטה הדיון הציג עו"ד כהן את הבקשה.

לאחר דיון,

**הוחלט:** לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-9020 - חדוה זלדשניידר - שינויים לדיקונים בבנין חדש - הקיר המערבי.

דו"ח הועדה המקומית מס' 5 מיום 25.1.84 תיק בג/26/84.

בפתח הדיון ציין עו"ד דרוקר כי מדובר בבנין בין 2 קומות הקיים בגוש מבורים מיוחד כיון שהר שכם לעבר החדש. בחלק מקומת הקרקע וכחלק מהקומה הראשונה התגלו סדקים ולאור המלצת המחלקה למבניה מסוכנים יש להרוס את החלקים הנ"ל ולבנותם מחדש. אין שינוי בהיקף הבנין והגודלו.

לאחר דיון,

**הוחלט:** לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב"מ 0341 - שנויים בבנין - ארגון בני עקיבא "בית יהודה" - הרובע היהודי. (תיק בג/80/952).

---

מובא לדיון ציבורי והכרעה מיום 31.1.84.

בפתח הדיון ציין עו"ד לוי כי כנושא הנדון יש לבנות על המגלה אחת המיון שהוה בית מבורים אך מוסד. זה המטרבה אינו בית מבורים, לא יכולות להיות תקנות שבנבר חולם המתנגדת מועצה מחין ודבר כן. המובדה שמגיעים לתקנה מידי מקום כ-30-40 תגיבים אורחים הוכחה אורו למוסד - לדבריה, ושם כך לדיונו יש להוקיד תכניה לשנוי הייעוד, אם כי לתכנית המוצעת יתנגדו רוחם מתנגדים.

(פרוטוקול מחוזית 6.3.84)

מר כהן: הסביר שמה שבעצם עומד על סדר היום הוא הבקשה לתוספת הבניה בכלל ואותה לדעתו אין סניעה לאשר.

הבעיה עשלתה שגב הבע ה היא שאלת ה יסוד. מר כהן הקריא בפני הועדה את סיכום טענות המבקשים והמתנגדים כפי שנמסרו בדיון הקודם. כמו כן הקריא את מכתבה של עו"ד וייל בנושא מיום 26.2.84, להלן המכתב:

"1. א. כל הדיירי החו"מ שהעידו בבית המשפט העליון הי בתחילה היה תלוי ברח' חב"ד כלם בלתי בולם בו בזמן "הזכירות עולמית בני עקיבא". מכיוון שבנין "בית יהודה" נצב מניסה מרח' חב"ד אף לא קישרו בין הכלם, התיה תלוי במבוא לשביל הסוביל אל בית יהודה, לבין אותו בנין.

ב. הדיירים העידו כי בכלב מאוחר יותר ומסוך לתחילת ביצוע עבודות הבניה בבית-יהודה הוחלף הסלם הנ"ל בכלם גדול יותר שהתייחס לסעון לסטודנטים וזמן קצר לאחר מכן אכן נגעמו הליבים מאמריים בגדון.

ג. אין אפוא אמת במענה כי חברי החו"מ ידעו היטב על קיום מעון בני עקיבא "בית יהודה" ככל המענה זו מתייחסת לתקופה קדמה לתחילת מעולות הבניה בבית-יהודה.

2. א. ר למסמר המבקרים בקיץ: אין באמור במכתבו של עו"ד בראל כדי להפיב החשש מפני תנועה אינטנסיבית של מבקרים ב"בית-יהודה". קבוצות נוער ולא גם בסדר גודל של לא יותר מ-45 איה עלולות לגרום למטרד נכר לשכנים.

3. א. קיום בית הכנסת וגן ילדים במיבנן החו"מ נקבע במפורש בתכנית המפורטת החלה מכאן ואילו "בית-יהודה" לא דורין במוסד ואף לא כמעון לסטודנטים בתכנית האמור.

ב. בית-הכנסת וגן הילדים נועדו לשרת את תו כי אזור מגורים עצמו ובכך מתיישב קיומם עם הוראות סעיף 8 ד' של תכנית מתאר מקומית 2185 לרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים.

4. בהתאם זה יומעם כי בסעיף 8 (ז) הנ"ל נמצאת בצד האיסור המפורש של הקמת בתי מלון, ההוראה כי האיסור "לא יחול על מוסדות רסקיימים רותי האכתה מצומצמים אשר אינם מהווים בתי מלון מסחריים בכתינה היקפם וצביונם, כמוך לאי זר מיותר בדרך של הטעדה ומרסות של תכנית נפרדת בכל מקרה ומקרה" (ההדגשות שלי, נ.ו.).
במקרה הנדון קיומו של מעון הסטודנטים בבית-יהודה אינו מעוגן בשום תכנית מהופקדה כחוק."

14/...

(מהומוקול מחוזית 6.3.84)

לדעת מר כהן יש להפקיד תכניות המסדיר את בעית השימוש בסכנה "בית יהודה".

גב' הרזקי ציינה, הלדעתה יש אפשרות חוקית לנוות את "בית יהודה" באינויים פנימיים כאלו שיאפשרו ותו להיות בית דירות רגיל. במקרה שאכן כך יקבו ביום מן הימים או שיהפכו אותו למוזיאון וכיו"ב - האם גם אז יש צורך במקלט המבוקש? לבתי מגורים רגילים ברובע אין מקלטי שדרים אלא ציבוריים בלבד. אם הצורך במקלט נובע מהעובדה שמדובר בבנין ציבורי אין מקום לאישורו בסלב זה אלא לאחר הפקדת תכנית.

מר נעמן שאל מהי ההגדרה המדויקת המופיעה בתכנית המחאר לגבי מקון סטודנטים - האם זה מגורים או מוסד?

מר לוי ציין שהוא תומך בהצעת מר כהן להפקדת תכנית שלדעתו תעתור מספר בעיות שלא ברורות דיין מבחינה משפטית. כמו כן אפשר לאשר בסלב זה את בנית המקלט.

מר מרינוב חשן שלולא הבקשה למקלט ובכני "בית יהודה" לא היו מעלים את בעית השימוש בסכנה ולכן לדעתו אישור המקלט בסלב זה יהווי לגרור ההנגדויות.

לאחר דיון,

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

ב. להפקיד תכנית חדשה המרחתה יעוד מבנה "בית יהודה" לשימושים הנעשים בו לעת הזאת - דהיינו - מעון סטודנטים.

השטח איכלל בתכנית הנ"ל יחלול את תכסית גמוא הבקשה הנדונה וכן מסת הכניסה למקלט מרח' חב"ד כפי שמופיע על גבי הבקשה הנדונה.

**17.** יב-8703 - אליעזר בולי - שינויים בהוסחת - גוש 456 חלקה 20 מנחת.
תיק בנ 265/82).

---

מובא לדיון חוזר מיום 6.12.84.

לאחר דיון,

**הוחלט:** לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15/...

(ערעור קול מחוזית 6.3.84)

18. יב- 8434 - ע. ס. מזרחי ובניו - קולנוע אורידון - מיגוריים פנימיים והריסת צריף - בוש 49 חלקה 222 - רח' עמי.

דיון חוזר מיום 28.6.83.

בעת הדיון ציין מר י. מרינוב כי בקיר בית הקולנוע היא בעית הסוסה. המגמה בעת האחרונה היא ליצור בתי קולנוע קטנים ואינטימיים ככל האפשר - כדוגמת סינמטקים ואילו קולנוע אורידון מאור לא מובקאיוגלי - הוא גדול והצפיה בסרט לא נוחה, לכן הגיטו בעליו בקשה להפוך אותו מבולם אחד גדול ל-3 אולמות קטנים. הבעיה היא שמחד צריך בית הקולנוע לשמוד באופן יציל ומאידך קיימת הכניסה בולטת למחתם - בית הקולנוע כלול בו - והיא קומדת מעט בסתירה לקיומו.

על מנת ללכת לקראת בית הקולנוע אולם לא לפתור את בעליו בלא כלום סביעה העיריה לאחר את המיגוריים הפנימיים ובלבד שיוסיפו חזית בנין הקולנוע. לאחרונה - ביצעה העיריה את הפסג' לצידו של בנין בית הקולנוע במחלקת בעל בית הקולנוע כלול בתוך הפסג' - וכתוצאה מכך התגלה לעין ביתר שאת בעורו של הבנין ולכן על הסבקש לסיים את חזית הבנין.

הכניסה לבנין הקולנוע תהיה מכיון הפסג' - הסדרחוב. דיונו הסכם עם "בצלאל" לפיו, לאת הביצוע תוכן על ידי בצלאל הצעה לטיעול בגג הבנין - על חשבונו של הסבקש, כמו כן תבנה פרגולה להסתרת קיר הבסון.

מר מרינוב הקריא בפני הוועדה את נוסח ההתחייבות עליה חתם מר מזרחי, להלן

כתב התחייבות:

"3.1 הכניסה הראשית מהפסאז' תהיה מהודרת, וכך יהיה גם המראה. לרחוב עמי יוסארו פתחים למילוט בלבד.

3.2 במידה להיתר יוגש מחדש ולב להסתרת הגג הקיים ע"י בנית מעקה-מסתור וצביעה הגג.

יוגש מפרט לגבי הצבע/גימור.

3.3 תוצע פרגולה לקרוי מצדי פתח הכניסה. על חלק ממנה יעשו מחסים, ובאזור כניסת הקהל יעשה קרוי נגד גשם ע"י כפות מקרילוה או כיו"ב.

3.4 יעשה טיעול בקירות מודעות, כולל טילוב הטילוס של הקולנוע.

3.5 יש להרוס את הצריף, במקומו יוצע בית קפה.

4. הקיר המזרחי של בית הקולנוע (המונה לפסאג') ייחסר ויעוצב ע"י תלמידי "בצלאל". לסם כך יש להחליט כמהירות כל הנושאים הקשורים לפסאג'. ובעיקר צורת הכניסה ומיקומה.

16/...

(פרוטוקול מחוזית 6.3.84)

בסוף דבריו ציין מר מרינוב כי לדעתו מקדמת הגבלת הרוללה לכתחם יכלל בתקנון מקיף לגיון בעל כיח הולנות יתחייב להרוס את הבנין.

מר ח. מרינוב: מעין כי איזור ברוח זו יינתן למר מזרחי ידחה את מימוש הרחבת רח' מאי וכי אין הוא תולה תקוות רבות בהתחייבויות של מר מזרחי.

מר י. מרינוב: הבהיר כי תנתן התחייבות מחייבת כבר במעמד זה של איזור הבקשה.

בהצבעה שנערכה לאיזור הבקשה הצביעו 5 חברי ועדה בעד ההצעה, חבר אחד הצביע נגד וחבר אחד נמנע.

לאחר דיון,

**הוחלט:** לאשר את הבקשה בכפוף לסכום הדברים בין מגישי הבקשה ומהנדס העיר - מיום 15.1.84.

ג. ערר.

19. יב-1392 - ערר מר ר. בן-הרוש, מר ש. כהן ומר ש. כהן על החלטת הועדה המקומית ביישיבתה מיום 14.12.83 בגין בקשת-מר ה. כהן לשינוי שמוש ב"קפה הטעון" רח' בן גמת (תיק בנ/508/83).

מובא לדיון חוזר מיום 21.2.84.

בפתח הדיון טען מר נקמן שבדיון בנושא זה דברי נציג משרד התחבורה חייבים להישמע. נקיטה בנייה ללא רישיון ובדיעבד שדור המימוש החורג וזה לא יתכן. הבנין מצוי על תואי דרך להביצוע שלה אינו בעתיד הרחוק מאד. המטרה היא לסגור את רח' ריבלין לתנועה ולהפנותה לדרך החדשה שתחבר את רח' יפו מצומת בנין בנק ישראל עם רח' שלמון. משרד התחבורה מתכוון למסמ מתרה זו בהקדם ולא מתקבל על הדעת שינתן איזור לשימוש חורג למטרה שעומדת במסירה לפעולה זו. אם הועדה המחוזית אינה נותנת גיבוי לפעולות משרד התחבורה - הדבר כובל את ידי המשרד.

17/...

(פרוטוקול מחוזית 6.3.84)

מר לוי: ציין שהוא מקבל את ההערות והלוז מר נקסן אלא הוסיף לו 2 הערות

א. בית הקפה יכול היה לפעול שנים רבות ולא הייתה מטרדת כל בעית אלא התרחב להיום הרחבה ועקב כך גרם ההגבלות מחמת הבנינים.

ב. הועדה, בדיונה הקודם, הייתה שרה שיבדה שהסמ מלוצר להרחבת דרך ולמרות זאת ההחלטה לאור הוקבלה ברוב קולות.
העיריה היא הגוף המוסמך לביצוע הדרכן והיה עצמה הביעה את הסכמתה לאישור הבקשה. בעל הבקשה יגיש התחייבות ויפנה אל המקום לעת ביצוע הרחבת הכביש.

מר בן אור: ציין כי כמו שהועדה המקומית לא מאשרת בקשות לשימוש חורג באזור נחלת בקה - הוא אזור שפ"ץ המיועד להריסה - לברות שידוע מדבר לא יתבצע כך יש לנהוג גם במקרה זה. יש בה הכנית חדשה המראה שהדרה עבירה לחיבור רח' יפו עם רח' הלל וחניון בית המהנדס והבנין היחיד המעריע הוא בנין בית הקפה ולכן יש לאשר הבנית אם באישור הבקשה אין מקום החמצה ההזדמנות הזאת.

מר נחילה: מען שעמדת הועדה המקומית המקבלה בזכנו פה אחד וכי בגוף ההכנית יכנה החחייבות מעם היזם לבנות המפה בבוא העת.

מר לוי: העלה להצבעה את ההצעה לחזור על החלטתה הקודמת של הוצרת לפיה אושרה הבקשה לשימוש חורג.

בעד ההצעה הצביעו 4 חברי ועדה.

נגד ההצעה ובעד שינוי ההחלטה הצביעו 3 חברי ועדה.

לאחר דיון,

**הוחלט:** הועדה המחוזית חוזרת על החלטתה בנדון בפי שהתקבלה בישיבתה מיום 21.2.84. לפיה הוחלט לדחות את קרי 2 הצדדים ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לניהול בית הקפה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. לא תתקיים פעילות בבית הקפה לאחר שעה 23.00.

ב. תנתן התחייבות משפטית, שתהיה על דעת היועץ המשפטי לעיריה, לפיה יתפנה בית הקפה כאשר תבקש העיריה לבצע את הרחבת הכביש - בהתאם להכנית בת תוקף מס' 856.

18/...

(פרוטוקול מחוזית 6.3.84)

ברחוב הכנרת מ.מ. - משה יהודה

ד. היתר בניה.

20. יב - 9019 - אחמד חוסיין עותמן - בית מגורים - ג. 29524 ח. 38/12. אבו גוש.

דו"ח הועדה המקומית מס' 284 מיום 18.12.84. תיק ב' 83/328.

לאחר דיון,

**הוחלט:** לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובתיקון כו הבנין האחורי עפ"י הכנית מי/113.

ה. תכניות לפי דו"ח (מתן תוקף).

21. (מי/232 א') תכנית מס' מי/232 א' ינוי להכנית מפורטת מס' מי/232 קרית מלאכי-סמון - קרית יקרים.

הודעה בדבר הפקדת ההכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3009 ביום 29.12.83.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

**הוחלט:** לתת הוקף להכנית.