מדינת ישראל

משרדי הממשלה

נושא: יפעים

מס' תיק: _____

קונים של
פרטיקולים
מחוז ירושלים
יוני '86

מס' תיק: 11/34

מחלקה: _____

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 18 שהתקיימה
ביום שלישי י' בסיון תשמ"ו 17.6.86.

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

השתתפו:

ת. אשל	- רשות מקומית ירושלים.
א. ברזקי	- נציגת שר השכון.
מ. כהן	- מתכנן המחוז.
ע. לוקסמבורג	- נציגת מע"צ.
ש. לרמן	- נציג שר הבריאות.
א. מלכוב	- נציג שר החקלאות.
מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושים וממלא מקומו ר. דנגור.
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה.
ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.
ד. רזניק	- אדריכל וממלא מקומות א. רחמימוב.
י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר.
א. בן-אשר	- מחלקת מהנדס העיר.
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר.
א. כחילה	- סגן ראש העיר.
א. ניב	- מהנדס העיר.
י. סוקר	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט	- לשכת התכנון המחוזית.
י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית.

נעדרו:

ע. דרמן	- נציג שר הבטחון.
ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים.
א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 17.6.86)

מרחב תכנון מקומי, , ירושלים.

א. תכניות להפקדה.

1. (1849 ב') תכנית מס' 1849 ב', שינוי מס' 2/86 לתכנית מס' 1718 - אזור התעשיה תלפיות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 30.3.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תוגש תכנית מצרנית להסדר המשך תוואי הכביש הצפוני בחלקות 76,77. בגוש 30130.

2. תכנית זו תועבר לדיון בועדה המחוזית רק בצרוף עם התכנית המצרנית הנדרשת לעיל.

3. לא תאושר סופית תכנית זו כל עוד לא אושרה התכנית השניה. יש לציין תנאי זה בהוראות התכנית.

4. בהוראות התכנית גובה הבנינים יהא 4 קומות.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר בנושא שתחילתו משנת 1978 בתכנית 1849 שיזמה העיריה לפצול החלקה ל 4 מגרשי בניה. לתכנית התנגדו. שני בעלי קרקע ועל אף החלטת הועדה לא הגיעה התכנית לכלל הפקדה מחודשת. לאחר 6 שנים הושגה תכנית חלוקה מוסכמת כאשר גבולות המגרשים החדשים נקבעו בהחלטת בית המשפט המחוזי.

התכנית מציעה בנית 4 בנייני תעשיה כביכול עם חזית מסחרית בשטח המיועד לתעשיה.

באזור התעשיה של תלפיות ובמיוחד לאורך רח' יד החרוצים הולכת ומתפתחת במימדים גדולים תופעה בלתי מבוקרת של שמושים מסחריים ללא מדיניות תכנונית ובהעדר תשתית מתאימה הולכות ומורגשות ההשלכות הסביבתיות הנובעות מכך בין היתר מחסור במקומות חניה. עלות הקרקע ואחוזי הבניה המוענקים באזור תעשיה מהווים גורם מפתה למשיכת שמושים מסחריים המוגשים בתכניות באצטלה של בנייני תעשיה לדעתו השמוש ה"שכני" של סמוך חזית מסחרית באזור תעשיה איננו נכון מבחינה תכנונית ואם הכוונה היא אמנם ליעוד מסחרי אזי יש לקרוא לילד בשמו ולעמוד בקריטריונים הדרושים, במיוחד בתקן החניה.

האפשרויות הן שתיים:

א. לשנות את יעוד השטח למסחר ולהחיל עליו את הוראות תכנית המתאר בגין אזור מסחרי על כל המשתמע מכך.

ב. לקבוע את השטח כאזור מיוחד למסחר ותעשיה עפ"י זכויות הבניה באזור תעשיה ובכפוף להוראות מילוליות כדלהלן:

3/...

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

   [illegible]

   [illegible]

   1. [illegible]

   2. [illegible]

   3. [illegible]

   4. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

[illegible]

(פרוטוקול מחוזית 17.6.86)

1. קירות הבניינים למסחר יבנו ו/או יצפו באבן ברמת עצוב המשתמעת מפעילות מסחרית.

2. תקן חניה כנדרש באזור מסחרי.

3. באם הבנין נבנה כבנין לתעשיה לא יותר בו שמוש מסחרי.

מר רזניק שאל אם משהו בדק מדוע הולך האזור והופך למסחרי וכיצד ניתן למנוע את התחכמות היזמים.

מר כהן השיב כי התופעה נובעת בשל פרוש לא נכון של תכנית המתאר שכביכול מתירה שמושים של מסחר באזור תעשיה.

גב' רווה העיר כי עפ"י תכנית המתאר איסור השמוש למגורים ומותר השמוש למסחר באזור תעשיה ואין מה לפרש.

מר לוי ציין כי נראה לו שהתנאים שהציע מר כהן עונים על הבעיה.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים כפי שהמליצה עליהם הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. יעוד השטח יהיה אזור מיוחד לתעשיה ומסחר, עפ"י זכויות הבניה באיזור תעשיה.
השמוש בכל אחד מהבנינים יקבע לעת מתן היתרי הבניה ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. בשמוש מסחרי - קירות הבנין יצופו באבן והבנין כולו יעוצב כבנין מסחרי.
החניה תהא בהתאם לתקן חניה לפעילות מסחרית.

ב. בשמוש לתעשיה - יקבע איסור שמוש למסחר באם הבנין נבנה כבנין תעשיה.

ג. במקרה של שמוש משולב של תעשיה ומסחר באותו בנין יחולו המגבלות המחמירות יותר.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 17.6.86)

2. (3694) תכנית מס' 3694, שנוי מס' 2/85 לתכנית מס' 3045 3302 - אזור התעשיה חלפיות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 30.3.84:

1. תוגש תכנית מצרנית להסדר המשך הראי הכביש הצפוני בחלקות 76,77 בגוש 30130.
2. תכנית זו תועבר לועדה המחוזית רק בצרוף עם התכנית המצרנית הנדרשות לעיל.
3. לא תאושר סופית תכנית זו כל עוד לא אושרה התכנית השניה. יש לציין תנאי זה בהוראות התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. (2310 ב') תכנית מס' 2310 ב', שנוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 2310 - שכ' שיין ג'ארח.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 2310 הועידה הקמת בית מלון בשטח שבעלותו יהודית בלב שכונה ערבית.
בעת הדיון בהפקדת התכנית התעורר הספק בדבר ממושה של התכנית הלכה למעשה ולפם הבטחת בצועה נקבע בתחילת התכנית. כי "התכנית זו תתבטל מאליה אם לא תבוצע ע"י היום עצמו תוך 5 שנים מיום אישורה או תוך 3 שנים מיום קבלת היתר הבניה וזכויות הבניה יצטמצו למגורים בלבד בהתאם ליעוד בתכנית 2639".
לאחר אישורה של התכנית קבל היזם היתר לחפירות ובצעם אך לא החל בבנית המלון.
בינתיים פג תוקפה של התכנית עפ"י התנאים הנ"ל והעיריה הגישה הצעה שעיקרה הארכת מועד תוקפה של התכנית ל 5 שנים נוספות ואולם יחד עם זאת כללה במסרות התכנית מתן היתר לשנויים בלתי מהותיים בשמושים לנושא זה הוא מתנגד באומן נחרץ.

גב' ברזקי בקשה לשמוע נימוק אחד מדוע צריך להאריך את תוקף התכנית ולהערה, מדוע לא? ! השיבה כי את אותה הוראה מגבילה קבעה הועדה משום שצפתה מראש שכאלה יהיו פני הדברים ובמידה והדבר יתרחש היא תהא פטורה מכל מחויבות כלפי היזם.

מר לוי ציין כי תפיסתה של גב' ברזקי איננה מבוססת בחלקה משום שבתכניות רבות כלולות הוראות בדבר בטול תוקפן בחלוף תקופה מסויימת.

גב' ברזקי העירה שאותן הוראות מתיחסות לבטול נספח הבנוי אך לא לתכנית בכללה.

מר מלכוב ציין כי יעוד השטח צריך בכל מקרה להיות למלונאות או מסחרי משום שמגורים אינם מתאימים.

מר לוי ציין כי הוא מניח שהיזם השתהה בשל סיבות כלכליות. לדעתו אין לכלול את הסעיף בדבר שנוי בשמושים אולם בשל השקעות היזם עד כה הוא מוכן שיש להאריך את תוקף התכנית.

מר כהן השיב לשאלת מר רחמימוב לגבי השתלבות היעוד בתכנית התפר וציין כי אכן יעוד המוצע מתאים למערך השמושים בתכנית התפר.

(פרוטוקול מחוזית 17.6.85)

מר רזניק ציין כי הוא מסתייג ממתן אורכה נוספת של 5 שנים משום שהוא סבור שעיר הנמצאת בתהליכי ההפתחות אין להאריך תכניות הנמצאות בשלבי התישנות.

מר לוי הציע להאריך את תוקף התכנית ב 3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תחולת התכנית תוארך ב-3 שנים נוספות מיום אישורה או 3 שנים ממועד קבלת היתר הבניה, בתנאים האמורים בסעיף 11 שבתכנית 2310.

2. יבוטל סעיף 5 מ' המוצע בתכנית בדבר החרת שנויים לא מהותיים בשמושים.

4. (2436 א') תכנית מס' 2436 א' שינוי מס' 26/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/85 להכנית 1042 שכונת בית וגן רח' הרב עוזיאל.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.10.85.

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לשנות סעיף ג' בהוראות התכנית, הסעיף יירשם כלהלן:

"היטל השבחה ישולם כחוק".

ב. התכנית תעבור לועדה המחוזית לאחר שהתשריט והוראות התכנית יתוקנו בתאום עם האגף.

בעת הדיון מטחר מר כהן כי בשנת 1977 הוגשה לועדה בקשה לצרף שטח שני מחסנים לדירה בבנין והועדה דחתה את הבקשה. עתה מוצעת תכנית לצרוף שטח שני מחסנים לדירה אחרת באותה קומה ולהגדיל אגב כך את אחוזי הבניה. מ 80.3% ל 82.3%. דחית הבקשה הקודמת נבעה מתוך תפיסה עקרונית שלא לשנות יעודם של שטחים בבנין שאינם למגורים. הוא מציע שלא לחרוג מעקרון זה גם במקרה הנדון.

מר לוי ציין כי הוא מניח שהשכן בצע בפועל את הבניה ואם לא נאשר את הבקשה הנוכחית יצא איפוא שהדרך הכשרה איננה משתלמת. הוא מציע להזהיר על נכונות לאשר לשתי הדירות את התוספות אם ייודע שאכן הבניה בדירה הסמוכה אכן בוצעה.

גב' אשל ציינה כי עקרונית חמורה בעינה השיטה של צרוף מחסנים לדירות והכשרת המעשה בדיעבד. מאידך, אם הוצא לכך רישיון אין לעודד הופעה כזו והדרך להאבק בה היא ע"י היטל השבחה.

מר לוי הפנה את תשומת לב גב' אשל לסעיף א' בהמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 17.6.86)

מר רזניק ציין כי בצוע בניה שלא עפ"י ד"ן ומתן הסשרה לכך בדיעבד היא נושא עקרוני שיש לתת עליו את הדעת, הוא אינו רואה כל סיבה מדוע צריכה הועדה לאשר עברות בניה רטרואקטיבית למי שמראש סרבו לו.

מר לוי ציין כי עקרונית הוא מסכים לדעתו של מר רזניק. אך החיים חזקים יותר ומשום ש"בתוך עמי אני חי" השלמות איננה מושגת. אם חרף החלטת הועדה שלא לאשר לאחר שבצע בניה והוא יושב על מי מנוחות אין סיבה שלא לאשר לשכנו.

גב' רווה הבהירה כי מי שבצע בניה שלא בהיתר ונתבע לדין, בית המשפט בדרך כלל דוחה את גזר הדין ומאפשר לו להשיג היתר אולם הועדות אינן חייבות לתת היתר.

מר רזניק ציין כי פשרות מסוג "בתוך עמי אני חי" אינן מקובלות עליו, יש חוק ובנושא זה אי אפשר להתפשר.

גב' אשל ציינה כי הסכנה טמונה בהפיכת חריגים לנורמות מקובלות.
הבעיה לדעתה מורכבת מ 3 אלמנטים:

1. צריכה להיות פרוצדורה קלה יותר לאישורים.
2. מי שלוקח את החוק לידיו הרשויות לא צריכות לבוא לקראתו.
3. מי שפעל שלא כדין ונתפס על כך צריכה להיות מערכת של עונשים שלא לא יהיה כדאי לעקוף אותה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה על מנת לודא אם הדירה הסמוכה באותה קומה של הדירה הנדונה בוצעה בפועל הרחבה כמוצע בתכנית.

5. (1304 א') תכנית מס' 1304 א', שנוי מס' 33/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1304 ושינוי מס' 2/85 לתכנית מס' 1042 - שכונת בית וגן - רח' הרב פרנק.

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

להפקיד את התכנית כמו כן מומלץ כי מלבד הפרסום הרגיל ישלחו הודעות אישיות לדיירים בחלקה 29 הסמוכה, על פי סעיף 151 לחוק.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את הדיון בתכנית על מנת לודא אם נגקטו הליכים משפטיים בגין הבניה שבוצעה.

(פרוטוקול מחוזית 17.6.86)

6. (3625) תכנית מס' 3625, שנוי מס' 2/85 לתכנית מפורטת מס' 2263 - רח' אבא הלל סילבר - שכ' רמות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן מבחינה סכנית וכן תכנית המדידה תתוקן ותחודש חתימת המודד.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי שטח התכנית מאושר בתכנית 2263 כשטח לבניני ציבור ואזור מסחרי. התכנית הנוכחית מפרטת את מערך השמושים ואת הבינוי באזור המסחרי עפ"י הנספח המצורף. כמו כן כוללת התכנית הצעה לבנוי שני בתי כנסת משני עברי השביל הציבורי ועצוב הככר הציבורית.

בהליך מאוד מורכב נעשו בשנים האחרונות פעולות רישום באמצעות תרשצי"ם שתקופתם החוקים מרגע אישורם הם כשל תכנית מאושרת לכל דבר. אחד העקרונות שהנחו את הכנת התרשצי"ם היה שלא יהיה בהם כדי לשנות תכנית בנין ערים תקפות. במקרה הנדון אין זהות מוחלטת לגבי גבולות המגרשים של השטח לבנין ציבורי (בית ספר) כפי שמוצע בתכנית לבין גבול המגרש בתרש"צ החל בשטח המתאר את המצב הקיים. על כן יש להתאים את גבולות התכנית הנדונה לאלה המאושרים בתרש"צ.

גב' ברזקי הסבירה כי מלכתחילה נקבעו בשטח לבניני ציבורי שני בתי כנסת והשטח הירוק אמור היה לשרת את מטרות בית הספר והגישה אליו תהא פתוחה. כאשר הוכנו התרשצי"ם היו שטענו שדפקטו אין משתמשים בשטח הפתוח הציבורי אלא במסגרת שעות הלימוד בבית הספר ולכן צרפו את השטח למגרש בית הספר.

הככר המסחרית מותחמת ע"י שטח ירוק ועירית ירושלים בקשה מהיזם שיבצע את פתוח הככר בכללה לרבות פרטי הרצוף והפרגולה.

מר בן אשר ציין בשטח המסחרי התחלף יזם. בתקנון נקבע שזכויות הבניה בשטח זה יהיו עפ"י תכנית המתאר לירושלים ולא זו הכוונה. היזם החדש מבקש לבנות ולממש זכויות בניה של 150% ולכן הוא מבקש להורות בתכנית שכויות הבניה יתמצו בבניה המוצעת עפ"י נספח הבנוי.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. להרחיב את גבולות התכנית ולכלול בהם את השטח לבניין ציבורי בהתאם לתרש"צ החל בשטח.
2. הבניה בשטח המסחרי תהא עפ"י נספח הבנוי ותכלל בתכנית הוראה הקובעת שזכויות הבניה בשטח מתמצות בבניה שעפ"י הנספח ולא עפ"י תכנית המתאר המקומית לירושלים.

8/...

(פרוטוקול מחוזית 17.6.85)

7. (3692) תכנית מס' 3692, שינוי מס' 13/85 לתכנית מתאר מקומית לירושלים, שנוי מס' 1/86 לתכנית 2696 שכ' קשמונים צמת רח' פת.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86:

להפקיד את התכנית.

יש לתקן את התכנית מבחינה שכנית לפני העברתה לועדה המחוזית, לטמן המבנה המיועד להריסה בצהוב ע"ג התשריט ולקבוע בהוראת התכנית כי המבנה שיוקם יהיה בן קומה אחת ובשטח שלא יעלה על 35 מ"ר והוא יבנה אבן.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. (3661) תכנית מס' 3661, שנוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 1424, קביעת בינוי מוסך לחניה פרטית - גבעת המבתר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86:

להפקיד את התכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בגבעת המבתר חרגו מהמותר לבניה כ70% מבעלי המגרשים, כנגד חלקים מהם נגקטו הליכים משפטיים שבעטיים הוגשו בודדים בקשות לשנוי המתאר על מנת להתאים את המצב הסטטוטורי לקיים בשטח. משראתה יהעיריה שלא יעלה בידה ובדעתה לבצע צווי הריסה הודיעה לבעלי הדבר שיגישו תכניות שינוי שבאמצעותן תגבה את היטל ההשבחה.

גב' ברזקי מדוע עירית ירושלים איננה מכינה בעצמה תכנית לשנוי יעוד האזור אם ממילא הוא בנוי רובו כאזור מגורים 1 ולא כאזור מגורים 5 כפי שהועד בתכנית המתאר.

מר לוי ציין כי למיטב ידיעתו כ 80% מהמגרשים חרגו מזכויות הבניה שהוקנו להם, הבעיה התעוררה בעת שבקשו לרשום את החלקות בטאבו.

המצב בשטח הוא שזכויות הבניה הוגדלו ללא תשלום היטל השבחה, מטרת התכנית היא להסביר את המצב שמבחינה תכנונית אינו מעלה ואינו מוריד.

גב' רווה העירה כי לא נראה שהמצב ישאר כמות שהוא לנצח ובסופו תצטרף העיריה להכין תיקון למתאר.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד תכנית שתכלול את המוסך לחניה פרטית ואת הבניה הקיימת ללא התוספת המוצעת בחזית הדרומית.

9/....

(פרוטוקול מחוזית 17.3.86)

ב. תשריט חלוקה.

9. (2707 א') תכנית מס' 2707 א' - גוש 30161 חלקות 40,22,14 - יפה נוף.

מובא לתקון החלטתם

בעת הדיון מסר מר כהן כי בשעתו הופקדה תכנית לאחוד וחלוקה חדשה של מגרשי בניה, לאחר אישורה הסתבר כי בתכנית אוחדו חלקות של בעלים שונים כשלא היה הכרח לכך מבחינת גודל המגרשים לבניה ועל כן הופקדה תכנית נוספת לחלוקה חדשה. גם בתכנית זו לאחר אישורה נתגלתה טעות בטבלת החלוקה המצרפת לאחר מבעלי הקרקע חלקה הרשומה על שם עירית ירושלים ועל כן יש לתקן את הוראות רישום החלוקה.
שני בעלי הקרקע בתכנית הצהירו בכתב שאין להם כל התנגדות לתקון הוראות החלוקה.

גב' רווה ציינה כי תיקון הוראות הרישום יאפשרי במירה והעירייה הודיעה בכתב שההוראות טעונות תיקון בשל טעות שכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 11.3.86.

2. לקבוע הוראות רישום מתוקנות כדלקמן:
מגרש חדש מס' 1 ירשם ע"ש בעל חלקה מס' 40 בגוש 30161, ומגרש חדש מס' 2 ירשם ע"ש בעלי חלקות 14 ו-48 בגוש 30161.

3. סעיף 2 לעיל כפוף לאישור עירית ירושלים שאכן רישום חלקה מס' 22 בגוש 30161 ע"ש מגרש חדש 2 שבעמודת ה"הערה" בטבלת איחוד וחלוקה בתכנית 2707 א' - מקורה בטעות שכנית.

ג. בטול תכנית.

10. (68 א') תכנית מפורטת מס' 68 א' תקון מס' 20 שנת 1961 לתכנית המתאר ירושלים מס' 62 - מתחם עוטריה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86:

א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 29.5.61.

ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 11.6.61.

ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 5.2.63.

ד. לגנוז את התיקים.

הוחלט: לבטל החלטת הועדה המחוזית מיום 5.2.63.

(פרוטוקול מחוזית 17.6.86)

11. (1008) תכנית מפורטת מס' 1008 - גוש 33 חלקה 309 - מרכז מסחרי שמאע.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 30.3.86:

א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 19.6.62.

ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 26.3.61 ומיום 19.9.62.

ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 2.5.61 ו 17.4.62 ולפרסם הודעה על כך בילקוט הפרסומים מס' 134 לחוק על בטול התכנית.

ד. לגנוז את התיק.

החלט: הועדה מפנה את תשומת לב הועדה המקומית על כי אין צורך לנקוט בהליכים לבטול התכנית הואיל ותכנית מאושרת מס' 2229 בטלה כבר את תכנית 1008.

ד. בקשה להיתר.

12. יב-5636 ב' - סטוקס אנד בילדינגר - בריכת שחיה - גוש 20 חלקה 107 דרך חברון שכ' אבו-טור.

דו"ח הועדה המקומית מס' 70 מיום 14.4.86 תיק בנ/71/986.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מבוקשת בנית בריכת שחיה במגרש בית מלון קיים הידוע בשם הר ציון, בחינת ההצעה מחייבת התיחסות משנה היבטים: שקול תכנוני מקצועי ובחינת ההיבט המשפטי.

ההיבטים התכנוניים נשקלו ע"י מספר חברי ועדה בשתוף עם מהנדס העיר ובהם התנאים שניתן להתיר את הבקשה מבחינה תכנונית, באיזו מידה יכול מלון מסוג זה לתפקד ללא בריכת שחיה ואיזה סוג של בריכה בהתיחס למיקומה הרגיש הנשקף מהר ציון.

הפתרון התכנוני המוצע מבטיח הצנעת הבריכה והפעילות בה, במקום ובמבנה שלא יהא גלוי לעיני ההולך במדרון שמגגר.

כן ההיבט המשפטי נשאלת שאלת ההליך התכנוני שבו ישלפעול לאישור הבקשה.

נספח הבינוי המצורף לתכנית החלה ערוך בקנה מידה של 1:100 מתאר את העמדת הבניינים עצובם וכיוצא באלה פרטים ארכיטקטוניים, בין היתר רשום בשטח הגדון: "בריכה".

גב' רווה בקשה שהות של שבוע ימים לבדיקה לצורך מתן חות דעתה המשפטית.

מר ניב ציין כי לעניות דעתו מטרת הפקדתה של תכנית היא הצגתה בפני הציבור. במקרה הגדון הוצגו בפני הציבור התכנים והכוונות התכנוניות ולא היו מתנגדים לאלמנט הבריכה. כאשר פרטי בינוי המלון היו מפורטים באופן יסודי והבריכה באופן כללי.

מר נקמן ציין כי לדבריו של מר כהן נשקלה עתה השאלה באיזו מידה יכול מלון מסוגו לתפקד ללא בריכת שחיה ואם התשובה לכך מאור מובנת מדוע לא נכללה הבריכה בשמושים לעת הפקדתו התכנית וכיצד מתפקדים בתי מלון אחרים ללא בריכה שחיה.
מר נקמן ציין כי לבריכת שחיה השלכות כבדות על נושא החניה משום שבאים אליה תושבים מכל העיר וזה המלון היחידי שאושר ללא חניה במגרש בשל הנתונים הטופוגרפיים המיוחדים, מה גם שהיזם לא בצע את הכניסה לחניה כפי שנדרש. אשר על כן הוא מבקש לבדוק את נושא החניה.

(פרוטוקול מחוזית 17.6.85)

מר כהן ציין כי פתרון החניה למלון הוא מאולץ והועדה הסכימה לו. מספר מקומות החניה נקבע בהתאם למשתמע מ 150 החדרים במלון. ובוצעה במגרש במשולב חניה לסינמטק. שעות הפעילות של הבריכה אינן חופפות לשעות הפעילות של הסינמטק וחזמורת הנוער ולכן הוא מוצא שהחניה המסופקת לסינמטק עשויה לשמש את הבאים לבריכת השחיה.

מר לוי ציין כי כירוע מצב המלונות אינו משגשג כיום ויש לקחת בחשבון את האיטרס התיירותי. ברור שבריכה היא חלק בלתי נפרד מפעילות של מלון ואלמנט זה הופיע בנספח לתכנית. אשר על כן הוא מציע לאשר עקרונות את הקמת הבריכה, ואולם עד מתן החלטת סופית בנושא תבדוק נציגת שר המשפטים את ההיבט המשפטי ונושא החניה יתואם עם מר נקמן.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה מאשרת עקרונית את הקמת בריכת השחיה, אולם מועד קבלת החלטה סופית בנושא נדחה לשם קבלת חות דעת משפטית מטעם נציגת שר המשפטים.
נושא החניה יתואם עם נציג שר התחבורה.

15. יב-10124 - עירית ירושלים - שינויים בבנין - בית כנסת - גוש 162 חלקה 117 - 120 גבעת שאול.

דו"ח הועדה המקומית מס' 70 מיום 14.4.85 תיק בנ/85/318.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי, משה יהודה.

ה. תכניות להפקדה.

14. (מי/319 א') תכנית מס' מי/319 א' - מושב שואבה.

מובא לדיון חוזר.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לצערו מובאת התכנית לדיון חוזר כתוצאה מהחלטת היו"ר אף כי נתקבלה בדיון קודם החלטה לדחותה.
פרשת תחנת הדלק בשואבה החלה בסוף שנות השבעים כאשר בקש ועד המושב להקים תחנת דלק בכניסה למושב. הועדה דחתה בזמנו את ההצעה מנימוקים זכנוניים.
על מנת שלא לחרוג מהמגמה לשאיר את קטע הדרך משער הגיא כדרך נופית נקיה מכל פעולות בניה. בפניה נוספת של ועד המושב נימקו את הצורך בהקמת החחנה בכך שמן היציאה מת"א איך תחנה אחת בכוון זה של הדרך לירושלים והועדה החלישה על הקמתה במרחק של 150 מ' מהדרך ובלבד שתהא רק תחנת תדלוק.
תחנת תדלוק מעצם טיב מהוה מוקד משיכה לפעילויות נוספות ואכן כחלוף מספר שנים פנו היזמים ובקשו להוסיף פעילות מסחרית.
בדיון הקודם העלה בפני הועדה את נימוקיו לדחית ההצעה והועדה קבלה אותם.

12/...

(פרוטוקול מחוזית 17.6.86)

כל נסיגה מקביעה תכנית. של שטח נקי מכל פעילות עלולה ליצור תקדים. כיום 20 הק"מ משעה הגיא נקיים מכל בניה למעט מס' חריגים. כאשר הצרכניה בשואבה פעלה הינו עדים לכך שבשעות מסויימות חנו במקום אוטובוסים שהיו למפגע תחבורתי. כיום "עומדים בשער" מספר יומים וכל נסיגה מעקרון השמירה על הדרך כדרך נופית תפרוץ את הסכר ותזמין לחצים נוספים.
אשר על כן הוא ממליץ שלא לחזור מההחלטה הקודמת.

מר לוי ציין כי הוא מעדיף שלא לדבר בסופרלטיבים כמו היפרמרקט ו"ג'נק". לאחר שנתקבלה החלטת הועדה אליו ואש המועצה האזורית ובקשו לבקר בשטח. הוא בהחלט חושב שהועדה נהגה בתבונה כאשר החליטה לשכור על הדרך כדרך נופית ללא בניה ואין ברצונו לפגוע בכך.

בבקרו במקום מצא שהשטח המוצע נמצא דרומית מתחנת הדלק ולא בסמוך לציר הדרך וכאמור עוד בשעתו הורחקה תחנת הדלק מהדרך מעבר לקו 150 המטרים. בשטח מכול קיים מבנה הצרכניה שאינו עונה על הצרכים של שואבה. המבנה קטן ועלוב. אם ניתן לשפר את המצב ובמקום המבנה הזה ימוקם מבנה ראוי מאחורי תחנת הדלק, המרוחק בהרבה מהכביש יהיה בכך לא רק שיפור אלא גם מענה לצרכי המושב. מנימוקים אלה השתכנע להביא את הנושא לדיון חוזר. אם עדיין ישנן ספקות כלשהן הוא מציע שמזכיר המושב. מנימוקים אלה השתכנע להביא את הנושא לדיון חוזר. אם עדיין ישנן ספקות כלשהן הוא מציע שמזכיר המושב יצא עם מספר חברי הועדה למקום.

גב' אשל ציינה כי מדברי מר לוי היא מבינה שהמבנה ישמש מקום פרנסה למושב וכו' אזי מדוע לא להקים את המבנה בשטח שבין שואבה לשורש שיש בו גם ערכי טבע יפים. למיטב ידיעתה שואבה כיום איננה מושב אלא שכונת וילות ודאגתה איננה לפרנסתו.

מר רזניק ציין כי מי שבנה שלא כחוק ודאי אינו צריך לקבל פרס על כך והוא חושב שהועדה צריכה לקבל החלטה שלא להתיר בניה על אם הדרך.

מר לוי ציין כי ישנה החלטה עקרונית כזו אך המבנה הוא במרחק 70 מ' ואין זה על אם הדרך.

מר מלכוב קבל על שלעתים דנים בועדה בארגונות באלמנטים שוליים כמו קיוסק בעוד שפרוייקטים בעלי אימפקט סביבתי גדול עוברים כמעט ללא דיון.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בתכנית לשם בקור במקום.

15. (מי/593) תכנית מס' מי/593 -גוש 29533 חלקה 18 - אבו גוש.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.8.85:

להפקיר את התכנית + איפור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

בעית הדיון מסר מר כהן כי יעור השטח עפ"י תכנית המתאר מי/113 הוא אזור משקי עזר ואזור חקלאי. כמו בתכניות אחרות שהן פרי יזמה פרטית מופעלים לחצים לשנוי שטחים חקלאים למגורים, בשל העדר אמצעים כספיים להכנת תיקון כללי למתאר.
במקרה הנדון מסתכמות ההפרשות לצרכי ציבור ב10% ומטרתה של התכנית ליעד 3 מגרשי בניה למגורים ושני מגרשים למשקי עזר. הוא מציע לשנות את כל המגרשים לאזור מגורים ב' ובכך להתאימם למגבלות תכנית המתאר בגין גודל מגרש מינימלי.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 17.6.85)

לאחר דיון,

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

1. כל המגרשים החדשים יועדו כאזור מגורים ב'.
2. אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
3. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

16. <u>(מי/500 ג') תכנית מס' מי/500 ג', שינוי לתכנית מתאר מקומית /מי/200 - נטף.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 4.5.86:

להפקיד את התכנית המשאירה אופציה לדרך מערבית.

הדרך תסומן במפת הרקע אך יעודה ישאר קרקע חקלאית.

במידה והדרך תהווה פתרון בעתיד לכביש הגישה להר עוזרר ישונה היעוד לדרך ציבורית.

17. <u>(מי/575) תכנית מס' מי/575 - הר עוזרר.</u>

המשך דיון מיום 2.4.85.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי מדובר באזור מיושב למעט עובדה אחת - נטף. לפני מספר חודשים המליצה הועדה בפני המועצה הארצית על הקמת ישוב נוסף - הר עוזרר, כ-6 ק"מ צפונית מערבית למעלה החמישה. בינתיים הסתבר כי התווית כביש הגישה לישוב שסומן על גבי מפה בקנה מידה של 10,000 : 1, רצופה בהרס הטופוגרפיה הטבעית. במקביל דנה הועדה בתכנית מי/500 ב', שעיקדה בהסדרת מיקומם המדוייק של הבתים במגרשי הבניה של נטף והגדרת גודל הרחיצה. עוד בטרם הספיקה המועצה הארצית לדון בהמלצת הועדה המחוזית הוגשה תכנית נוספת להרחבת תחום הישוב. והכפלת מספר מגרשי הבניה בו.
שני הנושאים מועלים לדיון אחד בשל דרך הגישה המקשרת ביניהם.
לאחר בדיקה בשטח הסתבר כי הפתרון הנכון לבעית דרך הגישה להר עוזרר הוא ניצול תנאי שביל הפסרולים ההולך בתואי טופוגרפי נכון והוא עובר בשולי החלק המיושב או המתוכנן של נטף, ואולם הרחבת הישוב המוצעת מתפרשת מעבר לתואי זה.

לעצם החרבת הישוב הביע מר כהן את הסתייגותו בנימוק שכל הגדלת מעבר לכה שנקבע הן כעובדה והן כמתוכנן, תביא לפתוח פרבר וילות המושך אוכלוסיה מירושלים. אשר על כן, אין הוא ממליץ להפקיד את תכנית מי/500 ג' ולאשר את התואי החדש להר עוזרר.

<u>מר מלכוב</u> ציין כי יתכן ומלכתחילה היתה טעות באישור נטף בגודלה הנוכחי שהוקמה על קרקע פרטית.
השארת הישוב על מספר יחידותיו הנוכחי ומניעת הרחבתו עלולה לגרום לגוון המקום.
עוד ציין כי דרך הגישה חשובה מאוד והדרך כפי שק.ק.ל. בצעה היא בבחינת פשע.

<u>גב' אשל</u> איינה כי לא השתתפה בדיונים הקודמים שנסבו על הקמת נטף והוא מקבל זאת היום כעובדה. אין זה ישוב המחזיק את עצמו אלא מקום לינה לאנשים שעובדים בירושלים. עתה מסתבר שעומדים להקים בסמוך ישוב נוסף ראוי לתת את הדעת לכך ששרותי הצבור יהיו משותפים לשני הישובים. אולם בראש ובראשונה יש לאשר דרך גישה ואולם שיקום הישוב הנוסף לא יצטרכו להוסיף לנטף עוד יחידות דיור.

14/...

(פרוטוקול מחוזית 17.6.86)

מר נקמן ציין כי נטף היא עובדה קיימת יתכן ועדיף להרחיב את נטף ולהוסיף לו עוד 50 מגרשים ואת הר עוזרו לא להקים בכלל.

גב' ברזקי איינה כי אנשי נטף שהופיעו בפני הועדה איינו כי בחרו במקום בין היתר משום שהוא ישוב קטן, עתה לא ברור לה מה הדחיפות בהגשת התכניות להרחבה.

מר סוקר ציין כי הדרך שנסללה לנטף היא בבחינת פשע, יתרה מכך תנאי מתנאי אישור התכנית לדרך הגישה היה שהיא תלווה בטיפול עצובי ונופי בתאום עמו והדבר לא נעשה. הוא תומך בגישתו של מר כהן שרק לאחר פתרון דרך הגישה להר עוזרו יהיה מקום לדון בהרחבת נטף.

מר רחמימוב ציין כי נכון יהיה לבחון את הבעיה מתוך הסתכלות על האזור בכללו ולשם כך הציע לערוך סיור במקום.

מר לוי ציין כי החלטות הועדה בנושאים אלה הן בגדר המלצה בפני המועצה הארצית ועל כן יש לטפל תחילה בתואי דרך הגישה להר עוזרו ורק לאחר תקון הדרך נדון בהרחבת נטף.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להמליץ בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה על הפקדת תכנית מי/575 - הר עוזרו אשר תכלול את פתרון דרך הגישה לישוב ע"י נצול התואי הקיים העובר בשולי נטף.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות בתכנית מי/575.

3. הועדה תהא נכונה לדון בתכנית מי/500 ג' רק לאחר אישור דרך הגישה האמורה בסעיף 1 לעיל.

18. (מי/595) תכנית מס' מי/595, שנוי לתכנית מס' מי/300 ולתכנית מי/200 - בית נקובה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.10.85:

להפקיד את התכנית וזאת לאחר שתוגש תכנית ע"ג תכנית חדידה.

לאחר דיון,

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

15/...

(פרוטוקול מחוזית 17.6.86)

מרחב תכנון מקומי, בית שמש.

ו. תכנית לאישור (מתן תוקף).

19. (בש/115) תכנית מס' בש/115 - מרכז מסחרי - בית שמש.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3289 מיום 5.1.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

18 באוגוסט 1986

יג' באב תשמ"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 13 שהתקיימה ביום שלישי
כ"ז בניסן תשמ"ו 6.5.86

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

השתתפו:

ת. אשל - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומה ח. מרינוב.
ש.ז. זוננפלד - רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן - מתכנן המחוז.
ש. כהן - נציג שר השכון וממלאת מקומו א. ברזקי.
ע. לוקסמבורג - נציגת מע"צ.
א. ליטמן - רשות מקומית מטה יהודה.
א. מלכוב - נציג שר החקלאות.
מ. נחמיה - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ר. דנגור.
מ. נקמן - נציג שר התחבורה.
ת. רווה - נציגת שר המשפטים.
ד. רזניק - אדריכל.
י. שרון - רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק - מחלקת מהנדס העיר.
א. בן אשר - מחלקת מהנדס העיר.
י. בן יעקב - לשכת התכנון המחוזית.
מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית.
ד. ויסקיבד - מחלקת מהנדס העיר.
א. ניב - מהנדס העיר.
י. סוקר - יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית.
ב. פלט - לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ - מזכירת הועדה המחוזית.
א. שפרבר - סגן מהנדס העיר.

נעדרו:

ע. דרמן - נציג שר הבטחון.
ש. לרמן - נציג שר הבריאות.

(פרוטוקול מחוזית 6.5.86)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכנית לאישור (מתן תוקף).

1. (2909) תכנית מס' 2909, שנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי לתכנית מס' 2229 - ממילא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3265 מיום 31.10.85.

הועדה המקומית, לאחר ששמעה חלק מההתנגדויות המליצה בישיבתה מיום 16.2.86:

לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בהתאם לסעיפים הבאים:

1. לקבל בחלקה התנגדות אגוד הארכיטקטים ולפיכך על מגישי התכנית להכין תכניות ובהן פרוט של חזיתות מבטים וכו' לקצוות של רחוב ממילא שיראו אם התחברות רח' ממילא לתניון מצד אחד, ולצומת ממילא מצד שני. תכניות אלה תוגשנה לקראת הדיון בהתנגדויות בועדה המחוזית.

2. לדחות את ההתנגדויות בדבר הריסת הבנין במגרש 13 ולאפשר הריסתו ולשקם, את חדר הרצל בבנייה חדשה.

3. לקבל את ההתנגדות ולפיכך חזיתות הבניין במגרש מס' 15 (בנספח מס' 4 רח', ממילא 5 ו-7) ישומרו, להוציא הבנין ברח' ממילא 9. כללי הנסיגה - בהתאם לשתי האלטרנטיבות בתכנית גופא.

4. לקבל את ההתנגדות ולשמר את החזית הפונה לרבות במגרש מס' 24 (נספח מס' 4).

5. לקבל את התנגדות המנזר בחלקה ולפיכך:

   א. לאסור מתן רשוי עסוק "לעסקי שעשועים ואו בתי קפה" בסמיכות למנזר.

   ב. לא יותרו חלונות ופתחים בחזית המסחרית הצמודה למנזר בכוון המנזר במגרשים מס' 9 ו-10.

   ג. לקבוע בתכנית הקמת קיר בקומת הגג מעל החנויות במגרשים המסומנים 9 ו-10 בנספחים כך שהקיר ימנע ככל האפשר קשר עין בין המטיילים במעבר הצבורי במגרשים 9 ו-10 על הגג ובין דיירי המנזר.

6. לדחות את ההתנגדות המנזר בנושא הגשר העובר מעל מדרגות מגרש 32, ולקבוע כי תתקיים התייעצות עם המתנגדים, לגבי צורתו לעת הגשת התכנית להיתרים.

7. לדחות את התנגדות המנזר בנושא דרכי מעבר מרחוב ממילא. במדרחוב ממילא יקבעו הסדרי פריקה וטעינה בדומה לנהוג במדרחוב בן יהודה.

8. יש לתקן טעות טכנית בתכנית הרושמת את בית משפחת שטרן ממילא 18 ולציין חלקה מס' 412 במקום 411.

9. כל בקשה להריסה על פי תכנית זו, תובא לאשור ועדת הרשוי בהליך של היתר.

10. לדחות התנגדות עו"ד וייל לנושא היטל השבחה. היטל השבחה ישולם כחוק.

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

11. להלן טבלת שימור והריסת מבנים.

להלן טבלת שימור והריסת מבנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית מה-10.2.86.

קטגוריה	מס' הבנין בנספח מס' 4	מס' חלקה קיימת	כתובת	הערות
שימור מלא	23	93	ממילא 23	
שימור חזיתות	8	468	ממילא 24	
מותרת הריסת המבנה	14	73	ממילא 3	ישומרו גם הקשתות שבתוך הבנין.
מלבד החזית ותוספות	15	88,89	ממילא 7,5	
בניה, הכל בהתאם	18	63-69	ממילא 11	
לנספחי הבינוי והתקנון	19	55-61	ממילא 13	
	22	42	ממילא 21	
	24	44	רח' יפו	
	26	40	ממילא 25	החלק הצבוע צהוב מיועד להריסה.
בנינים להריסה	2	322	ממילא 10	
שאין חובה להרסם	4	121, 120, 49	ממילא 14,16	
ליזום בשמרת החלטה	5	411	ממילא 18	
אם לשפצם או להרסם	6	203	ממילא 20	
	7	204	ממילא 22	
	9	10	ממילא 26	
	10	11	ממילא 28	
בנינים להריסה	1	323	ממילא 8	
	3	428	ממילא 12	
	11	86	ממילא 1	
	12	87	שלמה המלך 2	
	13	73	שלמה המלך 4	
	16	79	שלמה המלך 10	
	17	70,71	ממילא 9	
	21	54	ממילא 17,19	
	25	93	רח' יפו	

לדיון הוזמנו המתנגדים הבאים:

עו"ד ב. וייל בשם חברת קרתא.

עו"ד מ. חרוץ בשם משפחת שטרן.

עו"ד רולנד רוט בשם מנזר "סנט וינסט דה פול".

אדר' ד. איתן ואדר' נ. זולוטוב בשם אגוד הארכיטקטים בישראל.

גב' צ. רון ומר ג. סולר בשם החברה להגנת הטבע.

עו"ד י. רובין בשם המועצה לא"י יפה.

מר י. פלדמן בשם המועצה לשמור מבנים ואתרים.

הצדדים הוזמנו כחוק.

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

בפתח הדיון הציג מר כהן את התכנית ומסר כי בעצם מהותה מהווה התכנית שנוי בקונספציה מהתכנית כפי שהוגשה לועדה המחוזית ואשר קראה להריסה טוטלית של כל המבנים ברחוב ממילא ובניתו מחדש בהנף אחד.
במהלכן של מספר ישיבות של נציגים מהועדה בשתוף עירית ירושלים וחברת קרתא גובשה תכנית שבעקרה באה לשנות את הקונספציה בשני אלמנטים:

א. לא כל המבנים מיועדים להריסה כאשר העקרון המנחה הוא להביא לידי שימור מירבי של בניינים שיש להם ערך הסטורי או ארכיטקטוני.

ב. בנינים אחרים, שאין להם יחוד היסטורי או ארכיטקטוני והם עדיין ראויים לשמוש ישארו כאופציה להריסה או לשמור ע"י אותם יזמים שיקבלו לידיהם את אותם המגרשים והמבנים, בניינים שלא ניתן להכשירם לשמוש עתידי יועדו להריסה.

עיקרון נוסף, המבטל למעשה את התפיסה בתכנית הדרכים לממילא היא החזרת השמוש של רחוב ממילא כרחוב להולכי רגל, כאשר בגדה הדרומית שלו תתווסף בניה במפלס הולכי הרגל ובמפלס נוסף מעליו אשר יצר את רוחבו מ 15-16 מטר ל- 7.5 מ' + 3 מ' ארקדה, דהייבו 10.5 מטר ופתיחת ככרות לפרקים בין קטע אחד למשנהו.

בשני מקומות קיימת אופציה לקירוי, כשרק אחת מבין שתי האופציות הנתונות בתכנית מחייבת קירוי.
עקרונות אלה כפי שגובשו ויושמו בתכנית קבלו את ברכתה של הועדה המחוזית והוחלט להפקידה.
לתכנית הוגשו התנגדויות החתומות ע"י כ-600 מתנגדים. כאשר בוחנים אותן ניתן לסווגן ל 3 קבוצות:

א. התנגדויות שהוגשו ע"י גופים ופרטיים בין שיש להם סמכות מכח החוק להגיש התנגדויות ובין שיש להם ענין ישיר לתכנית.
העצומות החתומות ע"י תושבים מתחלקים לשתי קבוצות:

ב. תושבי ירושלים.

ג. אזרחים שאינם תושבי ירושלים.

לדיון היום הוזמנה קבוצת המתנגדים הראשונה.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

עו"ד חרוץ, עו"ד רולנד רוט, דן בהט, דניאלה שמיר, גב' אילון, ציפי רון, גב' שטרן אלטמן, חנה שטרן, מאיר שטרן, אדריכל נחום זולוטוב, אדר' קאסוטו ומר א. ברוצקוס.
בשם היזמים הופיעו: אדר' מ. ספדיה, אדר' א. מרומי, דן וינד, עו"ד ב. וייל, עמוס אונגר, ניסים אבולוף וציון אוריאלי.

עו"ד חרוץ
מרשיו משפחת שטרן מתנגדים לתכנית בכללה אך הוא ייחד את התנגדותו לענין ההריסה שלה מיועד הבית ברחוב ממילא 18. ובאשר לתכנית בכללה הוא מצטרף מראש לדברי אלה שמתנגדים לה.
מדובר בבית בן למעלה מ-100 שנה שבו גרה משפחת מרשו מבריאתו במשך 4 דורות.
לבניין יש ערך ארכיטקטוני אך בעיקר ערך היסטורי.
הערך ההסטורי הוא בכך שבסוף המאה הקודמת באה משלחת ציונית בראשותו של ד"ר בנימין זאב הרצל ובבית הזה קבל חדר מיוחד ושהה בו מספר ימים לקראת הפגישה עם הקיסר הגרמני.

מרשיו, עוד בשנת ה-50, הרבה לפני שחשבו על תכנית ממילא, הפכו את המקום למוזיאון לזכרו של הרצל ומצויים בו לבד מהאביזרים ששמשו אותו עצמו, גם כל מיני כתבים, מכתבים וגלויות של הרצל. הוא מדגיש זאת משום שנשמעו גם דברים המפקפקים בכך.
אין הוא בא להוכיח הוכחות, הדברים כתובים בספרים ובכתבי הרצל עצמו ומי שיחפוץ שילך ויבדוק. ראיה נוספת לכך היא שבשנות ה-50 הציבה עירית ירושלים שלט במקום ובו הדגישה שזהו הבית שבו שכן הרצל.

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

משרד הפנים בהצעה לתכנית מתאר ארצית מס' 9 לאתרי התיישבות הכיר בצורך לשמר את הבנין אותו הוא מציין במספר 112 לרשימת האתרים כבית שבו התאכסן הרצל וצייבו כבית מגורים עירוני, ירושלים רח' ממילא 18. כשמוש נוכחי צויין הבנין כבנין המשמש מגורים. חדרו של הרצל משמש כמוזיאון, וחנות של מרשיו. נאמר בכתובים שאמנם הבנין נמצא במצב גרוע אך בהנחיות לשיפור דובר בעיקר על שיפורים חיצוניים, טיח וכו'. כלומר לא תיקונים משמעותיים אלא דברים שניתנים לבצוע. השמוש המיועד עפ"י אותה תכנית הוא למגורים ולמוזיאון.

בעקבות ההפקעה היתה התעוררות ציבורית רבה שבאה לידי ביטוי במכתבים, עצומות וכתבות בעתונות. גם עתה בעקבות התכנית ישנה רשימה ארוכה של עשרות ומאות תומכים, מהציבור היהודי והערבי, בהשארת הבית. בזמנו נשלחו מכתבים לכל חברי הכנסת הנשיא וראש הממשלה והוא רוצה להצביע על מספר מכתבים שהתקבלו כתשובה, מהם ברורה החשיבות ההסטורית של הבנין:
ממכתב יו"ר ועדת הכלכלה של הכנסת דאז מר א. שכטרמן: ".... ואולם מתכנני האיזור לא מתעלמים מערכו ההסטורי של החדר בו שכן הרצל. הם שלבו אותו בתכנון האזור כך שמחד לא יפגע ומאידך לא יפריע לתכנון הכללי, ולמשפחתכם תנתן האפשרות להיות שותפים בשמירת החדר גם להבא ....".

ממכתבו של היועץ המשפטי של משרד האוצר דאז מר א. קאסוטו: "....מעיני המתכננים לא נעלם ערכו ההסטורי של החדר בו שכן הרצל, הגוף שיהיה אחראי לפיתוח האיזור ישמור על החדר וישלבו בשיקום השטח באופן שלא יפריע לתכניות ואולם גם בלא שיבולע למבנה, הבית לא יהרס אלא אם יוכח שיש צורך חיוני בכך וכאמור רק לאחר שתמצא הדרך לשמור החדר והובטח גם שמשפחתכם תהיה שותפה לשמירת החדר ....".

דברים דומים נכתבו מטעם מינהל מקרקעי ישראל, ממשרד ראש הממשלה, מלשכת הנשיא וממר טדי קולק שכתב: ".... מובן שכשנגיע לתכנון מפורט נקח בחשבון את ערכו ההסטורי של הבית, יותר מזה איננו יכול לעשות ....".

מדיוני הועדה המקומית **ותשובת** מהנדס העיר הבין, בהנחה שהאיזור אכן יבנה וההתנגדות הכוללת לא תתקבל, שאין מכשול בפני שמור הבית ואפשר לשלב אותו בבניה החדשה וכי החלטה בנושא איננה החלטה תכנונית אלא תוכרע ע"י הועדה המחוזית. ואולם בתכנית כפי שהופקדה לא נקבע הבנין לשמור אך גם לא נקבעה הריסה, הוא נקבע לשלב ביניים, לשמור או להריסה, לפי בחירת היזם. זו מין התחמקות מהחלטה בנושא חשוב מאוד. מי שצריך להחליט, אם לשמר או להרוס הוא לא היזם אלא הגופים הממונים על תכנון העיר. לענין זה הפנה את תשומת לב הועדה לסעיף 61 לחוק התכנון והבניה הקובע שמטרתה של כל תכנית בין היתר היא "שמירה על כל בנין ודבר שיש להם חשיבות אדריכלית, הסטורית, ארכיאולוגית וכיוצא באלה".

ברשותו של מר דש אזכיר כי הלה בקר במקום מטעם משרד הפנים והתרשם שהמקום צריך להשמר ולא להרס. הוא מזמין את כל חברי הועדה לבקר במקום מפני שתמיד טוב מראה עיניים.

הנכס אמנם הופקע ומרשיו עדיין נמצאים במקום אך גם בהנחה שמרשיו לא יהיו שם, את המקום יש לשמר כמו שהוא, כמובן שהוא נלחם על כך שהוא ישומר אתם יחד. כל המוצגים בחדר הם רכושם הפרטי והם מקיימים שם מוזיאון פרטי בחינם לרווחתם והנאתם של קבוצות תיירים ונוער הפוקדות את המקום בכל עת. שהרי מה יש לנו מהרצל חוץ מקברו? בחוץ לארץ משמרים את הבית שבו נולד ומדוע אי אפשר **לשמר** את המקום שבו הוא היה ואשר קשור ונקשר בשמו ע"י כל הגורמים.

להתנגדותו צרף חו"ד של אדריכל ברן המדגיש את חשיבות המקום ההסטורית וגם הארכיטקטונית וכפי שספר בועדה המקומית, כאשר בא למקום עם תלמידיו ומבקשם לבחור בבית שמציין את אופי המקום חלק ניכר מהם בוחרים את הבית הזה.

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

הוא מבקש להתיחס לענין במלוא כובד הראש שלא תהא חלילה בכיה לדורות.
היתה מגמה והוא מאמין שגם קיימת היום, אך לצערו כל ההבטחות שניתנו ע"י כל המומחים הרלוונטיים לשמר את הבית, לא מוצאים ביטוי והתוצאה היא הביטוי המזלזל! "להריסה או לשמור" כלומר לפי בחירת היזם, ולאור זאת הוא מבקש להדגיש שאין טעם בשימור החזית בלבד ובודאי שאין טעם בהעתקת החדר לאיזה מבנה חדיש. יופיו ויחודו בבנין הקיים כ 100 שנה עם ערכו ההסטורי. הוא מבקש שהועדה תחליט לשמר אותו למטרה של מוזיאון ומגורים.

עו"ד רולנד רוט

מנזר "סנט וינסט דה פול" אינו מתנגד כלל ועיקר לתכנית פיתוח של מרכז ירושלים, לא בממילא ולא במקום אחר, ההפך הוא הנכון, הוא מבקש להשתלב בכל התכנית הזו. מהות ההתנגדויות נוגעות יותר לפרטים קטנים מאשר לעצם קיום הפיתוח של המקום. יחד עם זאת הוא מבקש להזכיר שלמנזר "סנט וינסט דה פול" יש מעמד משפטי קצת מיוחד מכח אמנות בינלאומיות שנכרתו לפני שנים רבות בין הטורקים וממשלת צרפת ואשר הוכר ע"י ממשלת ישראל בהחלפת אגרות בין ממשלת ישראל וממשלת צרפת לאחר קום המדינה, כאשר ממשלת ישראל ושר האוצר החליטו להפקיע את כל האיזור, החליטו גם שלא להפקיע את המגרש של "סנט וינסט דה פול" על מנת לכבד את הזכויות המיוחדות שהוענקו ע"י האמנות האלה.

כמו כן בקש להזכיר שמנזר "סנט וינסט דה פול" אינו גוף העוסק במיסיון, הוא מכבד את מדינת ישראל ומחפש להשתלב בחייה, הוא מקבל אצלו פליטי שואה, חלק מהנזירות שהיו איטלקיות הסתירו יהודים במשך מלחמת העולם השניה וכל הבקשה במסגרת ההתנגדות היא לשמר את האופי הדתי והצנוע של חיי המנזר בתוכו.

קיימים הליכים משפטיים נפרדים בענין מכירת הקרקע בכל הנוגע לחנויות שהן חלק מהתכנית הנדונה. עצם הגשת ההתנגדות איננה מהווה שום הכרה במכירה זו וההליכים המשפטיים ימשיכו להתקיים. אך ההתנגדות של המנזר בוגעת למעשה קודם כל לדרכי הגישה. ישנן שתי דרכי גישה: האחת דרך המדרגות באמצע ודרך נוספת ממזרח לחנויות אך איננה מופיעה בתכנית משום שנמחקה ע"י תכנית ספדי, למרות שבהסכמים בין חברת קרתא לבין המנזר הובטח במפורש שלפחות בענין דרכי הגישה ישמרו זכויות המעבר והשמוש בדרכי הגישה כפי שהיו. בתכנית הנדונה הם לא נשארו כפי שהיו:

א. בתכנית מופיע גשר מעל הכניסה הראשית. אין ציון ולא ניתן למדוד את אורכו או את רוחבו. המנזר מבקש שכשינתנו היתרי הבניה תלקח בחשבון עמדתו לגבי הגשר ויקבע סעיף מפורש בתקנון המחייב תאום עמו בנושא בנית הגשר.

ב. באשר לכניסה השניה, מכיוון שאיננה מופיעה בתכנית, קיומה הכרחי מסיבה פשוטה: הגישה משמשת את שרותי ההספקה למשל הספקת בלוני הגז עבור ההוספיס שהם במשקל שלמעלה מ 100 ק"ג ואין אפשרות להעבירם אלא בדרך הקרובה להתקנתם ולא מהדרך הצדדית המרוחקת ביותר מ-100 מטר.

בהתנגדות שהוגשה מטעמם הוגדרה באופן מפורט ומדוייק עמדתם לגבי דרכי הגישה. פרט לכך, כדי להמשיך ולשמור על האופי המיוחד של המקום בקשו לקבוע בתקנון סעיף האוסר, לפחות לגבי החנויות שהיו של המנזר, להקים בהם בתי שעשועים, משום שזה לא מתאים לאופי המקום ויפגע לא רק בחיי הנזירות כי אם גם בחולים המטופלים במקום.

חלק ממוסדות הסעד של העיריה לוחצים על המנזר על מנת שיקלוט יותר מטופלים. קיים איזשהו פרדוקס שמצד אחד מנסים להכתיב אורח חיים מסויים ומצד שני מנסים לסתום את דרכי הגישה למנזר, כך הדבר יכול להתפרש ע"י מי שמעיף מבט ראשון בתכנית ועלול להתרשם שהיתה כוונה תחילה לסגור את החיים בתוך המנזר. הוא אינו סבור שכך הדבר, אם הועדה לא תקבל בסופו את ההתנגדויות, באיזשהו אופן יהיה מקום לחשוב שהיתה כוונה תחילה לגרום להעברת המנזר מהמקום למקום אחר.

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

המנזר מעוניין להמשיך להתקיים במקום. היום בדיוק לפני 100 שנה הגיע למקום.
אין שום סיבה שדוקא היום תעשה ועדת התכנון המחוזית איזשהו צעד כדי לגרום להעברת המנזר במיוחד אם ממשלת ישראל החליטה לכבד את ההסכמים בין ממשלת צרפת לבין הממשלה הטורקית.
ככלל מעונין המנזר בפיתוח מרכז ירושלים ואין לו התנגדויות לתכנית בכלל.

מר לוי
העיר כי אין שום כוונה או ענין להעביר את המנזר ממקומו הנוכחי ואם אומנם בוצר רושם כזה אין לו בסיס.לשום גוף תכנוני או גורם אחר שידוע לו יש כוונה כזו.

אדר' בחום זולוטוב בשם איגוד הארכיטקטים בישראל.
הוא ישב בראש הועדה שמונתה ע"י איגוד הארכיטקטים כדי לבחון את תכנית ממילא.
הדיונים היו מקצועיים והתיחסו להיבטים הארכיטקטוניים והאורבניים והשלכותיהם על תכנון ממילא.
מכל דבר חשוב לאמר שאין בהערות אלה משום רצון לעכב את אישור התכנית בכללותה.
אנו רואים חשיבות רבה באישור התכנית וזאת על מנת לאפשר ביצועה בפועל. ההערות מתיחסות למספר נקודות:

1. מגרשים 1, 50 6 ו-7.
לאחר פגישה עם המתכנן והסבר נוסף בתכניות מפורטות שהראה לנו, הגענו למסקנה שיש להסיר התנגדות זו ולהשאיר בעינה אך ורק התנגדות אחת: הצרת הרחוב מ-7 מטר.

2. מגרשים 18 ו-36.
בקשנו להוציא מגרשים אלה מתחום התכנית עד להגשת תכנית בינוי ארכיטקטונית מפורטת. בסעיף זה אנו נשארים בהתנגדותינו:
הבעיה היא ארכיטקטונית. תוכננה כניסה יפה דרך הארקדה. נראה לנו שבמרחק של 20 מטר מהכניסה נוצר אופי ארכיטקטוני שונה עם חריץ בין הבניינים שאינו משביע רצון. לכן מבקשים להוציא מגרשים אלה מהתכנית או לחילופין, לא לאפשר בניה מעל 4 קומות במגרש 18.

3. מגרשים 9 ו-10 (חנויות המנזר).
שוכנענו לאחר שראינו תכניות מפורטות ואנו מסירים את התנגדותינו לסעיף זה.

4. מגרש מס' 16.
התנגדנו לתוספת הקומות מעל הבניינים הקיימים מעל קו החזית הראשי אלא בנסיגה. כלומר מבקשים שבבנין הקיים תשאר החזית כפי שהיא, כדי להדגיש את האוטנטיות של החזית ואת הבניה מעליו יש להרחיק 3 מטר מקו החזית. הוא מבין שהדבר הזה התקבל ע"י המתכננים ועיריית ירושלים.

5. הרחבת רחוב שלמה המלך.
ההרחבה גורמת להריסת בנין הארכיאולוגיה בסמוך לחומת ההוספיס.
מבקשים להתוות את רחוב שלמה המלך בצורה שתאפשר שימור הבנין כבנין הסטורי וחשוב בתולדות העיר. ההתנגדות היא גם לעצם הרחבת הרחוב אשר תנקז אליה תנועה כבדה מאוד מצפון לדרום ותעביר אותה דרך מרכז ירושלים.

6. התנגדנו להריסת החזיתות במגרש מס' 2 ובמגרש מס' 4.
בדיעבד הסתבר שההסתייגות לגבי מגרש 2 בטעות נעשתה ועל כן מסירים לגביו את ההתנגדות ומשאירים בעינה את ההתנגדות להריסת החזית במגרש מס' 4.

לסכום הדגיש שהועדה ראתה חשיבות רבה באישור התכנית ומבקשים שהועדה תאשר את התכנית בהסתייגויות שהוצגו.

פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

גב' דניאלה שמיר
הודיעה כי מטעם המועצה לא"י יפה עמדו להופיע שני אנשים, אחד מהם, פרופ' אריה שחר, השוהה בחו"ל ועל כן היא מבקשת שיאפשרו לו להופיע באחת הפעמים הבאות בהן תשמע הועדה התנגדויות בנושא זה. בשלב זה יופיע מטעמם מר דן בהט.

מר בהט
עקרונית אנו מאוד שמחים על הפתוח של מרכז העיר שהוא בסה"כ היה "חור" באחת הבקודות הרגישות. אך השאלה הראשונה שעליבו לשאול את עצמנו היא קודם כל "מה" ורק אח"כ "איך", דהיינו מה תהיה מידת ההשפעה של המרכז החדש שיווצר בממילא על מרכזים אחרים שנעשו בעיר.
הוא מניח שבמודע, במשך השנים האחרונות, התפתח המרכז בכוון צפון מערב, לכוון היציאה מן העיר ואין זו רק התפתחות העיר אלא בטית התושבים בירושלים בכלל והנה אנו במצאים עכשיו במצב של "סחיבה" נגדית.

הטענה שההתפתחות בכוון מערב נבעה משום שתכנית ממילא לא בוצעה במשך כל אותם שנים איננה טענה שבמקומה, מכיוון שכוון ההתפתחות החלה למעשה דוקא אחרי 67, בניגוד למה שצפו כאשר העיר אוחדה מחדש והיה צורך להעביר את המרכז מזרחה, אך בפועל קרה שההתפתחות היתה לכוון מערב.

שמענו למשל לאחרונה על הכוונה לפתח מרכז במלחה, ברור שכמו קיסריה וירושלים, "אין נבנה זה אלא מחורבנו של זה" כלומר שתי התכניות ביחד אינן יכולות להיות. הוא מציין זאת מסיבה פשוטה, כי ברגע שיהיה מקובל עליבו שתכנית ממילא סותרת את הסכמה האנושית וההתישבותית הרי שצריך לחשוב מה לעשות בממילא.

ממילא צריכה להיות באמת, כפי שכולם אומרים, הקשר בין העיר העתיקה והעיר החדשה. מה שמושך את המבקרים אל העיר העתיקה הוא דוקא הבתים הקטנים, המסחר הקמעונאי והצבעוניות. באותו קנה מידה צריך להיות המסחר בממילא, בערך כ 15% מהמסה הכוללת של הבניה שתתבטא בחנויות קטנות לאורך הרחוב. אולם אם נמלא את כל יתר השטחים במשרדים וסוגי עסקים אחרים שפעילותם נגמרת בשעה 7 בערב הרי שאנו מחזירים את האזור לשממון שהוא מצוי בו כיום.
הדרך היחידה ליצור את השילוב בין העיר העתיקה והעיר החדשה הוא להמשיך את הפעילות עד שעות מאוחרות. דהיינו, בתי קפה, או פעילות שתמשוך אנשים גם בשעות הערב, מחד גיסא ומגורים מאידך גיסא.
מגורים מעצם טיבם דורשים כמות מסויימת של מסה. מדבר של בטון איבו ראוי אלא דוקא בניה יותר אינטימית של בתים שאינם דורשים מעליות (כדי לא לפתח את אותה תרבות של תדרי מדרגות עם מעליות שהופכים עם הזמן ל"סלם").

מר בהט ציין כי התכנית המוצעת היום היא שיפור לאין ערוך לעומת התכניות הראשונות שהוגשו וכל מה שאנו רוצים הוא שאותה מגמה שהתחילו בה ב 72 והמשיכה ב 74 תמשיך גם ב 86, דהיינו, הנמכת כל המסות הגדולות של הבניה בכל השטח ובכמה בקודות בפרט כפי שיציין בהמשך.
כאשר דבר עם אנשים מצידו השני של "המתרס" שאלו אותו "ומה עם העלות?"
הוא סבור שבתכנית ממילא נושא העלות אינו צריך להיות שיקול.
כידוע עד היום הוצאו בממילא למעלה מ 50 מליון דולאר מבלי שנעשה דבר עדיין.
יש להתיחס לממילא בדיוק כפי שהתיחסנו לרובע היהודי. עם ישראל החליט שהוא רוצה שיהיה כאן אזור יפה, כפי שעשה בהצלחה מרובה ברובע היהודי. עם ישראל חייב לשלם את המחיר ואם לא בצליח במכירת השטחים להחזיר לעצמנו את כל הכספים (שהתחילו בכ 1/4 מליון מ"ר) הרי זו תהא תרומה של עם ישראל למען יופיה של ירושלים וכך צריך לקבל זאת.

אנו עדים לתהליך שקים בירושלים, הבניינים הגדולים שנבנו הם כישלון, יהיה זה בנין כלל, מגדל העיר שליד המשביר, לא ברור מה יעלה בגורלו של בנין רג'ואן בתליטא קומי. אנשים אינם אוהבים להסתובב בהם, הם מעדיפים את רחוב יפו, כמה שהוא קטן ועלוב. הוא מבקש לדון בזה ולהתיחס לשטחים בלב ירושלים העומדים כמגרשים ריקים, עומדים כבורות, כבנינים בלתי גמורים שמחפשים להם שימוש אחר ודי בלהזכיר מה קורה מסביב לבנין "כלל". הוא חושש שמי שתכנן אותו בעבר לא ידע אז מה שידוע היום ואותו דין גם לגבי ממילא.

(פרוטוקול מחוזית 6.5.86)

איזור ממילא מוקף בבנינים שנבנו מן המאה ה-16 בעיר העתיקה, בסוף המאה ה-19 ובתים משנות ה-20 וה-30 ולכן הרס טוטאלי אינו בא בחשבון משום שבניה חדשה תהא נטע זר במקרם העירוני.

הצגת הדברים בתכנית מטעה ואיננה נכונה, והוא מתכוון להגדרה החדשה של דבר שלא היה קיים - קו צהוב מקוטע. המסתכל בתשריט יכול לטעות ולהתרשם שלא הכל נהרס אך האמת מתגלה בנספח שבו הכל מיועד למעשה להריסה, משום שהרשות להחליט אם להרוס או לא להרוס כל עוד היא נתונה לשרירות ליבו של היזם, כמוהה כהריסה טוטאלית.

לכן הוא מבקש שהועדה תראה בסימון הצהוב כהוויתו בנספח שאינו אלא הטעיה. הבנין "הירוק" הוא בהחלט מכוער וראוי שיהרס אבל לעומתו בנין בנין מס' 24 הנמצא מול חומת העיר העתיקה, שהוא בנין יפהפה עם חזית יוצאת מן הכלל יפה בגזר עליו אותו דין. ברור שמסה גדולה יותר איננה ניתנת מול העיר העתיקה. אז מה טעם בהריסה של בנין יפה לשם בניה חדשה אחרת, הרי זה כמו מלון פאסט שנהרס ועתה מכתיבים בניה באותה מעטפת.

לענין הצרת רחוב ממילא. רחוב ממילא מוצע כמדרחוב, ההצעה להצר את רחוב ממילא נבעה מסיבות שאינן ידועות לו אך בודאי שאינן ארכיטקטוניות.
הוא ראה מיני מדרחובים בערים שונות בעולם ומעולם לא ראה מדרחוב שהכניסה אליו היא ברוחב של 4-5 מטרים. יכול להיות שזה מהפכנות אך הוא מציע להשאיר אדריכלות מהפכנית לערים בעלות רקע פחות היסטורי ורגיש.

בירושלים נתקבלה קונספציה שהיא נכונה ביסודה, לבנות את ההר בבניה גבוהה ההולכת מתנמכת ומתדלדלת במדרונות כלפי הואדיות.
התפיסה מקובלת ומיושמת בירושלים ברוב המקרים. הטופוגרפיה הטבעית של רחוב ממילא היא שחלקו הגבוה נמצא בהתחברותו עם רחוב יפו והוא הולך ויורד עד למפגש הרחוב עם רחוב המלך דוד ורחוב אגרון ומגיע למעשה בנקודה זו לאפיקו של נחל גיא בן הינום. אך דוקא כאן תהיה הבניה הגבוהה ביותר. הדבר הזה "מסרס" לגמרי את כל הטופוגרפיה הטבעית של האזור.

השלכה נוספת של הבינוי הוא ההגבהה של הבנינים בצד הדרומי של רחוב ממילא שיהפוך את המדרחוב לרחוב מוצל כל ימות השנה. אם רוצים שהרחוב אכן יתפקד כמדרחוב יש לדאוג ולהבטיח שאנשים יוכלו לשבת בו ולהנות בכל ימות השנה.

בנושא השמור.
דובר רבות על השמור ובכל זאת ואחרי הכל ישומר רק קטע קטן לאורך החנויות של המנזר + בית אחד או שניים.
גם החזית המזויפת בסגנון תליטא קומי שמנסים "להלביש" על המנזר של הסטודנטים לא תראה משום שהרחוב יהיה צר מאוד.

הגשרים מיותרים. לא רוצים כאן גן הרפתקאות ושמענו שכל הרעיון של רחוב ממילא הצר הוא בעצם נסיון ליצור פיאצות והצרה לסירוגין שכביכול כל הזמן "יקרה" משהו.
כל מה שאנו רוצים שיקרה ברחוב זה שאנשים יפגשו אחד עם השני ויהנו לטייל בו.

לבנין אגף העתיקות יש חזית יפהפיה ורחוב שלמה המלך הוא באמת סימטא נחמדה, הרחבתו לא תועיל כי המשכו ממילא יוצר צואר בקבוק ולשם כך אין הצדקה להקריב את הבנין ויהיה זה אפילו אכזרי להורסו על שום דבר.
יתרה מזאת, אנו מוצאים בירושלים אבסורד וספק אם ערי בירה אחרות בעולם מרשות לעצמן זאת. כל התנועה מבית לחם לרמאללה עוברת דרך הרחובות הראשיים של ירושלים, כתנשב תלפיות הוא עד לכך יום יום, ברגע שרחוב שלמה המלך יורחב הוא יבקז אליו את כל התנועה בכיוון צפון דרום.

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

הטענה שמפנים אלינו בכל פעם "האם בנין זה או אחר שווה לשמור" נובעת מתפיסה לא נכונה. רחוב ממילא הוא רחוב שאין שני לו בירושלים והוא הרחוב היחידי שהוא בסגנון הרחובות שהתפתחו ברחבי האימפריה העותמנית לקראת שלהי המאה הי"ט ובראשית המאה ה-כ'. רחוב מסחרי עותמני שגישר בין השכונה היהודית הראשונה מחוץ לחומות עם העיר העתיקה, המאפיין התפתחות אבולוציונית פשוטה של רובע ושמש מקום אטרקטיבי בירושלים. מדוע לא לשמרו. גם אם קיים האלוץ של ממוש התכנית ניתן היה לשמר את החזיתות כמות שהן, להנמיך את בנין האוניברסיטה ולמרגלות הבניינים כמו שטיח לרדת לרחוב העמק. מכיוון שהחזית העורפית של ממילא תהפוך לחזית קדמית של רחוב העמק, וכל בניה תהא צריכה להתחשב בשתי החזיתות, הקדמית והאחורית.
אפשר באמת להוסיף על הבניינים הקיימים, כדי לפצות עד כמה שיותר אך ככלל את הויסטות היפות של הרחוב אפשר לשמר.

אנו עדים להתפתחות המואצת של ירושלים בשנים האחרונות אך האם אנו שומרים על ירושלים, האם ירושלים של היום יפה וסימפטית ממה שהיתה ב-67? לצערו הכבוד שלנו לערכי העבר, לבניינים של העבר, נמדד היום בכסף ולא בערכים של חיים בעיר ולכן הוא מבקש שהועדה תהא ערה לכך שהיא עומדת היום בפני אחת ההכרעות החשובות ביותר שמרו על העבר, שמרו על ירושלים שלא תהא עוד קרית שמונה, אשדוד או אילת. אם תתמוטט החזית הדרומית יאבד הערך לכל הבניינים. ודי להזכיר בנין אחד בארץ שקרה לו דבר דומה ששינה לפי דעתו את כל העיר והוא בנין הגמנסיה הרצליה בת"א. רחוב ממילא הוא "גמנסיה הרצליה" של ירושלים, אם נהרוס אותו תאבד אחת הנקודות הרגישות של ירושלים.

גב' צפורה רון
הודיעה בשם המועצה לשמור מבנים ואתרי התיישבות, כי מר פלדמן מתנצל על אי הופעתו בשל ההזמנה שהגיעה אליו באיחור (בסוף שבוע שעבר) וכן פרופ' ברכמן שרצה להופיע בשם המועצה ולכן הם מבקשים לאפשר להם להופיע במועד אחר שיקבע לשמיעת התנגדויות.

בשם החברה להגנת הטבע:
התכנית כאמור עברה גילגולים רבים והיום אנו דנים ברחוב ממילא וסביבתו.
על אף שעברה שינויים, כאשר בוחנים את התכנית רואים שהצבע הצהוב חוזר על מרבית הבניינים מתוך נאמנות לתפיסה של התכנית המקורית שדברה על הריסת רחוב ממילא, כאשר היום, הבנין היחיד המופיע כולו כבנין לשמור הוא הבנין בחלקה מס' 23.

במשך שנים רבות כמו אזרחים רבים וטובים בירושלים אנו כואבים את כאבו של הרחוב הנמצא במצב של הרס והתדרדרות, כפצע פתוח בליבה של ירושלים. במשך כל התקופה אנו טוענים שיש לבנות את המתחם ויפה שעה אחת קודם, אלא מה? שני דברים לא היו מקובלים עלינו בתכנית, נושא הגן הלאומי והריסת רחוב ממילא, כל הדברים האחרים, בניה באיזורים אחרים של המתחם, היו מקובלים.

אליבא דאנשי החברה להגנת הטבע בירושלים, רחוב ממילא הוא איזור שגם היום, למרות היותו במצב של התדרדרות, הוא איזור שיש לו חיים משלו, הוא איזור חי ובושם ויש בו בניינים יפים, יש לו משמעות יפה ממאפייניה של ירושלים.
כנגד באים ואומרים שהבתים אינם במצב טוב, הם רעועים, קשה לשמרם או שיקר לשמר אותם ולכן נותנים את האופציה ליזם אם לשמרו או לא. ובפועל מדברים על הריסה של הרחוב. הרחוב אינו יפה במיוחד ואולי לא כל בית בנפרד יש לו משמעות של פנינה אדריכלית. אך כפי שציין מר בהט הרחוב הוא רחוב שהתפתח עם השנים משלהי התקופה העותמנית וראשית ימי המנדט הבריטי. אם מסתכלים על ירושלים ובוחנים את שכונותיה בראה שרחוב ממילא אולי אינו "היהלום שבכתר" אך הוא בפרוש אחד הנדבכים היותר מאפיינים של ירושלים. אם אפשר לצבוע את בנייניו בצהוב ולמחוק אותו הרי שמחר בעצם לא תהא שום מגבלה על שכונות אחרות בירושלים שנמצאות באזורים שבהם הקרקע יקרה, באיזורים שדורשים פתוח.

פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

שכונה סמוכה לממילא, שכונת המוגרבים שנבנתה בערך במקביל לתקופת בנייתו של רחוב ממילא וסביבתו, מיועדת היום לשימור, הבניינים בה לא רק שאינם יפים יותר, אולי פחות יפים אך הם המרקם האופייני של ירושלים.

במדרון המזרחי של הגבעה- שכונה שבזמנו לאחר אחודה של ירושלים ב 67, היתה שכונה שלא תואר לה ולא הדר, הבניינים בה היו במצב רעוע, הרצון הראשון היה להורסה אך בתקבלה החלטה אחרת, היום השכונה היא מהשכונות היותר יפות של ירושלים - כונתה לשכונות ימין משה, הנמצאת על אותו מדרון ובאותה קטגוריה.
אם תרחיק לכת, במערבה של העיר היתה שכונה שהחלו להרוס אותה משום שטענו שהיא מכוערת והיום היא שכונה לשמור - הכונה היא לעין כרם. בדומה לה גם ליפתא שהחלו להרוס אותה והיום המערכת שינתה את דעתה והחליטה לשמרה ובודאי תהא אחת השכונות היפות של ירושלים.

מתכננים שוקדים על התכנון, חושבים מחשבות ומשקיעים הרבה מאוד זמן ועבודה בתכנון אך פעמים רבות משתנות התפיסות ועם הזמן מוצאים שהתכניות אינן בכונות ושיש אלטרנטיבות טובות יותר.
מדוע לחזור לקונספציה שצריך להרוס את רחוב ממילא כאשר אנו עדים היום יותר ויותר לשנוי קו המחשבה של אנשי תכנון בעולם. במקום לדבר על הריסה ובניה מחדש, המחשבה, כפי שנכחו רבים מאיתנו בקונגרס שנערך בנושא השמור, השתנתה מן הקצה אל הקצה.
שכונות כאלה במקומות רגישים שיש בהם בניינים, אולי לא היפים ביותר, אך בעלי איכות שמשתלבים במרקם, יש לעשות למען שימורם.
הזמן והמקום הוכיחו שהבניה החדשה של אזורים מסחריים היא בניה שלא עושה טוב לאנשים. אנשים לא באים לפקוד אותם.
אם מסתכלים בחתך (למשל 5-5) רואים מה תהיה הצורה של הבית אם תאושר התכנית.
במציאות הבית ברחוב ממילא 5, בנוי בסגנון ערבי ממחציתה השניה של המאה הי"ט, בית יפהפה עם חלונות מקומרים שעפ"י חו"ד מקצועית איכות הבניה שלו גבוהה ביותר שאף אחד לא יכול לחזור עליה היום.
ממולו בנין נוסף ממילא 10 המופיע בקו צהוב מקוטע, שמבחינתה זה בנין עם אופציה להריסה. עפ"י הנספח מוצר הרחוב מרוחבו הקיים לרוחב של 7 מטר משני עברי הרחוב.
אם אכן ישומר הבנין תבנה תוספת מעליו או מאחוריו ועפ"י הנספח יגיע הבנין לגובה של 24 מ' שהם כ 8-7 קומות כשמולו בנין בן 7-6 קומות עם נסיגה בקומה החמישית.
התכנית יוצרת הרגשה מאוד לא נעימה של מעין קניון או גיא וכדי למנוע הרגשה זו מאפשרת התכנית קירוי פלסטי או חומר אחר.
כאשר משוים את הרחוב למצב הקיים של רחוב ירושלמי אופיני נראה הדבר כאנטגוניזם חד משמעי לאופי של ירושלים, כאי הבנה לאופי של ירושלים, כאי הבנה לקיים ולמה שצריך להיות.
להפוך רחוב שהיה שוקק חיים לקנין, עם נסיגה או בלי נסיגה, זו החטאה להכרה ולהבנת אופיה של ירושלים ועל כך אנו באים למחות בהתנגדותינו לתכנית זו שהיא התנגדות עקרונית במהותה.

אשר לבניה לגובה. בתחילת המדרון מגיע גובה הבנין ל 30 מטר עם התחברות מתחת לפני הקרקע, הדבר הזה נראה לנו לא מתאים ולא נכון בירושלים ובפרט במקום בעל ערך כמו המקום הזה.
אין זה מקרי שהתכנית הפכה לשם דבר, לתכנית שלא מצליחה לצאת לדרך, לתכנית שמעוררת מחלוקות, לתכנית שלא מצליחים לאשר אותה ולהציע אותה ואין זה נכון להאשים אך ורק את הציבור בהתנגדות ובעכובים. יש משהו לקוי בתכנון, סימפטום של אי הבנה וזה אומר "דרשני".

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

טוענים כי הצבע הצהוב המקווקוו הוא בעצם הוראה שלא מחייבת הריסה או שימור של הבנין. אם הועדה תאשר את התכנית כפי שהופקדה היא תאשר למעשה את הריסת הבניינים, אך כדי לא לסטות מהרעיון שאפשר אולי לשמר משאירה התכנית כביכול אופציה ליזם שיקנה את המגרשים לעשות בהם כראות עינו.
כך למשל לבית משפחת שטרן, המתואר בחתך 5-5 או 4-4, מוצעת תוספת בניה המצוינת באות א', כלומר המבנה כביכול לשמור אבל אפשר יהיה להוסיף בחזיתות ארקדה בת שתי קומות. הבנין הוא בנין יפה בעל איכויות בניה מיוחדות. כיום הבנין בן 4-3 קומות, בטבלת שטחי הבניה מוצעת האופציה להרסו ולבנות במקומו בנין גבוה יותר ובעל נפח גדול יותר. כיצד יתמודד היזם בבחירת האחת משתי האופציות כאשר הריסת הבנין מציעה למעשה נפח בניה גדול יותר. נראה שישנה סתירה בין הדברים. יהיה קשה מאוד לצפות מיזם שיקנה את המגרש וירצה לשמר את הבנין לבחור באופציה זו משום שהפתוי של הריסה גדול יותר, דבר שהופך את האופציה לשמור לדבר בלתי אפשרי ומכאן הסתירה בין התשריט לנספח.

תכנית המתאר לממילא קבעה בהתיחסותה להריסת בניינים של בנין יבדק לגופו ע"י הועדה במסגרת של שמיעת התנגדויות וכי הועדה אינה מאמצת את הרעיון של מחויבות להריסה מוחלטת כמוצע וגם לא את הרעיון של שמור. הנושא ישאר פתוח ויבדק בכל בנין. בפועל, עומדת הועדה לאשר את התכנית כפי שהיא מופקדת כשמרבית הבניינים מיועדים למעשה להריסה ואת ההחלטה אם הבנין יהרס או ישומר היא משאירה לידי היזם. לכאורה לפחות יש סתירה בין הסעיף המיוחס בתכנית המתאר לבין הצעת התכנית הנדונה.

סעיף 20 (ב) לתכנית המתאר לממילא קובע כי "הוראות בדבר הריסתם או שימורם או שיקומם או הרחבתם או שינויים של בניינים קיימים בשטח התכנית יקבעו בתכניות מפורטות כאמור בסעיף 10 (1) לרבות חובת עריכת סקרים בענין איכויות, הריסות שימור" וכיו"ב.
לא ראינו כאן שום סקר שנעשה לגבי בנינים שבעצם מציעים להורסם, לא נתלווה סקר של איכויות ועל כך היא מתריעה משום שזה סעיף מחייב בתכנית המתאר המאושרת לאיזור ממילא.

היא מבקשת להצביע על דבר שיכול להחשב כהטעיה בתכנית, הבנין במגרש מס' 21 מיועד להריסה ובחזיתו עתידה להוצר ככר, כאשר מסתכלים על הפרספקטיבה המלווה את התכנית רואים דבר יפה, נפתח מבט אל תוך החצר של המנזר ולתוך הכנסיה שהופכים אותו להיות חלק מככר רחבה.
המנזר היום מאכלס מקרי סעד מהקשים ביותר במדינה המופנים אליו גם ממשרד הסעד. לא נראה לפחות כאפשרי הדבר שמוצג בתכנית דהיינו של פתיחת חצר המנזר והכנסיה והפיכתם כחלק מפיאצה.

בשעתו הגישה החברה להגנת הטבע רשימה של בניינים שנראו לדעתה חשובים לשימור ברחוב ממילא והיא מבקשת להמנע מכל פגיעה בהם:

בנין מס' 8 שהיום הוא פגוע כתוצאה מעבודות ההריסה של בנין מס' 6 אשר נפגע בזדון ובצורה בלתי חוקית. הבנין יוצר ירידה של מדרגות לרחוב העמק והוא מתחבר יפה לבנין מס' 10, אל הבניינים שבגדה הצפונית וזה מה שיוצר למעשה את המפתח של הרחוב. אנו מתקשים היום לבוא ולטעון שאת הבית הזה צריך לשמר, אך לולא נעשתה בו פגיעה זדונית כזו צריך היה הבנין להיות לשמור במסגרת רחוב ממילא.

בנין מס' 10 בנין בעל ערך ואיכות.

בנין מס' 18 מתנגדים חד משמעית לפגיעה בבנין - בית משפחת שטרן שנבנה ב 1877. חומר רב על מהות הבנין וחשיבותו הציונית יועבר לחברי הועדה בהמשך הדיון. רואה חומרה רבה בהופעת הבנין הזה עם אופציה להריסה. ישנם קטעי עתונות רבים שמתיחסים לבנין, ביניהם של אנשי מקצוע הטוענים שהבנין הוא בעל ערך אפילו מבחינה ארכיטקטונית. אסור בתכלית האיסור שיופיע בקטגוריה של "ירצו יהרסו ירצו - לא יהרסו".

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

בנינים מס' 26 ו-28 אנו מתנגדים להופעת אופציה להריסה של בניינים אלה.
הבניינים אמנם גבוהים והתכנית מציעה להנמיכם, אך אלה הם בניינים המאפיינים את הרחוב.

בנינים 5, 7, ו-9 אנו מתנגדים חד משמעית לפגיעה כלשהי בבניינים אלה, הנמצאים בגדה הצפונית של הרחוב. לגבי בנינים 5-7 הם מבקשים הרבה מעבר לשימור החזית.
הבנין בעל ערך לא רק מבחינת שמור חזותו אלא גם הקומה הראשונה והשניה הן בעלות ערך יחודי בירושלים. אנו משוכנעים שאם הבנין ישומר יהיו רבים שיחפצו להשתמש בבנין שהוא יפהפה, היא ממליצה לחברי הועדה לצאת ולראות כיצד הבנין כיום פרוץ לכל רוח, לגניבת מרצפות ואריחים, בהשגחת החברה היוזמת של התכנית.

הבנין בקרן הרחובות ממילא שלמה המלך - מאחר וקודמיה טענו בהרחבה כנגד הרחבת רחוב שלמה המלך היא מצטרפת לכל הטענות ומבקשת לשמור על הבניינים המיועדים להריסה.
יש עמדי מפה של אזור ממילא משנת 1876 שהוכנה ע"י וילסון והבניינים האלה כבר מצויים בה. הבנין המיועד להריסה, המכונה כבנין אגף העתיקות ואפשר לכנותו גם כבנין של חברת הנסיעות "קוק" בזמנו ובניינים אחרים בעלי ערך הסטורי ואדריכלי רבים גם הם במצאים במפה של וילסון.

אלפים רבים מבני ירושלים חתמו על פטיציה נגד הריסת הרחוב ונגד הריסת בנין משפחת שטרן. התכנית אמנם עברה גילגולים רבים ויתכן שאיננה מבינה את האופי של ירושלים.
אולי אנו לא מבינים מה צריך להיות אך גם עירית ירושלים עצמה לא מבינה מה צריך להיות כאן.
צוות מס' 1 במחלקת מהנדס העיר הכין תכנית רעיונית המדבר על שמור ושיקום שכונת ממילא.
אין לנו התנגדות לבניה חדשה במדרון הסמוך להיברו יוניון קולג' אך את רחוב ממילא אסור להרוס ואנו מבקשים את חברי הועדה להמנע מאישור התכנית כפי שהיא הופקדה.

עו"ד נ. וייל בשם חברת קרתא.
התנגדותה איננה נוגעת לבינוי של ממילא אלא לנושא היטל ההשבחה.
היא מבקשת מהועדה לכלול בתכנית זו ובתכניות המפורטות הבאות שתוגשנה, הוראה בדבר קביעת ההיטל בהתיחס למתחם כולו. אין כאן כוונה לעקוף את הוראות החוק. תכנית ממילא היא תכנית למתחם שלם שקובעת איזונים שונים בין שטחים פתוחים לשטחים שנועדו לרשות הציבור לגבי מכלול התכנית. אם תחוייב החברה בהיטל השבחה לגבי כל תכנית בנפרד יצא שהיא תקופח באופן חמור ביותר מכיוון שהחשבון הכולל של השבחה אם קיימת, חייב להעשות בהתחשב בשטח כולו, בזכויות כולן ובהפרשות כולן שהן מחושבות בתכנית הכללית ולכן היא מבקשת לקבוע הוראה שההיטל ישולם כחוק בהתיחס למכלול שלם ולא בכל תכנית בנפרד.

מר ניב
מרביתם של המתנגדים שמעו תשובות לטענותיהם בועדה המקומית.
התכנית הזו שהוא מכיר אותה כבר למעלה מ-9 שנים הופכת לאט לאט לארכיאולוגיה במקום לפיתוח, גב' רון הזכירה את בעית הבניינים הנהרסים והמתמוטטים, בעיר הזו יש כמה מקרים ולאו דוקא בממילא שאין מספיק כסף ציבורי לשקם אותם או כדי לדאוג לאחזקתם, למשל: שערי צדק הישן. לדעתו, אם תכנית ממילא לא תבוא על פתרונה בצורה זו או אחרת בזמן הקרוב ביותר אפשר יהיה לשכוח מרחוב ממילא והוא כולו יהפוך לארכיאולוגיה.

לטענה של הריסת בנין בזדון, השיב כי אינו מאמין שנהרס בית מתוך זדון. הוא ראה מיבצעים של הריסה, בכילים שקשה לבקר כל תנועה שלהם, מכל מקום נאמר גם שהדבר יטופל במישור המשפטי, אך יחד עם הריסת הבניינים בצומת שנעשתה כדין, תושבי ירושלים רואים דבר שלא היו רגילים לראותו עד כה וזו פתיחה של מבטים מרהיבים לעבר חומת העיר העתיקה, והעובדה שאין מזכירים אלמנט חשוב זה עושה עוול לתכנית. הגילוי שלדעתו מדהים ביופיו, וסלילת רחוב העמק החדש וגינונו מעניקים לעיר דבר שלא היה לה קודם אך יחד עם זאת התגלו במלוא כיעורם החזיתות האחוריות של רחוב ממילא.
אותו רחוב עותמני חשוב כל כך שלטענת המתנגדים עירית ירושלים לא מרגישה ביופיו, נבנה בלא תשומת לב לחזיתות אחריות המרכזות בהן את כל הפונקציות הלא נעימות של מטבחים שרותים מחסנים וכד' היוצרות חזיתות מכוערות.

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

אפשר להרוס את כל הבניינים ולא לבנות שם דבר ואולי רעיון כזה הוא היפה ביותר המזכיר את אדינבורו שהעיר העתיקה שלה מוקפת עמק רחב ומגונן והוא בודאי טוב יותר מזה שהציעה העיריה לפני 7 שנים.

את דעתו על הצעת העיריה ברגע מסויים בהיסטוריה שלה כבר הביע פעמים רבות ואין טעם לחזור לכך. הוא אינו רואה שום כסף ציבורי במדינת ישראל שיוכל להגיע למצב של הריסה טוטלית של בניינים בגדה הדרומית של ממילא ללא נצול הקרקע שלהם. לכן אינו מדבר על רעיון חדש שיכול היה להיות יפה אלא על טפול בבניינים קיימים ברחוב ממילא הן בחזית הצפונית שלו והן בחזית הדרומית שלו.
הוא אינו רואה אפשרות לסייע לכיעור החזית האחורית הפונה לרחוב העמק החדש אלא ע"י בניה בצורה זו או אחרת. התכנית מציעה שבכל מקרה תוספות בניה בחזיתות הדרומיות בהתאם לנספחי הבינוי במקום שאינה מתירה בניה חדשה תהיה תוספת מאחור ולעתים מלפנים, הכל בהתאם לתכנית הבינוי.

לענין רחוב שלמה המלך, הרעיון של הרחבת רחוב שלמה המלך הוא רעיון שאינו נובע מתכנית ממילא עצמה, אלא מתכנית עירונית שבקטע שבו נוגעת ההרחבה בבניינים של ממילא היא נכנסת לתחום הקו הכחול של ממילא, והמשכה בתכנית מצרנית.
הרעיון שבהרחבה הוא הצלת החומה. כיום כל התנועה של רכב כבד מרמאללה לשכם וכו' עוברת ליד החומה ושער יפו לאורך בריכת השולטן ולאורך דרך חברון בחלקו הצר.

תכנית ממילא הציעה טפול ברחוב יפו ואף דובר על הצרתו. מי שמתנגד היום טען בשעתו כנגד התקרבות כלי הרכב לחומה והפגיעה בה הן מבחינת זהום האויר והן מבחינת רעידות וזעזועים. הרחבת רחוב שלמה המלך לא תמנע את התנועה ממעבר דרך מרכז העיר אך תקל על התנועה הזו ובודאי תציל את החומה. כלומר העיריה והועדה המחוזית צריכים לשקול את טובת העיר ולבחור באחת מבין האפשרויות: להשאיר את התנועה ליד החומה ברחוב יפו במצבו היום או להרחיב את רחוב שלמה המלך.
למיטב זכרונו ההרחבה נמנעת מפגיעה בבניינים.

אשר להצרת רחוב ממילא.
מנסיונה במדרחוב בן יהודה למדה העיריה כי מבחינת הולך הרגל הוצר מהלכו ברחוב בשל יציאת בתי הקפה אל הרחוב ועל מנת למנוע מהלך ב"זיגזג" או לאורך גדה אחת של הרחוב במדרחוב ממילא תלווה הצרת הרחוב בכרות כשהכונה היא למקם בהן את הכסאות והשולחנות של בתי הקפה ולא ברחוב עצמו.

<u>עו"ד אבולוף</u> חושב שבנושא של ממילא הגענו אל רגע האמת, הוא חוזר אל כל אותם גורמים שמנסים לראות בקרתא קבלן פרטי שמנצל, שהורס, שרוצה רק להפיק רווחים ועושה הכל כדי לנצל את המכסימום, ומזכיר כי התכנית המאושרת 2229 מדברת על נצול של 61,000 מ"ר בניה במדרחוב ממילא. הוא אינו מכיר קבלן פרטי, לא בארץ ולא בעולם כולו, שיגיש תכנית לבניה בשטח של כ-50,000 מ"ר כאשר מאושרים לו 61,000 מ"ר.
הוא מדגיש זאת כדי להראות שחברת קרתא ניסתה כמיטב יכולתה לשקול את כל השיקולים הציבוריים, של כל הגופים, כדי להגיע לתשובה שהיא התשובה האידיאלית, בהתחשב בכל הנסיבות.
אף גוף לא יכול לקבל בתכנית כזו את הכל ואנו הגענו למסקנה שברגע שנגיש את התכנית כפי שהגשנו, יש בה כדי לספק את כל הגופים ולפתור את כל הבעיות בצורה הטובה ביותר בהתיחס לרחוב ממילא וכן אמנם עשינו.
היזם הוא חברה ממשלתית וחזקה עליה שכאשר תשקול שקולים ציבוריים מול שקולים כספיים היא תביא בחשבון מירבי את השקולים הציבוריים. הגענו לתכנית שהיא תכנית אידיאלית, המדינה מפסידה הרבה מאוד כסף אך טובת הציבור דרשה זאת.
את התכנית הזאת יש לאשר ומהר ככל האפשר, שאם לא-כן, בהחלט יכולים להגיע לבכיות לדורות, במובן זה שעוד תקופה ארוכה ממילא תראה כפי שתראה. לכן הוא פונה לחברי הועדה שיראו את התכנית כמכלול, בהתאם להמלצות הועדה המקומית ולראות בקרתא כחברה ציבורית ששוקלת את האינטרס הציבורי ולאשר את התכנית כפי שהיא.

<u>עו"ד נ. וייל</u>
בקשה להדגיש היטב שהאיזור בו אנו דנים הוא איזור שמקדמת דנא מיועד היה להיות אזור מסחרי, הן בתקופה המנדטורית והן לאחר מלחמת השחרור.

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

אלה המסתכלים על נושא השימור בצורה קיצונית שוכחים שבעצם חל כאן תהליך בלתי טבעי, שבשנת 19477-8 הוקפא המצב, לא בגלל שקולים תכנוניים כי אם בגלל מצב פוליטי. אלמלא מלחמת השחרור, הפתוח היה נמשך ולכן הדימוי הויזואלי של מצב קפוא הוא דימוי מלאכותי ובלתי נכון. זכויות הבניה היו תמיד זכויות בניה של אזור מסחרי.
בתקופה המנדטורית וערב קום המדינה כל השטח עד למרגלות החומות היה מוגדר כשטח מסחרי, לאחר מלחמת ששת הימים הוכנה תכנית עמ/6 שקבעה רצועה של שמור מסביב לחומות אך לא שינתה את יעוד השטח כאזור מסחרי, ולכן הדיון חייב להתחשב בעובדה שבעצם אין כאן מצב עותמני קפוא אלא מצב שנמשך, כמצב של פתוח עם יעוד מסחרי והתכנית איננה משנה מצב זה.

מר דן ויגד
השיב למתנגדים כדלקמן:
להתנגדות עו"ד חרוץ בענין בנין שטרן - טובים וגדולים קבעו שלבנין הזה אין ערך ארכיטקטוני, גם אגוד הארכיטקטים התמסר לבעיה ולא מצא בו ערך ארכיטקטוני, אף אחד לא כופר בעובדה שצריך לשמור את הערך ההיסטורי ע"י שחזור המוזאון וחדר הרצל בבעלות ציבורית במקום נאות בפרוייקט ובקומה נגישה. כל המכתבים שהוקראו כאן מדברים בעיקר על שמור החדר ולא על שמור הבנין. השמירה היא על המורשת ולא שמירה על הבנים. אנחנו לא צריכים מצבות, מצבות שומרים בבתי קברות ולא במקומות שאין להם ערך. אין בעיה לשמר את הבית, הוא פשוט לא שווה את זה.
להתנגדות עו"ד רוט השיב כי אחד מיסודות התכנית הוא שימור האתר, שמור היופי של הבנין והדגשת היופי לציבור. היום הוא מוזנח ומוסתר מפני שאין מי שרואה אותו. הוא חושב שצריך לתת דגש לעיבוד ארכיטקטוני שישמור על פרטיות החצר מטעמים מובנים, וניתן לעשות זאת במסגרת ההצעות הקיימות.
לא הוכחה שום טענה שיש פגיעה בדרכי גישה וצריך להבטיח בתכנית את שמור דרכי הגישה לשירות, כולל רכב שרות ורכב בטחון ואין שום כוונה לחסום דרך כזו. התקנת בלוני הגז הוא דבר שולי לחלוטין.
חשוב לציין שהחנויות בחזית המנזר נמצאות בגבן למנזר והגב הזה איננו פתוח וצריך להשאר סגור הן בקומה הראשונה והן בקומה השניה כך שלא תופרע פרטיות המנזר וכך הוא סבור שמתמלאות כל בקשותיו של עו"ד רוט.

להתנגדות אדריכל זולוטוב - הוא מתיחס לבקורת של אדריכל זולוטוב כחיובית ביסודה, האיגוד מצא לנכון לציין משקולים ארכיטקטוניים ואורבנים את החיוב שבתכנית הזו.
הוא מלווה את התכנית הזו מספר שנים, אין זו תכנית ממילא הישנה וכתוצאה מכך הגיע למסקנה שהוא רוצה להמשיך ולדאוג להעברתה כדי שהיא תמומש.

רחוב ממילא נשאר ברוחב של 7 מטר. במקור הוצע רוחב של 6 מטר והועדה המקצועית שמונתה ע"י הועדה המחוזית המליצה על 7 מטר. למעשה אין זה מדוייק משום ש-7 המטרים נוספים 3.5 מטר ארקדה. כלומר מעבר הציבור הוא 10 מטר. השיקולים להצרת הרחוב הוא בראש ובראשונה שיקולים מקצועיים.

לענין נקוז התנועה דרך רחוב שלמה המלך והבקורת על כך השיב כי מאבקם של היזמים הוא להרחיק את התנועה מהחומה, הכוונה בעתיד כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית אם לתחבורה בירושלים דהיום (שאיננה תכנית אב 68) היא להפוך את דרך חברון בעיקרה לתחבורה ציבורית. התנועה של יהודה ושומרון לא תפתר במקום הזה וכבר טען זאת בועדה במסגרת התנגדותו לתכנית הדרכים של ממילא והתנגדותו להרחבת דרך חברון לשני מסלולים התקבלה.
את הבעיה צריך לפתור הן בכביש האמריקאי במזרח וכביש מס' 4 במערב. הוא מקוה שועדה זו תפנה למי שהיא צריכה לפנות שימצאו פעם המשאבים לסלילת הדרכים האלה על מנת לפתור את העיר הזו מעובשה של התנועה העוברת.

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

להתנגדות דן בהט - התכנית ביסודה מציעה בכל המתחם הצבוע באפור, שימושים מגוונים לבחירת היזם, הן למסחר, הן משרדים והן לבתי מלון ובתי אכסניה והן אם תרצה למגורים.
התכנית הזו ממצה רק חלק קטן מסך כל זכויות הבניה בממילא שהם כ-120,000 מ"ר, כל היתר נתון לשיקוליו של היזם, בין אם יהיו אלה למשרדים או למגורים ויש להשאיר זאת כאופציה ולא לקבוע מראש.

אין מקום להשואה בין התכנית המוצעת לבניינים הגדולים בעיר משום שאין דימיון לאופי הפעילויות, נהפוך הוא, במקום לבנות חדר ורטיקלי של בנייני כלל או מרכז מסחרי משתרע על 3-4 קומות שאינו מתפקד כראוי, כאן מוביל הרחוב אל השטחים המסחריים, אל הכניסות לבניינים והוא ששומר על קנה המידה האינטימי, אינטימי יותר מכפי שיש ברחוב יפו שאף אחד לא רוצה ללכת בו.
דוקא הפתרון המוצע יוצר אינטימיות. הוא טרח להסתובב בכמה מדרחובים באירופה, הוא ראה את הטובים וראה את הרעים, הטוב הוא במינכן שהוא צר יחסית והרע הו בפרנקפורט - ברוחב של כ 30 מטר.
הטוב הוא בהנובר ובקופנגרדן שיש בו סמטאות ברוחב של 4-5 מטר והוא משרת אוכלוסיה גדולה פי כמה.

האופציה להרוס היא איננה האופציה שמדובר עליה מבחינת נסיון להטעות את משהו, היא פשוט אופציה כלכלית, ע"י אי הריסה, מאפשרת התכנית, בהסכמת הועדה, חסכון של 50% בתקן חניה לבניינים משופצים ובתוספת חניה רק לבניה החדשה. ולכן מי שיחשב ימצא שמאוד יתכן שלא כדאי להרוס אלא כדאי רק להוסיף, כלכלית, את האופציה הזו השאירו ליזם.
התכנית הזו איננה תכנית שחייבת להתבטל במשיחת קולמוס אחת, היא יכולה להתבצע בשלבים, היא תכנית במרקם עירוני טיפוסי לירושלים, של הקמת בנין ועוד בנין.

הטעיה אופייבית אחרת היא הטעיה למעשה של נושא השמור. לא צריך כלי מדידה כדי לראות שהשמור מתחיל בנקודה אחת ומסתיים בנקודה אחרת. כלומר 70-80% מהבתים שלאורך הכביש משומרים ולכן היתה כאן הטעיה במזיד ע"י כל מי שדבר על הריסה טוטלית של רחוב ממילא. ההריסה נובעת מאותן הסבות שמר ניב הסביר, שהבניינים האלה אינם שוים ובגלל זה צריך להרוס.
רחוב ממילא, הוא מהגרועים שבין הרחובות המחברים בין העיר העתיקה והעיר החדשה.
הבניינים ברחוב יפו 19, 17, מסביב לגן דניאל הם הדוגמאות הטובות ששוות שימור.
הוא לא השתכנע שיש ולו גם בנין אחד בחזית הדרומית שראוי לשמור. לדעתו החזית הדרומית של ממילא זה "אסון טבע" למעט אולי בנין אחד שיש לו לפחות בחזית עיבודים של שלמות אחת. אין אף קשת אחת בתוך החנויות אלא ארגזי תריסים שהוצאו ורואים שהאבן עובדה לצורך ארגזי התריסים, זה "נובוריש" דגם תחילת המאה או סוף המאה שעברה ולדעתו הרחוב הוא בין הגרועים שיש בירושלים.

לעומת זאת, לרחוב הנביאים או לרחוב נחלת שבעה יש ערכים אוטנטיים.
הוא סבור שגישתו של מר בהט היתה לא במעט ארכיאולוגית, שמור הרחוב ב"פורמלין" איננה פרקטית ובודאי לא יחיה את הרחוב אלא ימית אותו אחת ולתמיד.

להתנגדות ציפי רון - ההריסה של החזית הדרומית היא רק חלקית. היתה לעיר הזו הזדמנות להחיות את הפרוייקט, לגור בו ולהשתמש בו כפי שעשו באבו תור, במוסררה, בשכונות הספר במשך 39 שנה, אך שום דבר לא קרה במתחם הזה וברחוב הזה, הוא פשוט מתחם עלוב ומכוער.
הבנין היחידי שנתנו עליו את הדעת לשקומו עוד לפני מלחמת ששת הימים היה חוצות היוצר ואכן הוא שוקם.
גב' רון טוענת שבנין מסחרי אינו מושך אליו אנשים, זו טעות, מרכזים גדולים בערים שונות בעולם יוכיחו את ההפך.

רצוי שמי שמתנגד יקרא את התקנון על כל הוראותיו, הנספח אינו היתר ואינו מהווה תחליף לבקורת ארכיטקטונית של כל היתר שידון לגופו.
גב' רון טוענת שממילא הוא רחוב ירושלמי טיפוסי והוא חולק עליה וטוען שהוא רחוב ירושלמי מהגרוע שבגרועים משום שהרחוב הירושלמי הטפוסי הוא הסמטאות של רחוב המוגרבים, רחוב החבשים, רחוב הנביאים בחלקו הקטן ולא רחוב ממילא, בדיוק כפי שרחוב דוד המלך בירושלים המחודשת אינו רחוב טיפוסי של ירושלים.

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

הוא חושב שגב' רון עשתה עוול גדול לצבור שטפל בתכנית, הביאה המון ניירות מבלי לטרוח לבוא ולקבל הסברים.

השמור הוא פונקציה של תוכן ולא של החלטה, ראו את ההצלחה של החאן והסינמטק, בנין 17-19 ברחוב יפו לעומת שערי צדק ובנייני האוניברסיטה במגרש הרוסים. שמור שיכפה כאן ללא תוכן וללא אפשרות לתת לתוכן יכולת פעולה הוא שמור כושל ללא כל ערך.

מר ספדי
התיחס בדבריו לנושאים כפי שרוכזו על ידו שאינם תואמים בהכרח את סדר הטענות שהועלו ע"י המתנגדים.
באופן כללי הוא מנסה להעביר את מהות הצעת התכנית, לרבות התיקונים השובים שהמליצה עליהם הועדה המקומית, הואיל וחלק מההתנגדויות הן התנגדויות לדברים שלא קיימים בתכנית.
למעט ההתנגדות המתיחסת לכניסה לרחוב מכוון אגרון, כל המלצות אגוד הארכיטקטים מקובלות עליו והדבר קבל ביטוי במסמכים שהוא יציג בנוסף לאלה המוצגים על לוח הועדה.

תכנית המתאר של ממילא קבעה דברים מסויימים שאינם נשוא הדיון.
היא קבעה מערך שמושי קרקע, מערכת כבישים, הפיכת רחוב העמק לגן הכולל כביש, יעוד רחוב ממילא כרחוב מסחרי ואף קבעה היקף שטחי בניה בשעור של כ 61,000 מ"ר, הרבה מפי שהתכנית מציעה כרגע.

בהתיחס להחלטה המאקרו-אורבנית של ממילא (הואיל ומר בהט טען בנושא זה ויש לשער שהנושא יורחב ע"י מר שחר) ציין כי כל התכניות מאז תכנית גדס, ראו את ממילא כאזור מסחרי, כחלק מהמערך העירוני. תכנית ממילא כפי שאושרה במתאר הציעה את מה שבקשו גדס ואחריו אשבי וקנדל דהינו, אזור מגונן ופתוח בעמק ורצף של פעילות אורבנית מהעיר העתיקה, משער יפו, למרכז העיר. הרעיון התכנוני שהיה גלום בתכניות אלה נותק ע"י 19 שנות פרוד העיר ולמעשה מבחינה מאקרו אורבנית נוצר מצב לא נורמלי, משום שאלמלא 19 שנות פרוד העיר כלל לא היינו דנים בתכנית ממילא והיא היתה מתפתחת בצורה טבעית כחלק ממרכז העיר. העובדה שאנו דנים היום בתכנון ממילא הוא פועל יוצא של 19 שנות ניתוק באזור הזה. במשך שנים טענו שתכנית המתאר של ממילא תפגע במע"ר והיום אנו שומעים דבר הפוך.

שטחי הבניה כפי שהוזכרו ע"י מר וינד הם אחוז מזערי מהפעילות המסחרית בעיר, אך השפעתם על המע"ר עצמו תחזק אותו ותביא לו חיים. אם אמנם דואגים המתנגדים לחיזוק המע"ר ראוי שיכוונו את מאמציהם לתכנית המרכז המשני במנחת שתפגע במע". תכנית ממילא לעומתה רק תחזק את המע"ר.

למעשה תכליתה של תכנית הבינוי המוגשת היום לאישור נועדה לתת ביטוי הולם לתכנית המתאר, כלומר להשיג איזשהן המלצות בבינוי, מהי הדרך הטובה ביותר לפתח כאן רחוב של פעילות קימעונאית מסחרית המקשרת את העיר העתיקה עם העיר החדשה, מה לשמר ומה להרוס וכיצב ליצור מירקם שיעניק חיים למקום.
הוא סבור שישנו קונצנזוס מבחינת הרצון לשוות למקום אופי ירושלמי של פעילות שוקקת חיים עם קשר למסורת של העיר. הבדל ההשקפות הוא באינטרפרטציה איך להגיע לזה.

הצעת המתכננים כפי שבאה לידי בטוי בתכנית, בקווים כללים היא כדלקמן:
שמור כל החזית הצפונית של רחוב ממילא והריסת רוב הבניינים בחזיתה הדרומית.
כמתכננים, הם ממליצים ונותנים עדיפות להריסה של הגדה הדרומית (מבלי להסתתר מאחורי ההריסה) אך מקבלים את טענת היזם שחייבים להשאיר גמישות ע"י מתן אפשרות של שימוש באם רוצים בכך.
מבחינת האינטרס העירוני לטווח ארוך, הריסת החזית הדרומית למעט חזית בנין אחד ובנייתו מחדש ושלוב של אותו חדש עם שמור הגדה הצפונית יתן לעיר את התוצאות הטובות ביותר מבחינות רבות.

מר ספדי התיחס בנושא זה של הריסה ושמור לכל אחד מהבניינים ברחוב, לרבות המלצות הועדה המקומית שלא רק קבלו אותן אלא אף תמכו בהן, עפ"י סדר הופעתם בשטח ממזרח למערב:

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

רחוב ממילא 24 - חזית הבנין לשמור.
רחוב ממילא 23 - כל הבנין לשמור.
רחוב ממילא 21 - חזית הבנין לשמור.
בנין 24 ברחוב יפו - מקבלים את המלצת אגוד האדריכלית, לשמרו.
בנין מס' 21 - חזית החנויות לפני ההוספים - לשמור.
רחוב ממילא 17 ו-5 - לשמור (בניגוד לטענת המתנגדים) ובנוסף, מחייב התקנון שהתוספת מאחור תהא בנסיגה של 3 מטר ולא תפגע בחזית הקיימת.
רחוב ממילא 3 - בנין המנזר - לשימור, לא רק חזיתו כפי שטען מר בהט אלא לעומקו, כדי ליצור את שער הכניסה של ממילא.

בחזית הדרומית:
רחוב ממילא 24 - לדעת המתכננים הבנין הוא היחידי בעל איכות ארכיטקטונית שראוי לשמור מכל הבניינים בחזית הדרומית והוא אכן מועד לשמור, והוא שיוצר את הככר הראשונה באופי הבניינים הישנים.

בנין האוניברסיטה - ממילא 20-22 - מומלץ להריסה וכן כל יתר הבניינים מומלצים להריסה עם אפשרות של שמור בתקוה שיהרסו.
חתך 5-5 שהושמע ע"י גב' רון מיועד לשמור עם נסיגה של 3 מטר.
זה שינוי בתכנית כתוצאה מהדיונים עם הגופים המתנגדים וצר לי שעל אף זאת שהתנגדו והתכניות שונו הדבר לא קבל ביטוי בהערותיהם.

הבעיה הקשה ברחוב ממילא נובעת מעצם העובדה שהרחוב שנבנה כרחוב לתנועת כלי רכב משנה את תיפקודו כרחוב להולכי רגל והדרך ליצירת האופי המתאים לפעילות החדשה שלו. זה שנוי בסטטוס קוו הנוכחי של הרחוב. כלומר, יש לשקול מה יעשה את הרחוב טוב יותר מבחינת תיפקודו החדש במרקם הזה.

דבר שני שמשנה את הסטטוס קוו הוא הפיכת רחוב העמק (שהחלו בביצועו) לאחת השדרות החשובות בירושלים והיא בעצם אותה שדרה מתמשכת שתחילתה בכנסת דרך רחוב אגרון לכוון גיא בן הינום.

החזית הצפונית כיום של רחוב העמק שאינה אלא החזית האחורית של הגדה הדרומית של רחוב ממילא היא אחת החזיתות היותר מכוערות בעיר. אין זה מקרה משום שאלה האחוריים של הבניינים שלא תוכננו להיות חזית של שדרה עירונית.
מר בהט טוען שאנו מוסיפים מסות לממילא והבניה החדשה מסיבית בהתיחס למה שקיים.
הקו הצהוב בחתך המוצג מתאר את הבניה עפ"י התכנית והיא מראה בעליל שהבניה המוצעת לא רק שאינה מסיבית אלא שבאזורים הרגישים הקרובים לחומה הולכת הבניה ומתגמדת, ביחס לבניינים הקיימים ורק באזורים המתקרבים לרחוב דוד המלך, בהתאמה לבניינים הגבוהים האחרים בסביבה, גובהם מגיע לגובה השכיח באזור.

חזית נוספת שיש להתיחס אליה היא החזית לאורך רחוב המלך דוד.
ברור מתוך הצגת הגבהים הקיימים לאורך הרחוב שהגבהים המוצעים בחלקה המערבי של ממילא מתיחסים בצורה אורגנית והגיונית לגבהים שלאורך חזית רחוב המלך דוד. ההצעה להפחית בגבהים תהיה חריגה ממה שבעצם כבר קיים במרקם עירוני לאורך הרחוב. ולמעשה הגובה המומלץ של הבניינים בחזית זו הוא נמוך ב 2 מ' מגובה הבניינים בצד השני של הרחוב.

הדיון מתמקד למעשה, מעבר לכל הפרטים הקטנים, בנושא של שמור והריסה במתחם כולו ובמיוחד בגדה הדרומית של רחוב ממילא. על אף ההתנגדויות שהושמעו מוצע לשמר את החזית הצפונית כולה ואין על כך ויכוח ואם זה רצון המתנגדים אנו משמרים אותה.

(פרוטוקול מחוזית מיום 6.5.86)

מתוך בסיון של שנים בתכנון רחוב להולכי רגל ולימוד הנושא יש בו אלמנטים בוגדים: מצד אחד רצוי ברחוב להולכי רגל שתהיה התיחסות לשני צדדיו., וזה מגביל את רוחבו, מאידך, רצוי במקומות מסויימים לפתוח אותו. כאשר מתכננים מרכזים חדשים שאין בהם מגבלות ואילוצים הפורמולה היא יצירת מעבר צר הנפתח לפרקים והוא אשר מאפשר את ההתיחסות הליניארית לשני הצדדים ויחד עם זאת - ליצור מקומות שבהם הפעילות משתנה. הגענו למסקנה שזה הפתרון האופטימלי ברחוב ממילא. כמו כן רצינו ליצור מצב שבו, בניגוד לתכנית המקורית יהיה הרחוב פתוח לשמים, שיהיה לו אופי של רחוב חיצוני אבל גם רצף של ארקדה שנותנת אפשרות ללכת לאורכה תוך הגנה מגשם וכו'.

הבינוי מחדש של הצד הדרומי מאפשר את יצירת ארקדה רצופה מוגנת מגשם עם אפשרות של פתיחה וסגירה לפי הענין וחשוב מכך, אפשרות של בניה בנסיגה מהעמק כאשר הבינוי החדש בסוג צפונה בכ 8-7 מטר, המותיר עמק רחב הפתוח יותר. כלומר, הבניה החדשה גם משפרת את השדרה החדשה ברחוב העמק וגם נותנת חזית דינמית ההולמת תנועת הולכי רגל.
לסיום הציג מר ספדי מספר פרספקטיבות הממחישות את הצעת התכנית והאלמנטים העיצוביים הגלומים בה, לאורך הרחוב בפרספקטיבות ומנקודות מבט שונות.

1. מבט מרחוב דוד המלך ומכוון הכניסה, פתיחה ברוחב של 14 מטר, חלקה פתוח עם ארקדות משני הצדדים לאורך הרחוב המובילות לכיכר הכניסה שיש בה כניסה נוספת מכוון צפון. הבנין שהיה בכניסה ונהרס לשם פתיחת כביש העמק, פתח את הנוף הפנטסטי שהיום אינו פנטזיה אלא מציאות, אותו בנין כאמור שהחברה להגנת הטבע התנגדה להריסתו.

2. מבט מכוון רחוב שלומציון המלכה לעבר ממילא - כניסה לממילא מצפון דרך המנזר. הבנין לשמור לעומקו כדי להוות את שער הכניסה לממילא.

3. רחוב ממילא לעבר המנזר ולעבר רחוב דוד המלך ובניינים 5-7 לשמור. הבניינים החדשים בנסיגה של 3 מטר.
הפרספקטיבה בועדה לתת ביטוי ולהמחיש את אופי הארקדה ואופי החלונות הנובעים מהתקנון הקובעות הוראות בינוי ועצוב של הארקדות, האופי המשתלב בין החדש והישן וכו'.

4. מבט לכוון העיר העתיקה, שמור החזית הצפונית, בנין מס' 23 (המנזר), התוספת לבנין האוניברסיטה המצרה את הרחוב ל 7 מטר + 3.5 מטר ארקדה (שהוא הרוחב המינימלי).

5. מבט ממזרח לכוון המלך דוד. הפתיחה של הכיכר הגדולה, שמור החזית ברחוב ממילא 24 וברקע המנזר - הכניסה הצפונית.
הפתיחה של הכיכר לכנסיה והקיר הסוגר את גן המנזר לפרטיותו.

6. הקטע המזרחי של רחוב ממילא בכוון החומה.
חזית השמור של ממילא 24 וכל הבניינים לשמור החזית הצפונית, מס' 25, 23, 21 ותוספת חדשה עם ארקדה ומעבר לכך הפתיחה לשער יפו.

אשר לגשרים המהווים קשר בין שני המפלסים של רחוב ממילא.
ישנה נטיה לדבר על המפלסים המסחריים של ממילא כקומת רחוב וקומה עילית. זו טעות ביסודה, הסיבה לכך שהתכנית ממליצה (איבנה מחייבת) על שני מפלסים בעוצה בכך שהגישה לממילא היא מכוונים שונים, ממערב - המפלס הנוכחי של הרחוב, מדרום לאורך רחוב המלך דוד המנקז את הולכי הרגל במפלס הנוכחי, אך ישנה גישה נוספת מרחוב שלמה המלך דרך המנזר שהוא במפלס של קומה אחת מעל המפלס הנוכחי. והיא מנקזת את תנועת הולכי הרגל ממלון פאסט והחומה, דרך מעבר מדרגות היורדות למפלס הנוכחי של ממילא. התכנית מאפשרת להשאר במפלס עליון וכך גם בקצה המזרחי מהמפלס הקיים של רחוב יפו. כלומר, הציבור יוכל להגיע לממילא בשני מפלסים: במפלס רחוב ממילא הקיים ובמפלס שמעליו. הגשרים מאפשרים לאותו ציבור שהגיע מהמפלס העליון לעבור את הרחוב גם לצדו השני ולאפשר לתנועה מזרח-מערב להתקדם בשני המפלסים.

(פרוטוקול המחוזית מיום 6.5.86)

בסיום דבריו הציג מר ספדי שני צילומים הבאים להדגיש מה יהיו פני הדברים באם לא תבוצע התכנית ובהתיחס לחלק מהמלצות המתנגדים.

מר ניב
העיר כי אמנם צורף מר ספדי לתשובת הועדה המקומית אך אינו שותף לדעתו בענין החלשת המע"ר ע"י בצוע תכנית מנחת.

עו"ד וייל
בקשה להעיר כמשפטנית, בהתיחסה להמלצת הועדה המקומית בגין התנגדות מנזר וינסט דה פול, כי הם בהחלט מכבדים את משאלות המנזר במה שנוגע לשמירת אורח החיים שלו וכי אין שום פגיעה במעברים אך היא מדגישה כי היא מתנגדת בתוקף להתביה כלשהי בהוצאת היתרי הבניה בשתוף המנזר כגורם. היא סומכת ובוטחת בכך שרשויות התכנון המוסמכות בעיריה תדענה לשקול ולגלות רגישות בעת הוצאת היתרי הבניה ובלא שתוף המנזר כגורם.

מר ספדי
בקש להוסיף ולציין בפני הועדה כי בדיונים עם הגופים המוסמכים לייצג את הציבור, עשו המתכננים מצידם כל מאמץ להראות את התכניות, להסבירן ולהתיחס להתנגדויות, ובאחד הדיונים עם חברי המועצה לא"י היפה שלא מירושלים שהתקיים ביוזמת אשת הנשיא הגב' הרצוג שהשתתפו בו מחשובי האדריכלים בישראל, (החברים הירושלמיים לא הופיעו) ובלא יוצא מן הכלל, כל שמונת המשתתפים תמכו בצורה חד משמעית בהריסת הגדה הדרומית של רחוב ממילא ובתכנית כפי שהיא מציעה בינוי מחדש, יתרה מכך, חלק מהמשתתפים גרס שיש לחייב את ההריסה ולא לאפשר את שימור החזית הדרומית.

מר בהט
בקש למחות על דבריו האחרונים של מר ספדי בשל דברים שהתרחשו מאחורי הקלעים שאין זה המקום לפרטם.

גב' רון
בקשה הבהרות לגבי נשוא הדיון. היא מברכת על השנויים שהתקבלו בתכנית אך השנויים התקבלו אחרי שהתכנית הופקדה ולאחר הדיונים בועדה המקומית, כלומר בין הדיון בועדה המקומית והועדה המחוזית.
לה כמתנגדת שנויים אלה ידועים רק מהתמונות שהוצגו כאן בועדה, שאלתה אם דנים בתכנית שהשתנתה ואם כך, היא מבקשת שהות ללמוד אותה לעומקה או שדנים בתכנית המופקדת, ואז התנגדותה בתוקף.

עו"ד חרוץ
טען כי מר וינד, שאינו חולק על הערך ההסטורי של הבית ברחוב ממילא 18 אומר גם "שאין בעיה לשמר אותו הוא פשוט לא שוה את זה", הוא גם מציע להעביר את החדר למקום אחר. אם אמנם אין בעיה לשמר מדוע לא לשמר את הבנין המקורי כמו שהוא, מדוע להרוס את המבנה המקורי האוטנטי כשאין מחלוקת על ערכו ההסטורי.
רצה הגורל ואותה משפחה שארחה בביתה את הרצל ממשיכה להחזיק בבית עד היום, זו הזדמנות לתת אפשרות לענין להמשיך כמות שהוא באורח אוטנטי והולם.

(פרוטוקול המחוזית מיום 6.5.86)

באשר לחזית האחורית המכוערת של הרחוב, ברור שכאשר הרסו את מה שהיה קיים בחשפה החזית האחורית, אינו מדבר על כל הבניינים הגדולים אך הבנין הזה בחזיתו האחורית הוא בנין יפה. גם כיום כשהורסים מתעלמים מהקיים והורסים עצים עתיקים לצורך חפירת תעלות.
הוא מוחה על הטון המזלזל שנשמע מקולו של מר וינד ועל כך שמר ספדי לא טרח להתייחס לבנין בממילא 18.

עו"ד רוט
טען כי נשמעו סתירות בדברי המשיבים, אך משהובררו לו הדברים שלא הובנו קודם התיחס לדרכי הגישה שאינם מצויינים בתשריט.

עו"ד וייל
הבהירה כי מה שבאופן מקורי הובטח כגישה, בהתקשוריות החוזים כשנקנו החנויות, בשמר יחד עם זאת נעשו בחדשים האחרונים פעולות בניה בלתי חוקיות במתחם אם לכך הכוונה אז הדבר לא מקובל על היזמים.

עו"ד רוט
טען כי לא נעשו פעולות בלתי חוקיות בתוך החצר יתכן שנעשו פעולות אך אינן קשורות להתנגדות כאן. בהתנגדותו שהגיש בכתב ציין במפורש על אילו מעברים מדובר.

מר לוי
הבהיר להסרת הספק, כי היזמים הודיעו שהם שומרים על כל המעברים המקוריים כדי שפרטיות המוסד לא תופרע.

מר בהט
חזר על מחאתו וציין כי מר ספדי דיבר על פגישה פרטית עם גב' אורה הרצוג. אמנם היא הנשיאה של המועצה לא"י יפה, אך פגישתה עם הארכיטקטים אינה קשורה למועצה, היו אלה אורחים שאינם חברים במועצה לא"י יפה והמועצה לא"י יפה כולה, על הנהלתה, תומכים בצעדיהם.
הוא גם מחה בפני ראש הממשלה, כאשר הודיע בכלי התקשורת על הקצבה המיוחדת לממילא שבמסגרת תכנית הצמיחה הכלכלית, זאת בטרם אושרה התכנית ע"י הועדה המחוזית.
לגופו של ענין, טען כי אותו בנין בממילא 24 מופיע בתשריט בקו צהוב הוא איננו יכול לקבוע עמדה אלא עפ"י דברים המופיעים בתכנית.

מר אבולוף אמר כי השקולים הציבוריים הם שהנחו את מתכנני התכנית. מכל המתנגדים, היחידים שאין להם שום אינטרס, לא כלכלי ולא סנטימנטלי, הם נציגי החברה להגנת הטבע והמועצה לא"י יפה שגם להם יש שקול ציבורי ורק שקול ציבורי, הוא אינו מבין מדוע השקול הציבורי של קרתא טוב וחשוב מהשיקול הציבורי שלהם.

המשיבים חזרו על הטעון שאלמלא הקפאון מ-48 היה רחוב ממילא מתפתח באורח טבעי. זו לדעתו תפיסה לא נכונה של תהליך התפתחות העיר. אלמלא היתה מלחמת השחרור כוון התפתחות המע"ר היה בכוון מערב והוא חוזה שממילא היתה מתנוונת כפי שגן דניאל היה בעבר מרכז העיר.

הכוון הכללי של ירושלים הוא מערב, או צפון מערב ויש לקחת את זה בחשבון, כל צידוד בדבר הקשר בין העיר העתיקה והחדשה נובעים מחוסר הבנה ומבט כללי נכון לגבי התפתחות ירושלים.
מר ניב בהציגו את התכנית הצניע לכת ותאר שפה ושם מוצעת תוספות קטנות בחזית הדרומית, התאור אינו משקף את התכנית משום שלכל אורך הרחוב מוצעות תוספות.

(פרוטוקול המחוזית מיום 6.5.86)

מר וינד טען שאנו לא צריכים לשמור אבנים כי אבנים שומרים בבתי קבורות.
זו לדעתו התבטאות אומללה ובודאי אינה הולמת את מגמות התכנון בעיר במשך השנים האחרונות לגבי שימור שכונות ואתרים.

מר ניב
העיר כי בענין זה הוא מסיר את הצטרפות היזמים לעיריה.

מר בהט
הוסיף כי מתוך הכרות מדרחובים בעולם הם מאופיינים בריתמוס הליכה שהקו הישר שלה קיימים בכל מקום ולא צריכים לאלץ את ההולכים בצורה כזו כפי שמוצע בתכנית.
בניגוד לדעתו של מר וינד הסבור שיש להשאיר גמישות בתכנון הוא חושב שצריך לקבוע מסמרות ולא ניתן להפקיר את התכנון המפורט בידי יזמים במקום רגיש זה.
מר וינד הזכיר דבר מאוד אינדיקטיבי בהשוותו את המרכז המסחרי לברנד קרוס שבאנגליה.
מבחת לדעתו היא ה"ברנדקרוס" של ירושלים מזה פועל יוצא לתכנית ממילא.
בראשית דבריו טען כי מבחינת הנתונים הטבעיים של האיזור עדיף היה לקבוע את הבניינים הגבוהים יותר בחלק המזרחי אך מכיוון שאי אפשר לבנות גבוה ליד החומה צריכה ממילא להנמיך את מפלס גגות הבתים. החתך שהציג מר ספדי מבליט את אי ההתאמה בין גובה הבניינים לטופוגרפיה הטבעית של הרחוב.
המשיבים שהגנו על התפיסה של משיכת המע"ר מזרחה הזכירו את תכניותיהם של גדס וקנדל.
אין לראות בתכניות אלה כזה ראה וקדש, אהבנו את תכניות האנגלים שהיו מאוד רומנטיות אך אין זה טוב להקשר אליהן משום שאותן תכניות הציעו גם להרוס את בית הקברות שמסביב לבריכת ממילא ולהופכו לרובע מסחרי.
מי היה מעלה על דעתו היום להציע זאת, מה שמוכיח שלא כל מה שהוצע בזמנו, נכון ורלוונטי היום.
מר בהט ביקש להגדיר במפורש את רוחב המפתח של הרחוב משום שגם מר ספדי עצמו חש באי נוחות שבקניון הצר שאינו מכיר כדוגמתו. ואם עדיין נחוש בדעתו שהדבר טוב מדוע צריכים את הכפה שתכסה את הרחוב.

גב' רון
ציינה כי המשיבים הגדילו לשבח את הבניה החדשה, היא אינה רוצה לחזור לדוגמא של הברנדקרוס משום שהדוגמאות הירושלמיות מדברות בעד עצמן. מאד לא מהנה לבקר בהם ואנו לא צריכים אותם גם כאן.
מר אבולוף אמר שהתכנית היא תכנית אידיאלית והשתדלו לענות על כל הדברים. אין זו פעם ראשונה שאומרים לנו על תכנית, בהקשר לממילא, שהיא התכנית האידיאלית. בתכנית יש הרבה מאוד מגרעות. והיא מבקשת שיראו לה מה השתנה מאז הדיון בועדה המקומית ועד היום. להראות את הכניסה, כיצד תראה, לא בתמונה אלא בחתכים ואז תוכל להתיחס אליה.

בשלב זה תם הדיון והמשכו יתקיים בישיבה נוספת.

2. (3497) תכנית מס' 3497, שנוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1042, שנוי מס' 1/84 לתרש"ד מס' 5/08/10 - רח' זנגויל קרית יובל

מובא להבהרת החלטה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בשעה שדנה הועדה והחליטה בנדון היה מוסכם וגמור עמה שהבניה תתבצע בהקבלה מלמטה כלפי מעלה ללא דלוג על קומה. הדבר לא בא על ביטויו בהחלטת הועדה ועל כן יש לתקנה בהתאם.

(פרוטוקול המחוזית מיום 6.5.86)

לאחר דיון

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 8.4.86 בגין מתן תוקף לתכנית מובהר בזאת כי הועדה מבטלת את הסייפא לסעיף 9 (ג) להוראות התכנית בדבר "אזור מגורים מיוחד", דהיינו הפסקא: "פרט למקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו שיחייבו אישור הועדה המקומית והועדה המחוזית" תוצא מהוראות התכנית.

ב. תכניות להפקדה.

3. (3509) תכנית מס' 3509, שנוי מס' 24/84 לתכנית המתאר המקומית ליד שלים ושנוי מס' 1/84 לתכנית 2267 - רוממה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.10.84, 13.11.85.

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. מגרש מס' 4 יצורף למגרש מס' 1 ויעודו יהיה למוסד. בקטע זה תפתח חב' בזק גינון.

ב. מגרש מס' 3 יוגדל לפי המסומן בתשקיף המצורף ויעודו יהיה לחניה ציבורית. בהוראות התכנית יודגש שיש לשלב צמחיה ועצים במגרש החניה והפיתוח יעשה על חב' בזק בד בבד עם בנית המרכזת. תותר הצבעת קרוונים זמניים בשטח זה.

ג. התשריט והוראות התכנית יתוקנו בתאום עם מר בלנק.

ד. פרט הגמר של הסינורים התלויים מהבנין יתואם ח"ח מח' התכנון ונספח הבנוי יתוקן בהתאם.

בישיבה מיום 13.11.85 הומלץ: לבטל את החלטת הועדה המקומית מיום 28.10.84 בסעיף ב', ולא לדרוש פתוח החניה הציבורית ע"י חב' בזק. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מר בלנק.

בעת הדיון מסר מר כהן כי תכנית 2267 א' המופקדת שינתה את יעודו המאושר של השטח מתעשיה למגורים, בתכנית הנדונה מוצע ליעד את חלקה מס' 1 לשטח למרכזת טלפונים. בשעתו דנה הועדה והתיחסה לבנין מרכזת טלפונים במקום אחר ונתנה דעתה לפרטי הבינוי שלו. הנספח המצורף לתכנית אינו תואם לבנוי שהוכתב במידה רבה ע"י הועדה ואשר הוצג על ידו על לוח הועדה, על כן מומלץ להפקיד את התכנית בצרוף נספח הבנוי המותאם לבניה באבן.

לאחר דיון.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שיצורף לה נספח הבינוי שהוצג בעת הדיון במקום זה שהוגש ובכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

4. (3366) תכנית מס' 3366, שנוי מס' 1/83 לתכנית מס' 1042 - שכונת בית וגן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.4.84:

1. יש לתאם את התכנון ואת גבול התכנון בחלקה הדרומי של התכנית הגובל ברמת דניה.

2. לפי תכנית מס' 1042 הוקצה שטח (חלקות ס"ה, ס"ו), למסוף אוטובוסים שטח זה מבוטל בתכנית זו. יש לקבל אשור לכך ממשרד התחבורה.

(פרוטוקול המחוזית מיום 6.5.86)

3. בזכויות הבניה בתכנית זו יחושבו כל שטחי הבניה למעט מקלט תקני וחניה תקנית מקורה.

4. זכויות הבניה יחושבו משטחם החדש (נטו) של מגרשי הבניה.

5. בחלקות ל"ה ל"ו ל"ז ל"ח (אזור מגורים 1) לא יהיו שטחים מסחריים ושרותי צבור בקומות העמודים.

6. תכנית זו כוחה גדול מכחה של תכנית הפתוח. אולם היתרי הבניה יוצאו לפי תכנית הפתוח.

7. יש לפרט בתכנית את שלבי בצוע וכל הקשור בבצוע התשתית במקביל להוצאת היתרים. וכן יקבע כי התשתית תבוצע ע"י יזמי התכנית כולל פתוח כל השטחים הירוקים.

8. לתכנית תצורף מפת מדידה של מודד מוסמך וטבלת שטחים אמיתית.

9. היזמים יתנו התחייבות מתאימה לשביעותרצון עו"ד העיריה בדבר בצוע התשתית, וזאת כתנאי להפקדת התכנית.

10. התכנית תערך מבחינה טכנית כנדרש.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 1042 קבעה מתחמים לרפרצלציה, חלקן עברו הליכי הפקדה ואישור, בשטח הנדון הופקדה תכנית ואולם בעטין של התנגדויות של בעלי קרקע רבים כנגד צרופן ואיחודן של חלקות בבעלויות שונות לחלקות חדשות שהכניסו את בעליהן לשותפן שלא מרצונם. התכנית נדחתה ועפ"י בקשתם של רוב בעלי החלקות הועברה יזמת התכנית למתכנן פרטי והיא נשוא התכנית הנדונה.
המגרשים המוצעים בתכנית הם בשטח של 400-500 מ"ר.
נושא ההפרשות לצרכי ציבור הוסדר במהלך הכנת התכנית בין המתכנן והעיריה אף כי הם עוברים את ה-40%.
בשל הכורח באחוד שתי חלקות בבעלויות שונות לחלקה אחת מוצע בתכנית שחציו או חלקו היחסי במגרש ירשם על שם כל בעל קרקע בנפרד במקום שהמגרש כולו ירשם על שם שני בעלים.

אגב לימוד התכנית הסתבר שזכויות הבניה אינן מוגדרות באופן מפורש וברור כי האופציה לחלוקת משנה בעתיד לא תהיה מכח תכנית זו אלא באמצעות תשריטי פיצול.

כמו כן המליץ כי בטרם תופקד התכנית תערך בדיקה מדוקדקת של גבולות התכנית והתאמתן לגבולות התכניות המדרניות.

גב' ברזקי הציעה שנושא החלוקה יהיה מוגדר ברור יותר וכי יצורף לתכנית בספח של חלוקת משנה בעתיד.

לאחר דיון.

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

א. בדיקה גבולות התכנית והתאמתם לגבולות התכניות המדרניות.

ב. התכנית תערך בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

ג. יש לכלול בתכנית הוראות בדבר האפשרויות לחלוקת משנה של מגרשי הבניה החדשים וכן זכויות הבניה בכל מגרש ומגרש.

ג. אישור פרוטוקול
גב' אשל בקשה שלא לאשר את פרוטוקול ועדת המשנה מיום 18.3.86 שאושר ביום 22.4.86 בדבר אישור הבקשה לרישיון עסק לדיסקוטק בבנין גד ברחוב ינאי (תיק עסק 1/5610) משום שהיא ומר מלכוב הגישו בקשה לדיון חוזר בנושא זה.

(פרוטוקול המחוזית מיום 6.5.86)

מר לוי הודיע כי מר מלכוב חזר בו מבקשתו לדיון חוזר ואין עילה להביא את הבושא לדיון חוזר. אישור הפרוטוקול עומד בעיבו.

11 באוגוסט 1986
ו' באב תשמ"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 17
שהתקיימה ביום ג' בסיון תשמ"ו - 10.6.86

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

השתתפו:	ת. אשל	-	רשות מקומית ירושלים
	ד. ברגמן	-	רשות מקומית ירושלים
	א. ברזקי	-	נציגת שר השכון
	ש.ז. דונגפלד	-	רשות מקומית ירושלים
	ל. ידין	-	מ"מ נציג שר החקלאות.
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	א. ליסמן	-	רשות מקומית - מטה יהודה
	ש. לרמן	-	נציג משרד הבריאות
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	-	אדריכל
	א. רחמימוב	-	אדריכל
	י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים
נכחו:	פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אשר	-	מחלקת מהנדס העיר
	צ. ברנדס	-	מחלקת מהנדס העיר
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
	א. כחילה	-	יו"ר ועדת המשנה המקומית
	י. סוקר	-	יועץ סביבתי
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שטיין	-	מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים
נעדרו:	ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון
	ע. לוכסמבורג	-	נציגת מע"צ

* * *

(פרוטוקול מחוזית 10.6.86)

א. תכניות להפקדה.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים.

1. (2138 ב') תכנית מס' 2138 ב', שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
לשנוי מס' 1/85 להכניות מס' 2138, 2138 א' שכונת שערי צדק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85 להפקיד את התכנית.

(בעת הדיון נכח באולם אדריכל קרוינקר)
בפתח הדיון ציין מר כהן כי בשנת 1975 אישרה הועדה תכנית שיעודה היה שימור המרקם הקיים בשכונה ותוספות שמנצלות את הגובה הלא שגרתי של הקומות הקיימות ע"י חלוקה בחלוקה פנימית. מאז חלו שינויים בשטח ועתה הוגשה תכנית שמטרתה תוספת קומה על המבנים הקיימים ע"י הגבהת חלל גג הרעפים. התכנית מדברת על כל השכונה ומר כהן ממליץ לדחותה כי לדעתו היא משנה את אופי השכונה - בניגוד לתכנית המאושרת הקיימת.

אדריכל קרוינקר הסביר שבשנת 1975 אכן, הוא הכין את תכנית השימור שאפשרה תוספת קומה בזמנו- מכיון שרצו להמנע מיוזמות ואילתורים פרטיים, לא אופשר השימוש בחלל הגג. אך במציאות יש פער גדול בין הרצוי למצוי, חלק מהדיירים השתמשו בחלל הגג ואפשר לראות את הכיעור בשטח. מגמת התכנית הנדונה היא להסדיר מה שקורה בשטח ושקשה לפקח עליו. התכנית כוללת הנחיות מדויקות לגבי מה מותר לעשות החלל הגג. על מנת שהשינוי לא יהיה "מס שפתיים" בלבד ושאכן יוכלו להשתמש בחלל הגג, מומלץ לא להתחיל את שפוע הגג מהתקרה, אלא להרים את הגג כמטר ולהכניס חלונות קוקיה לגג. חלל הגג יהיה שטח נוסף למגורים.

מר רזניק ציין שלגבי שכונת שערי חסד היה מאבק קשה באשר לשמירת אופיה הפנימי וגם ביחס למגדלי וולפסון והנזק שנגרם מהם לשכונה, לכן הוא מבקש לשאול את אדריכל קרוינקר האם זה לא יהיה מסוכן לאשר את התכנית הנדונה ללא בדיקה. ישנם בשכונה מספר מבנים שלא משתלבים יפה במרקם הכללי ולדעתו יש מקום לבדיקה מעמיקה בנושא. לשאלת מר לוי למה כוונתו, השיב מר רזניק כי בעצם אין הוא מבין את התכנית..לגבי תכניות אחרות המיועדות לשימורו יש בד"כ תמונות, מודלים וכד' ואילו כאן הוגשה תכנית ללא שום חומר לואי.

אדריכל קרוינקר ציין שהתכנית עברה את כל הגלגולים הרגילים של תכניות ואין הוא חושב שיהיה רלוונטי להציג שוב את כל התכנונים המקוריים, כרגע יש בעיה אקטואלית - נעשתה בניה חריגה שאי אפשר לפקח עליה והמצב הגיע לשלב כזה שמעבר לו הרשויות יכולות לעשות מעט מאד בגלל המצב בשטח ובגלל שמדובר ביחידות דיור קטנות, הוא מציע את התכנית על מנת לאפשר את בנית התוספות באופן חוקי ומסודר.

מר רזניק ציין שלאור רגישות העניין גם מבחינה ציבורית, הוא מציע לאפשר לחברי הועדה לסייר במקום יחד עם האדריכל, המתכנן ולקבל הסברים.

גב' אשל הצטרפה להצעה.

מר נקמן ציין שבנחלת צדוק הושכרו ועקב כך השכונה השתנתה, האם גם בשכונה הנדונה יקרה משהו דומה - האם מדובר בהכפלת האוכלוסיה או הכוונה היא לדאוג לרווחת התושבים ?

מר לוי סבר שהשאלה החשובה היא מה תהיה התוצאה בשטח - האם הדיירים יבנו תוספות שונות כל אחד או שתהיה מסגרת מסודרת של בנית תוספות בעלות אופי אחיד וזהה.

לאחר דיון,
הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר ביקור במקום.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 10.6.86)

2. (3447) תכנית מס' 3447, שנוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2748 – תל ארזה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.6.85:

להפקיד את התכנית. יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

בעת הדיון ציין מר כהן כי לפני כ-3 שנים הופקדה תכנית מס' 2748 – שהסתמכה על תכנית מאושרת קודמת – ועיקרה שינוי יעוד מתעשיה למגורים. השטח נשוא התכנית הנדונה תוכנן אז כשטח למוסד. לתכנית הוגשו מספר התנגדויות כשהעיקרית ביניהן היתה של הרב זולטי המנוח – וטענתם היתה שנעשה להם עוול ביעוד השטח למוסד כי הקרקע פרטית ועתה "משדבים" בינים לבין המינהל. הועדה המחוזית קבלה את ההתנגדויות וקבעה את יעוד חלק מהשטח למגורים 2 ויתרת השטח צורף לשטח בית הספר לבנות "בית מלכה".

בינתיים התעוררה בעיה לקבלן טרגר שטען שעשה עסקה עם המינהל לחלופי קרקע עם קרקע שהיתה לו בגבעת משואה וההבטחות לא מומשו ולכן הוא מבקש לשנות את יעוד הקרקע בשטח נשוא התכנית למגורים.

העיריה לא קבלה את טענות הקבלן ולאחר שהלה פנה לבית משפט, הוצא צו האוסר על העיריה לתפוס חזקה על השטח עד שהנושא יבדק באופן יסודי. הועדה המקומית קיימה מספר דיונים בתכנית – שעיקרה שינוי יעוד שטח מבניני ציבור למגורים. בשני דיונים ראשונים נדחתה התכנית אבל בדיון שלישי הוחלט – לאחר הצבעה – להמליץ להפקידה.

התכנית כוללת נספח בינוי ל-22 יחידות דיור. לבית הספר הקיים בשטח של 3 דונם יש 12 כיתות לימוד. מחלקת החינוך בעיריה לא ירדה מדרישתה שלא לשנות את יעוד השטח ולהשאירו כשטח לבניני ציבור.

לשאלת גב' אלינועם האם ההתחייבות של המינהל לקבלן היא כללית או נקודתית.
השיב מר כהן שאין הוא יודע מה קובעת ההתחייבות אך באופן עקרוני זה לא משנה.

מר בן אשר הסביר שהתכנית המקורית יעדה את השטח למוסד פרטי ולא ציבורי כי כבר אז ההפרשות לצרכי ציבור שנלקחו ע"י המינהל עברו את 40 האחוזים. בזמנו בקשה הועדה המחוזית להחזיר חלק מהשטח למגורים והשאר למוסד ציבורי ולכך התנגד המינהל בטענה שאם כך תאושר התכנית הוא יגיש לעיריה תביעת פיצויים להפרשות.

מצד שני טענו המתנגדים שהמוסד המתוכנן אינו משרת את האוכלוסיה בשטח וכי הוא מהווה חלק ממוסדות אחרים ואין הוא צריך להיות שם.

אמנם נכון שהתנהלו מספר דיונים בועדה המקומית אך לאור ה תביעות והחלטת בית המשפט הסירה המחלקה לחינוך את תביעתה לגבי השטח הצבורי ובעקבות כך התקבלה ההחלטה.

מר זוננפלד שאל מה יהיה השימוש של השטח אם יחזור להיות שטח פתוח פרטי – האם יהיה שטח רזרבה של בית הספר או שיהיה ל"בית מלכה"?

מר בן אשר השיב שהקרקע שייכת למינהל והוא רשאי להשתמש בה כחפצו.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 10.6.86)

מר נקמן טען שאין ליעד שטח שנמצא בסמוך לכביש רמות למגורים, אלא רק למוסד.

גב' אשל בקשה להזכיר במאמר מוסגר - שכבר בנושא אחר בענין חינוך ביקשה לבדוק בעיריה.
כאן-לדבריה - קיימת אחת הבעיות הקשות - שבחלקן בגלל הקבלן טרגר שהבטיח ולא קיים - ואחת האנומליות והאי-צדק הגדולים - מכיון שמדובר באוכלוסיה צפופה, מרובת ילדים בלי מוסדות. לאוכלוסיה הזאת ישנם אומנם מוסדות שונים אך גם "בית מלכה" משרת אותה. אין שום אפשרות לבנות מספיק בתי ספר. אין מספיק שרותים והילדים לומדים במרתפים, בלי אור וכד'. לדעתה אין שום מקום לתוספת יחידות דיור ובודאי לא במקום זה - שיגדיל את הצפיפות ויוסף כדבריה - שמן במוקד הרתיחה. היא מבקשת שהנושא יבדק שוב.

מר לוי הסכים - לפנים משורת הדין - לדחות את המשך הדיון לבדיקה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתתקיים בדיקה בנושא ערפי הציבור באזור.

3. (3477) תכנית מס' 3477, שנוי מס' 1/84 לתכנית 1839 ו- 2082 - תל-ארזה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.5.84:

להפקיד את התכנית. יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

1. התכנית לא תעבור לועדה המחוזית לפני בצוע כל התנאים המפורטים להלן:

א. תקוני הגבולות בין המגרשים הסמוכים שבתכנית 1839 ו-2082 מחייבים עריכת התכנית במתכונת של תכנית אחוד וחלוקה ומחייבים הגדלת הקו הכחול של התכנית והחלתו על כל המגרשים הנוגעים בדבר.

ב. סוכם עם המתכנן כי השטח עליו יבנו הבנינים החדשים יופרד מכלל החלקה. יש לערוך את התכנית והתשריט באופן שכל הבנינים (הקיימים והחדשים כאחד) יעמדו כל אחד על חלקה נפרדת.

ג. הכביש הפנימי שישרת את שורת הבנינים המוצעת והקיים בפועל כדרך, יסומן בתכנית כדרך ציבורית. יש לכלול בתשריט ובגבולות הקו הכחול את השטח הפינתי שמדרום על מנת להראות את התקשרות הכביש למערכת הדרכים שבסביבה. בצוע הכביש יהיה ע"י היזם ועל חשבונו והיזם יחן על כך התחייבות מתאימה וערבויות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של העיריה עוד לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

5/...

(פרוטקול מחוזית 10.6.86)

ד. החניות שישענו על הכביש שלעיל יהיו לצרכי הבנינים החדשים בלבד
החניה עבור הבנינים הקיימים תהיה בצדו העליון של המגרש מכוון הכניסות הראשיות
(כפוף לאשור צת"ת).

ה. יש להראות פתוח שטח לאור צמצום הדרישה להניה. תצורף תכנית פתוח על כל שטח התכנית
ויש להבטיח את בצועה ע"י היזם ע"י קבלת התחייבות מתאימה לשביעות רצונו של היועץ
המשפטי לעיריה.

ו. צפוי הבנינים הקיימים באבן בקטעים בהם צפוי זה לא הושלם יכנס כחלק ממטרות התכנית
וינתנו התחייבויות לבצועו בעין לפני הוצאת היתרי בניה. היזם יתן על כך התחייבות
לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה, לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

<u>הועדה המקומית המליצה</u>, בישיבתה מיום 16.12.85:

א. להמליץ בפני הועדה המחוזית להוסיף את נספח הבינוי לבית הכנסת בגוש 30240 חלקה 1 כנספח
נוסף לתכנית 3477, ולאשרו להפקדה בתנאי שכל הקירות החיצוניים יצופו אבן מסוג אבן
הבנין הקיים.

ב. הועדה ממליצה לאשר באותם תנאים גם הרחבת דירה שנבנתה עם בית הכנסת כגוש אחד.

בפתח הדיון הסביר <u>מר כהן</u> כי בשנת 1973 אושרה תכנית מס' 1839 אשר קבעה חלוקה למגרשי
בניה ובינוי - דובר על בנית מספר בנינים גבוהים - בני 5-6 קומות ובצמוד אליהם בחפיפה שורה
של קוטזי'ם. מה שקרה בפועל הוא שנבנו הבנינים הגבוהים ללא הקוטזי'ם - ונוצלו כל אחוזי
הבניה. הקיר המערבי של הבנינים הגבוהים נעשה ללא ציפוי אבן על מנת להצמיד אליהם את
הקוטזי'ם אך - כאמור - נוצלו כל אחוזי הבניה בבנינים הגבוהים.
עתה הוגשה תכנית שמסדירה את בנית הקוטזי'ם מעבר למה שאושר בעבר ובעקבות טענת הקבלן
שנעשתה איתו עסקה עם המינהל כשוויתר על הבניה בגבעת משואה.

הועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית מכיון שהקוטזי'ם לא יסתירו את הנוף מהבנינים
הקיימים ויהיו במרחק של 12-14 מ' מהם, והקבלן יקיים את ההבטחות שנתן בעבר לבני
פיתוח השטח.

<u>מר בן אשר</u> חזר שוב וציין שהבנינים הגבוהים נבנו בשלמות כולל הקוטזי'ם אך בדירות
רגילות ועכשיו בא הקבלן וטען שאושרו לו בעבר קוטזי'ם והוא מבקש לבנותם, במסגרת
התכנית הזאת הוא מקוה שהקבלן יעמוד בהתחייבויות שנתן בעבר לבני פיתוח השטח.

<u>מר כהן</u> המשיך כי בתחילה ביקש הקבלן לבנות את הקוטזי'ם במסגרת הקלה באחוזי
בניה - הוגשו מספר התנגדויות לועדה המקומית והיא קבלה אותם ודחתה את הבקשה.
בעקבות זאת מבקש מר כהן לשאול את נציגת שר המשפטים בועדה האם לא יהיה צורך
להביא את התכנית לידיעת התושבים - באופן אישי - במקרה שה ועדה תחליט להפקידה.

<u>גב' רווה</u> השיבה בחיוב.

(פרוטוקול מחוזיה 10.6.86)

מר זוננפלד ציין שהשטח שייך למינהל וניתן לעשות חישובים מחישובים שונים באשר לאחוזי הבניה כך שהנושא לא לגמרי מדויק. לדעתו יכולה להיות תוצאה חיובית בשטח. מדובר בשטח שבין הבנינים שנבנו לבין הכביש שמוביל לרמת טמיר - שהוא שטח מוזנח ביותר ובמצב טופוגרפי קשה. אין לו כל התנגדות אם העיריה תפתח את המקום ויהיה שם פארק יפה אך לדעתו אין לכך סיכוי והשטח ישאר מוזנח עשרות שנים ורק בניה ופיתוח השטח יכולים לפתור את הבעיה - וזה יהיה שכרו של הציבור.

גב' רווה שאלה את מר זוננפלד מה יקרה אם יסתבר שהקבלן כבר התחייב בעבר לפיתוח השטח ולא עמד בהבטחתו?!

מר לוי תמך בדברי מר זוננפלד וביקש לציין שהקבלן טרגר בנה כבר בנינים רבים בירושלים - שלא על מנת לקבל פרס. באשר להערה של גב' רווה ציין שהועדה יכולה להחליט שיש לצרף לתכנית נספח פיתוח ולחייב את היזם לגמור בפועל את פיתוח השטח לפני שיוצא היתר בניה.

גב' ברזקי תמכה בהצעת מר לוי וכן בדברי מר זוננפלד יחד עם זאת ציינה שבירושלים מקובל לעשות עסקות של אחוזים והיא מציעה שהעיריה תעסוק במערכת הקיזוז עם מר טרגר ושתגמר איתו העסקה.

מר שרון הצטרף לדעת קודמיו.

גב' אשל פנתה לנציג הועדה המקומית וביקשה לדעת האם בנית הבנינים הגבוהים שנבנו היתה מותנת בפיתוח שטח. עוד ציינה שאם מדברים על קיזוז אחוזי בניה ואם השטח המדובר יכול לשאת יחידות דיור נוספות היא מציעה לבדוק את האפשרות לבנות בשטח הזה את יחידות הדיור שמבקש הקבלן לבנות בשטח תכנית 3447 (שנדונה קודם לכן).
בסוף דבריה תמכה ברעיון שאין לאפשר בניה כלשהיא בטרם יסתיים פיתוח השטח.

מר רזניק ציין שעם כל הזכויות שיש לקבלן טרגר - יש פה סדר לא נכון שקודם בונים מה שרוצים ואח"כ מבקשים עוד. האם זאת האפשרות היחידה לקבל מה שרוצים?! לדעתו השיטה הנ"ל לא נכונה ובמיוחד לא חינוכית.

מר בן אשר פנה לגב' אשל והסביר שכל מי שמקבל היתר בניה, מתחייב לפתח את השטח אותו הוא בונה, מה שקרה כאן הוא שכאשר בנה מר טרגר בשטח, מערכת הכבישים והסביבה כולה לא היו מתוכננים סופית, הכביש העליון לא היה קיים והקבלן ביצע דרך זמנית. באשר לשטח שבו הוא מבקש לבנות את הקוסזי'ם - שם לא נעשו עבודות פיתוח כי הקבלן טען לאורך כל הדרך שהשטח מגיע לו ואם היה עושה שם עבודות פיתוח היה סותם לעצמו את הגולל.

מר לוי ציין שמעבר לכל הויכוחים והדיונים, "בתוך עמו הוא יושב" ומה שחשוב בעיניו זה מה טוב לירושלים ומה לא. עדיף לפתח את השטח ולבנותו מאשר שישאר שטח בור לא מטופל ומוזנח. הוא מציע לכן, להפקיד את התכנית ולשלוח הודעות אישיות לכל הדיירים בסביבה. כמו כן שתוגש תכנית פיתוח מחייבת לפני ההפקדה ושלא יוצא שום היתר בניה לפני פיתוח השטח. מר לוי הציע לפנות לועדה המקומית שתפעל לסגור את חשבונות הקיזוזים עם הקבלן.

גב' רווה בקשה לא לכלול את ענין הקיזוז בהחלטה אלא כהמלצה בפני העיריה שתבדוק עם המינהל מה אפשר לעשות בנדון.

מר נקמן סבר שיש מקום לכלול זאת בהחלטה.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 10.6.86).

לאחר דיון,

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

א. תשלחנה הודעות אישיות לדיירי הסביבה בגין הפקדת התכנית.

ב. כתנאי להפקדת התכנית תצורף לה תכנית פיתוח השטח שתהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. הועדה המקומית לא תוציא היתר בניה בטרם תבוצענה בעין ותושלמנה עבודות פיתוח בשטח שהיו נשוא התחייבויותיו הקודמות של הקבלן באזור.

ד. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ב. <u>עררים</u>.

4. יב-10264 - ערר אלכסנדר וצבי קרץ על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 3.2.86 בנין בקשתם לחלוקת גג - פסגת זאב (תיק בנ/85/263).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי הבקשה היא לפרוץ יציאה למרפסת עם מעקה בתוך גג שטוח, בבנין שלחלקו גג רעפים ולחלקו גג שטוח. לטענתו, היתר הבניה ניתן שלא כדין משום לפי התכנית התקפה צריכים כל ההגגות להיות משופעים.

בפני הועדה הופיע המערער/מבקש מר א. קרץ.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הופיע מר מ. שטיין.

<u>מר קרץ</u> ציין שבקשתו כללה מספר אלמנטים

א. החלפת מיקום המקלט והמחסן - שלזה לא היתה כלל התיחסות בעיריה.

ב. שינוי בתכנית הפיתוח - שגם לזה לא היתה כל התיחסות.

ג. חלוקת הגג ע"י בנית קיר בגובה המעקה - בקשה שנדחתה בטענה שהיא מהווה פגיעה ארכיטקטונית. לדבריו אין לו צורך בכל שטח הגג כמרפסת ולכן הוא מבקש לחלקו זאת בין היתר גם על מנת שלא יצטרך לשלם אגרת מים על כל שטח הגג שמימלא אין לו צורך בו.

<u>מר שטיין</u> ציין שעל פי תקנון התכנית המאושרת ניתן לאשר בנית גג שטוח - שהוא המשך לדירה והוא מתפקד כמרפסת מרוצפת. המבקש לא יכול להשתמש בחלק מהשטח ובקשתו לחלקו היא רק משום שחלה עליו חובה לשלם אגרת מים לכל השטח.
באשר לשני האלמנטים האחרים בבקשה אין מניעה לאשרם.

<u>מר קרץ</u> ציין שוב שתקנון התכנית מתיר גג שטוח במפלס מגורים ועליו להיות מרוצף. הגג המדובר אינו מרוצף ואין לו צורך במרפסת כל כך גדולה. הנימוק שהבקשה מהווה פגיעה ארכיטקטונית - פשוט אינו נכון. המעקה אינו נראה מאף כיוון כי הוא פנימי ובגובה המעקה החיצוני.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

8/...

(פרוטוקול מחוזית 10.6.86)

לאחר דיון,

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

5. יב-10266 - ערר מר דוד ישי על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.2.86 בגין בקשתו להפיכת גגון קיים למרפסת - רח' התאנה שכ' גילה (תיק בנ/85/798).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין <u>מר כהן</u> כי בגילה בנה אחד הדיירים בבנין גג למרפסתו. והשכן מעליו מבקש לנצל גג זה כמרפסת. לדבריו - כל הגגות של המרפסות ברח' הראשי בגילה - שלא נכללו בשטח הדירה - משמשים בפועל כמרפסות מאחר שהדיירים פתחו חלונות ודלתות.

בפני הועדה הופיע מר ד. ישי המערער /מבקש.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיעו גב' אסתר עזרא וגב' אוה זמיר - המתנגדות.

<u>מר ישי</u> הסביר שבבנין יש מרפסות שמשומרפסות רגילות. הועדה המקומית חשבה שהבקשה היא לסגור מרפסת שמש. בינתיים הוא קבע סורגים מסביב לגג כדי שלא תהיה סכנת נפילה המתנגדת טוכנת שבקשתו תפגע בפרטיות שלה ותוריד מערך הדירה.
לטענתו, ניתנו ע"י העיריה רשיונות בניה לרבים מדיירי גילה שהגישו בקשות דומות לשלו.

<u>מר שטיין</u> הסביר שאומנם נכון שהועדה המקומית אשרה בקשות דומות אך לבקשות הנ"ל לא היו מתנגדים.

<u>גב' א. עזרא</u> טענה שהמבקש פלש לשטחה ובנה 2 גדרות, אם יבנה את המרפסת הוא יהרוס את מסתורי הכביסה, יחלה את כביסתו בחוץ ויגרום להסתרת אור ממרפסת השמש שלה. במסגרת תביעה משפטית גזר השופט על המבקש להוריד את המעקה שבנה. לדבריה - הבניה המבוקשת תגרום לירידת ערך דירתה לחלוטין. המבקש כבר סגר בעבר מרפסת בדירתו וסיפח אותה לסלון.

<u>מר ישי</u> טען שעל זה ששם סורגים בגג כבר קיבל את עונשו. לדבריו לא יתכן שהבקשה שלו מפריעה מפריעה כל-כך למחלוקת מכיון שאם כן, אין הוא מבין איך יש שם חלון - שממנו שומעים הכל.
מר ישי התלונן שאם לא תאושר בקשתו הוא ירגיש מופלה - לא יתכן שהוא גר בישראל - יהודי כמו כולם - לדיירים רבים אחרים אושרו בקשות דומות ואילו בקשתו לא תאושר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים ביקור במקום.

(פרוטוקול מחוזית 10.6.86)

6. יב-10206 - ערר מר פרחי שלום על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.3.86 בגין בקשתו לחיזוק מבנה קיים - גוש 3 חלקה 34-31 רח' עמק רפאים שכונת המושבה הגרמנית (חיק בנ/85/465).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא בעצם להכשיר משהוא שנבנה ללא היתר בעבר. מדובר במחסן - מבנה בן קומה אחת המהווה פגיעה בקוי בנין וסטיה ניכרת זאת הסיבה שהבקשה נדחתה בועדה המקומית. בבנין האמור לא מוצו כל זכויות הבניה.
בפני הועדה הופיע עו"ד י. וייס - ב"כ המבקשים /מערערים משפ' שלום.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד וייס ציין שמרשיו גרים בדירה כדיירים מוגנים משנת 1950 וכבר אז כללה הדירה את המחסן האמור. כלומר הוא נבנה לפני שהם נכנסו לגור בה. בשנת 1978 רכשו מהמינהל את הזכויות על הדירה - כולל המחסן. במכתבו צרף עו"ד וייס את הסכם החכירה, המפה והתשריט המציינים באופן מפורש את מה שנרכש. במשך השנים ניזוק המחסן והבקשה היא לחזקו. לא מדובר כלל על בנית מבנה חדש. הבקשה לא מהווה פגיעה באחוזי בניה ולמחסן ישנה חשיבות רגשית גדולה למרשיו שהם אנשים מבוגרים וזקוקים לו. בבנין ישנו מחסן נוסף בצידו האחר - השייך למשפחה [illegible] הבנין. לדעתו - קשה להסכים ולו מבחינה מוסרית לטענה של הועדה המקומית שהבקשה מהווה סטיה בקו בנין, כי למה הדבר דומה? לאדם שרכש מבנה וביקש להחליף דלת במסגרת ההסכם שיש בינו לבין המוכר אולם הרשויות ימנעו זאת ממנו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הכנימי.

גב' רווה ציינה שאין לראות בבקשה משום סטיה ניכרת בקו בנין מכיון שמדובר במבנה ישן מאד ולדעתה - כפי שהביעה פעמים רבות בעבר - אין להחיל את עקרונות הסטיה הניכרת בקוי בנין על מבנים ישנים, שנבנו עוד בטרם גובשה ואושרה תכנית המתאר לירושלים.

בעד ההצעה לאשר את הבקשה הצביעו - 4 חברי ועדה.

נגד ההצעה הצביע חבר ועדה אחד.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 10.6.86)

7. יב-3821 - ערר גב' אסתר שמיר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.3.86 בגין בקשתה להוספת בניה - גוש 153 חלקה 57 רח' שושנה שכ' קרית משה. (תיק בנ/68/170).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן כי בשנת 1975 הוגשה לועדה בקשה לסגור חלק מקומת ע' העמודים הצמודה לדירה בקומה הראשונה ולצרפה לדירה. בזמנו החליטה הועדה:"...כי במידה ותוגש בקשה זהה להרחבת הדירה המקבילה הנמצאת מעברו השני של חלל העמודים, ניתן יהיה לאשרה לשם שמירת הציבון הסימטרי של חלל קומת העמודים...".
עתה הוגשה לועדה המקומית בקשה לסגירת חלק מקומת העמודים בדירה המקבילה והבקשה נדחתה.

בפני הועדה הופיע עו"ד שמיר ב"כ גב' שמיר המערערת / מבקשת.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד שמיר טען שהנושא נדון בעבר בועדה המחוזית ואז הוחלט לאשר את הבקשה באופן סימטרי.

מר שטיין הסביר שאמנם נכון שהתקבלה החלטה בשנת 1975 אך היא אינה חד משמעית. מאז עברו 11 שנים והשתנו הכללים לפיהם צריך להגיש בקשות להיתרי בניה. הבקשה לא נדחתה על הסף אלא המבקשת נדרשה להגיש את הבקשה על פי הכללים החלים היום - כוללת תכנית מדידה, הסכמת השכנים וכד'.

עו"ד שמיר טען שבזמנו קבעה הועדה שאם השטח אינו רכוש משותף וכד' אין למתנגדים מעמד. במשך השנים לא השתנה דבר בענין זה והשטח הספציפי המבוקש אינו משותף.

מר שטיין חזר וטען שהבקשה לא הוגשה לפי הכללים הדרושים מבחינה טכנית.

עו"ד שמיר ציין שמדובר בדירה של אלמנת מלחמה שלא נזקקה לשטח הנוסף עד עתה. לטענת גב' רווה שיש להגיש את הבקשה לפי הנוהל המקובלת ציין שוב כי השטח פרטי ולא רשום כשטח משותף ולכן, על פי עמדת הועדה בעבר, אין למתנגדים עמדה. המצב המשפטי לא השתנה מאז.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הוחל הדיון הפנימי.

גב' רווה ציינה שהחלטת הועדה המחוזית בעבר מאד ברורה וכי בשלב זה יש לדרוש מהמבקש שיגיש בקשה להיתר עם כל המסמכים הנדרשים, כולל תצהיר - בבעלות מי השטח.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה המחוזית מורה למבקש להגיש בקשה להיתר בניה כנדרש על פי הוראות החוק והתקנות, בהתאם להחלטתה מיום 23.12.75.

8. יב-10268 - ערר מר פלברבאום על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.3.86 בגין בקשת חברת כור מזון לבנית בנין חדש גוש 269 . מגרש 7 רח' כנפי נשרים שכ' גבעת שאול. (תיק בנ/85/368).

הצדדים הוזמנו כחוק.

(פרוטוקול מחוזית 10.6.86)

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר במגרש הסמוך לכניסה לשכונת הר נוף. על פי תכנית מאושרת 3028 יש להרוס את המבנים בשטח - שחלקם משמשים עתה למגורים והמינהל התחייב להסדיר את צומת הכניסה. בבקשה הנדונה פורסמה הקלה בגובה ובמספר הקומות והוגשה התנגדות מטעם דיירים המיועדים לפינוי על פי תכנית 3028.
בפני הועדה הופיע עו"ד נובוגרוצקי - ב"כ המערערים.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיעו גב' מ. מתוקי, מר ש. כהן ומהנדס מ. פאר - מטעם חברת "כור מזון".

עו"ד נובוגרוצקי טען שמדובר בהגדלת זכויות בניה, מרשיו ניצולי השואה חולים מאד שבזמנו שיכנה אותם המדינה באזור זה אך במשך הזמן "חונקים" אותם לאט לאט. העיריה לא דואגת לסידור מתאים לדיירים שצריכים להתפנות מהשטח. אומנם מרשיו לא התנגדו בזמנו לתכנית אך בקשתו היא שיבנו לפחות לפי המאושר וללא הקלות של שתי קומות נוספות. עצם הקמת המבנה סוגרת את האור והאויר ממרשיו אך ההגבהה מגדילה את הנזק. השיעון שהבנין בין כה וכה פוגע במרשיו אינו מהווה תשובה. מדובר באזור נמוך והבנין יכול להתאים לשטח. הבית של מרשיו נמצא בגדה הדרומית מעבר לכביש ועצם ההגדלה של הבנין תגדיל את היקף הפעילות במקום.

מר שטיין הסביר שהמרחק בין הבנין המבוקש ובית המתנגדים נע בין 60-80 מ' וההגבהה המבוקשת היא בעיקר בפיר - שם יש 6 קומות כך שלא יכולה להיות לזה השפעה גדולה על המתנגדים.

עו"ד נובוגרוצקי טען שהמרחק הוא 60 מ' לכל היותר וההגבהה אינה רק בפיר הבנין אלא בקומה שלמה. הענין הוא שמסביב לבית מרשיו כבר נבנו בנינים גבוהים נוספים ועתה יסגר עליהם המעגל לגמרי - זהו הצד היחיד של אור לביתם.

גב' מתוקי (מ"כור מזון") ציינה שבדיון בועדה המקומית חשב עו"ד נובוגרצקי שמדובר על מרחק של 3 מ' ועתה הוא מדבר על 60 מ' וההבדל רב. אך אין זה רק ענין של מרחק אלא גם של גובה. גובה הבנין אינו עולה על המותר בתכנית, ההקלה היא לגבי הכביש היורד מצלע ההר אך לגבי הכביש ליד בית המתנגדים אין כל הקלה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הציע לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית.

מר כהן ביקש לפנות בבקשה לעיריה ולמינהל שיטפלו בכל מה שכרוך בתכנית בנוגע לפניוי תושבים, הסדרי פיצויים וכד'.

לאחר דיון,

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

הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית ולמינהל מקרקעי ישראל לזרז ההליכים הכרוכים בפינוי התושבים ובהריסת המבנים להסדרת צומת הכניסה לשכונת הר-נוף.

(פרוטוקול מחוזית 10.6.86)

9. יב-10213 - ערר מר י. מנדל על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.11.85 בגין בקשת מר מ. איזנבך לתוספת קומה - גוש 63 חלקה 105 רח' מאה שערים (תיק בנ/85/266).

מובא לדיון חוזר מיום 4.2.86 לבקשת מר זוננפלד.

בעת הדיון הזכיר מר כהן את הדיון הקודם וציין שמדובר בבקשה לתוספת בניה שגרתית באזור - באותה מתכונת של תוספות שנבנו בעבר, לא מדובר בהגדלת אחוזי הבניה אלא בהגדלת מספר הקומות תוך מיצוי אחוזי הבניה המותרים. בשעתו דחתה הועדה את הבקשה וקבלה את טענת העורר. עתה פנה מר זוננפלד וביקש לקיים דיון חוזר כי לדבריו, הוא ביקר במקום ונכח לדעת שאין מניעה לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

החלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 4.2.86.
ב. לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

10. יב-10207 - ערר מר פטר לודריקס על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.10.85 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 185 חלקה 15 רח' שמעוני - שכ' רסקו (תיק בנ/85/562).

המשך דיון מיום 21.1.86

בפתח הדיון הציג מר כהן את הבקשה.

לאחר דיון,

החלט: בהמשך להחלטתה מיום 21.1.86 - מאשרת הועדה את הבקשה.

ג. בקשות להיתרי בניה.

11. יב-10237 - מוזיאון ארצות המקרא - בנין חדש - סוף רח' בורלא פינת רח' גרנות - שכ' ניות (תיק בנ/86/78).

מובא להמשך דיון מיום 18.2.86.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הסטת הבנין ב-2.5 מ' לכיוון מזרח בהתאם לבקשה שהוצגה בעת הדיון.

(פרוטוקול מחוזית 10.6.86)

12. יב-8816 - האוניברסיטה העברית - תוספת + שינויים - גבעת רם.
דו"ח הועדה המקומית מס' 73 מיום 26.5.86 תיק בנ/86/327.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-7731 - רחל ודרור רותם - תוספת בניה - עין כרם.
דו"ח הועדה המקומית מס' 73 מיום 26.5.86 תיק בנ/86/251.

לאחר דיון,

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

14. יב-10072 - עירית ירושלים - בי"ס יסודי לבנות - סילואן.
דו"ח הועדה המקומית מס' 72 מיום 12.5.86 תיק בנ/85/18.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לבנות בית ספר יסודי לבנות במקום המיועד לכך על פי תכנית מופקדת 2873 א'. על פי תכנית מאושרת עמ/9 מיועד השטח לשפ"ץ. בזמנו - כשהגיעה הבקשה לפני כשנה החליטה הועדה "לדחות את הדיון בבקשה עד לאחר הפקדת התכנית החדשה לכפר", בינתיים הופקדה התכנית, הוגשו לה התנגדויות - אך לא לגבי המגרש המיועד לבית הספר והעיריה מבקשת לאפשר לה להתחיל את הבניה כבר בשלב זה. בהתאם לדברי מר ברנדס מהעיריה - שטח זה הוקצה ע"י מוכתרי הכפר עצמם לבית הספר המבוקש ואין לגביו התנגדות. מר כהן הבהיר כי עקב העובדה שהשטח מיועד לשפ"ץ לפי תכנית מאושרת אין אפשרות לאשר בשלב זה את הבקשה.

גב' רווה ציינה אף היא שאין אפשרות חוקית לאשר את הבקשה בשלב זה.

מר ברנדס טען שהעיריה כבר השיגה קבלן שלקח על עצמו את העבודה וכי הם יצאו מתוך הנחה שהנושא כבר נדון בועדה המחוזית. בשלב זה מבקשת העיריה לאפשר לה לבצע עבודות חפירה ויסודות בלבד תוך התחייבות מצידה להחזיר את המצב לקדמותו באם יהיו התנגדויות לבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר ביצוע עבודות חפירה ויסודות בתקופת הפקדת תכנית 2873 א' בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתתקבל התחייבות משפטית להחזרת השטח לקדמותו באם יחולו שינויים בתכנית המופקדת עקב קבלת התנגדויות.

14/...

(פרוטוקול מחוזית 10.6.86)

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה.

ד. בקשות להיתר בניה.

15. יב-10270 - "פז" חברת נפט - שינויים בנספח בינוי - תחנת הדלק מנזר לטרון.

דו"ח הועדה המקומית מס' 334 מיום 4.5.86 תיק ב/86/44.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-6660 - ג'בר איברהים יוסף עבדול חמיד - מבנה שלישי בחלקה גוש 29533 חלקה 4 - אבו גוש.

דו"ח הועדה המקומית מס' 335 מיום 18.5.86 תיק ב/86/50.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ב. תנאי למתן היתר בניה בעתיד לגבי בית רביעי על החלקה (באם ידרש) הוא אישור תכנית חלוקה חדשה לחלקה.

3 באוגוסט 1986
כז' בסיוון תשמ"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה
מס' 21 מיום ג' א' בתמוז תשמ"ו 8.7.86

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

השתתפו:

ח. אשל	-	רשות מקומית ירושלים
ד. ברגמן	-	רשות מקומית ירושלים
א. ברזקי	-	נציגת שר השיכון
ר. דנגור	-	רשות מקומית ירושלים
ש. ז. זוננפלד	-	רשות מקומית ירושלים
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
א. ליטמן	-	רשות מקומית - משה יהודה
א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
ד. רזניק	-	אדריכל
א. רחמימוב	-	אדריכל
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים

נכחו:

א. כחילה	-	יו"ר ועדת המשנה המקומית
א. ניב	-	מהנדס העיר
א. בן אשר	-	מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים
י. בן אשר	-	לשכת התכנון המחוזית
פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ג. יניב	-	מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים
י. סוקר	-	יועץ סביבתי
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. מלס	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית
י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון
ע. לוכסמבורג	-	נציגת מע"ץ
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

כללי

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 12 מיום 22.4.86 (נשלח ב-1.7.86)

2. פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 14 מיום 20.5.86 (נשלח ב-1.7.86)

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

מרחב תכנון מקומי ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

3. תכנית מפורטת מס' 3562 - העיר העתיקה רח' השלשלת פינת רח' הכותל

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. תכנית מס' 3191 - שנוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת מס' 2789 - שכונת רמות.

המשך דיון מיום 27.5.86.
הצדדים הוזמנו כחוק.

לאחר הצגת התכנית הופיעו בפני הועדה המתנגדים הבאים: עו"ד נ. וייל, ל. שיין, צ. אפרת, י. שוחט, מ. אפרתי, ר. גולדברג, ר. ברנרד, פ. ברנרד, ע. גוברמן, מ. גולדברג, וז. הרמן.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר א. בן אשר, כמו-כן הופיעו מטעם חברת משה"ב עו"ד א. מירון, מ. פרינס, פיני ד. ועו"ד סינקביץ.

עו"ד וייל: בקשה להזכיר את נושאי ההתנגדות כפי שהושמעו במהלך הדיונים הקודמים. באשר לתוספת בניה לגובה - תכנית מס' 2789 מכילה שני מתחמים, מתחם מס' 19 שבחלקו בניה של משה"ב ומתחם מס' 22 שבו אמורה להיות בניה של רסקו. על פי הטבלה שבתכנית 2789 שבתוקף נאמר שהבניה של רסקו תהא בקוסז'ים/פטיו קומה מעל קומה מפולשת, כלומר במקרה אופטימלי בנית שתי קומות מעל קומה מפולשת כאשר לפי כל האינטרס התכנוני זה צריך להיות מתחת לפני הכביש כי הבניה הגבוהה מתבצעת כעורף ומשתפלת כלפי הואדי.

עתה מבקשת חברת רסקו לבנות תוספת של קומה אך לא כלפי משה אלא לגובה וכך זה גורם להסתרה למרשיה.
מתחם 19 מופרד ממתחם 22 ברצועת ירק ובמגרש מס' 57 שהיה מיועד על פי תכנית 2789 לגן ילדים בין 2 כיתות - כלומר מבנה שטוח וקטן שלא גורם לבעיות לתושבי הקוטג'ים שהיא מייצגת. בתכנית החדשה שינו את כל מערך הקרקע, ביטלו את הסכ"ץ, והמקום של גן הילדים הפך למגרש בניה ונקבע "מגרש צבורי אחר".

במגרש מס' 19 - על פי תכנית 2789 היו צריכים להבנות קוטג'ים עם פטיו. כבר עכשיו נבנו במקום עובדות שאומנם, מכיון שזה לא נגע ישירות למרשיה הם לא התנגדו אך לדבריה מי שהיה צריך לשמור על החוק והסדר לא עשה מה שצריך לעשות. על מה שהיה מגרש דבורי מס' 57 מבקשת עכשיו לבנות בניה מדורגת שיכולים להגיע לגובה של 4, 5 קומות והדבר יפגע ישירות במרשיה.

עו"ד וייל טענה שלא יתכן שתכנית תשונה בזמן כה קצר לאחר שאושרה ובית המשפט העליון אף נתן דעתו על כך. ברמות היה למתכנן שטח נקי לגמרי "טבולרסא" שאפשר היה לתכנן אותו נהדר ואין צורך בשינויים אחרי שנה שנתיים.

גב' ז. הרמן: טענה שהתכנית פוגעת בביתה. משה"ב - מבחינת חישוב מספרי כבר בנתה באזור 19 הקודם את מספר יחידות הדיור שהיה מותר לה - אולי למעט 2 דירות - כלומר סגנון הבניה שונה לגמרי הוא צפוף ביותר - יותר צפוף מזה אי אפשר לבנות - והוא סוגר את הנוף לחלוטין. בתכנית החדשה כתוב שרוצים לבנות 4 קומות במקום 3, אולם לדבריה בקוטג'ים אין 3 קומות אלא, רק 2 כך שבחשבון פשוט הבקשה היא בעצם תוספת של 3 קומות. האוכלוסיה של חברת משה"ב כבורה במקומה מונח - אך לטענתה אם זה יהיה כביש הגישה למתחם, הכביש לקוטג'ים שלהם יסגר.

מר ברנרד: ציין שאכות החיים היא משהוא מאוד יחסי בישראל ואם היא תפגע האטרקציה של המדינה גם תפגע. הדיירים במקום מנסים לשמור כמה שיותר על אכות החיים שלהם ע"י טיפול בגנים וכו'. הם גם מכבדים את האנשים האחרים אם הם דתיים ואם הם חילוניים. התכנית החדשה תפגע פגיעה חמורה בנוף, באויר, באיכות החיים, בצפיפות וכו'. על פי חוק אנגלי - אין אדם יכול לבנות אם הוא פוגע בחלון שכנו - כאן בהחלט תהיה פגיעה בחלונות בתיהם.

מר גולדברג: בקש להרחיב את הדיבור לגבי מגרש מס' 57 בתכנית 2789. כשקנה את דירתו בין השנים 1979 ל-1982 פנה למשרד השיכון ובירר מה יהיה מול ביתו. הפנו אותו לתכנית 2789 ושם ראה שמגרש 57 מיועד לגן ילדים עם שתי כיתות - שלא יסתיר להם, ממערב לו - מגרש 22 לקוטג'ים ופטיו בני קומה אחת מעל קומה מפולשת - שלא יעברו את גובה הכביש, ומזרח שטח ירוק של כ-8.3 דונם. כלומר מול ביתם אמור היה להיות נוף פתוח לגמרי. עכשיו מבקשים לשנות 3 דברים:

א. השפ"ץ נאכל.
ב. מגרש מס' 57 נעלם והפך להיות מגרש בניה בניגוד לרוח הבניה שאמורה היתה להיות במגרש 22. יש עליה לגובה של 8.3מ' מעל גובה הכביש כך שהנוף נאכל לחלוטין.
ג. החזית מול ביתו תבנה בצפיפות גדולה ביותר.

ענין נוסף הוא ענין בית הכנסת שעל פי התכנית המקורית אמור להבנות במגרש מס' 54. הוא מבין את בעית הדיירים הקרובים למגרש 54 ואין לו התנגדות שמיקום בית הכנסת ישתנה אך שהדבר לא יעשה על חשבונם ושלא יעבירו את בית הכנסת למגרש מס' 62 - שהוא מול ביתו.

מר קופרמן (בשם צ. הניג): הסכים לדברי קודמיו וביקש להעלות טיעון ספציפי. מול ביתו לפי התכנית המאושרת אמור להיות שטח שפ"ץ ובמערב לו שטח לבניית גן ילדים - בניה נמוכה. עתה לפי תכנית 3191 אמורה להיות מול ביתו בניה גבוהה ביותר. כשרכש את דירתו הוא לא רצה לסמוך על הפרושים שינתנו לגבי הבניה המותרת בשטח ולכן הקפיד לבחור דירה שנמצאת מול שטח שאין כל ספק שלא יבונה - שטח שפ"ץ. ההפרש במחיר בין הקוט"ג שלו לבין הקוט'ג זהה לו במקום אחר הוא 25 אלף דולר והכל בגלל הנוף הפתוח. אם תאושר התכנית החדשה - התוצאה הישירה לגביו היא שהוא יאלץ למכור את דירתו בכל מחיר ויצטרך לבקש פיצוי כספי על הנזק שיגרם לו.

מר צ. אפרתי: ביקש להעלות את נושא בית הכנסת. ביתו וגדמל עם המגרש המיועד לבית כנסת (מגרש מס' 54) ואת קו הבנין של בית הכנסת קרבו בתכנית הנדונה מ-8מ' ל-4מ'. האוכלוסיה בשטח אינה דתית ובית הכנסת לא משרת אותה. המרפסות של הדירות משמשות לא פעם בשבתות לבר-בי-קיו ולדבריו כשיברכו בבית הכנסת על בשמים לא ידעו על איזה ריח ברכו. יש בידו חתימה מטעם 41 דיירים המבקשים לשנות את מיקום בית הכנסת.

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

עו"ד וייל: ציינה שאין לדיירים התנגדות שבית הכנסת יעבור למגרש מס' 57 א'.

מר אורי בן אשר: ציין שהועדה המקומית קבלה את ההתנגדויות והמליצה לבטל את התכנית ולחזור לתכנית 2789.
תכנית 2789 אושרה סופית וקבעה מה שקבעה בלי נספח בינו אולם אופי הבניה בשטח היה ידוע. כשהוגשה התכנית החדשה לועדות היה צריך לאמור באיזו מידה יש אכלוס בשטח נשוא השינויים - אך הדבר לא נאמר, הועדה המקומית הוציאה היתרי בניה על בסיס תכנית 2666 המאפשרת הוצאת היתרי בניה בתנאי שהשטח לא מאוכלס. בפקרה הנדון היה השטח מאוכלס אך זה לא היה ידוע. יש לשער כי אם הדבר היה ידוע לא היו מוצאים היתרי בניה.

הועדה המקומית שהכנעה שיש פגיעה בדיירים וכי מצבם הורע. הפגיעה היא בשינוי מערך שימושי הקרקע - משפ'ץ למגורים. הצפיפות מבחינת אחוזי הבניה - במגרש 22 על פי תכנית 2789 היתה 63% ואילו תכנית 3191 חילקה חלוקת משנה והצפיפות מגיעה ל-98%. גם במגרשים אחרים הצפיפות עולה ביחס למה שהיה בתכנית קודמת. המרווחים שהיו אמורים להיות פתחי נוף מצטמצמים, הבניה היתה אמורה להיות קומה אחת מעל קומת עמודים ממפלס קרקע טבעית והבניה המוצעת עולה על זה. בתכנית לא צויין מפלס קרקע טבעית והבניה המדורגת נבנתה על מילוי. הועדה המחוזית דרשה לצקת רצפה וקיר על מנת למנוע את המילוי. במקרה זה יש גם הגבהה על פני השטח מקרקע טבעית ומצב יחסי הגבהים השתנה. הבניה בהתאם לתכנית המוצעת תפגע במתנגדים.

באשר לבית הכנסת במגרש 54א' הועדה המקומית מצאה טעם בהתנגדות של הדיירים השכנים והבינה שהדבר עלול להוות מטרד וליצור חיכוך בלתי רצוי בין האוכלוסיות. ההצעה של הועדה המקומית היא לבנות את בית הכנסת במגרש מס' 57 שבתכנית 2789 ושיבנה באותה מתכונת בניה שבה אמור היה להבנות גן הילדים במגרש האמור.

עו"ד מירון: התנצל כי בשל שביתת האחיות הוא נאלץ לבקש לדחות את הדיון מכיון שמהנדס מטעמם שהיה אמור להכין תכניות לא יוכל להגיע לדיון היום. חברת משה"ב היתה זו שלחצה כל העת על קיום הישיבות. לדבריו אפשר במקרה זה לראות עד כמה "השנאה מקלקלת את השורה", לפני כניסתם לאולם הישיבות בקשו ממר בן אשר שהוא משרת את הציבור להראות להם את התכנית אך הוא סירב בטענה שנוא משני צידי המתרס. לדבריו אחת עשרה מתוך ההתנגדויות שנשמעו הוגשו שלא בזמן ולא היה מקום להתיחס אליהם. הוא עצמו מתכוון להגיש תביעה לבית המשפט העליון נגד הועדה המקומית והמחוזית בשל הרשלנות בטיפול והנזק שנגרם לחברה.

מר לוי: הסביר שהועדה המחוזית, לפנים משורת הדין, נוהגת לשמוע גם התנגדויות שהוגשו באיחור והדבר רק מוסיף מידע ומאפשר קבלת החלטה נבונה ועניינית.

עו"ד מירון: חזר וטען שחלק מההתנגדויות הוגשו עוד בטרם הופקדה התכנית ואין להתיחס אליהן כלל. לא לחינם קבע החוק זמנים מוגדרים להגשת התנגדויות כל מה שנעשה - נעשה שלא כדין. בשלב זה מנה עו"ד חלק משמות המתנגדים שהגישו התנגדות שלא בזמן.

עו"ד וייל: הצהירה כי אנשים אלה - שהוזכרו ע"י עו"ד מירון - פנו אליה ויפו את כוחה לערער בשמם בזמן.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

עו"ד מירון: ציין שוב שהתנגדות עו"ד וייל הוגשה מחוץ לזמן או לכל היותר ביום האחרון, אם אכן התכנית פורסמה ב-4.4.85 וההתנגדות הוגשה ביום 4.6.85, מכל מקום - חודש אחרי כן - ב-1.7.86 קיבלה חברת משה"ב היתר לחפירות ויסודות על מגרש מס' 19א' שהוא נשוא ההתנגדויות. אי אפשר להביא אנשים למצב של הכנת תכניות וכד' - אם יש התנגדות. אם ההתנגדות היתה בפני הועדה והאישור ניתן על סמך המלצה של הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית - הרשלנות חמורה הרבה יותר.

לעצם הענין טען שמה שנאמר ע"י המתנגדים אינו מדוייק. כל מה שמבוקש לעשות היה מותר על פי התכנית הקודמת. למתנגדים יש הרהורי לב. גם הוא עצמו כשקנה את ביתו בתל-אביב היה מול הים ועתה הכל בנוי מולו.

בית המשפט קבע שנושא נוף אינו עילה להגשת התנגדות ואין זה מקנה זכות עמידה בפני הועדה.
כשביקש מר לוי לראות את פסק הדין האמור ציין עו"ד מירון את בג"ץ מס' 394/72 וסיכם כי בסופו של דבר נשאר הנושא בשאלה פתוחה האם בכלל יש למתנגדים זכות עמידה. כל אדם שקונה דירה יודע שהנוף מולו יכול להשתנות גם לפי תכנית מס' 2789 היה הנוף מוסתר, אם לא לאלה אז לאחרים.
במקרה זה יש ענין פרטי לעומת ענין צבורי.

לפי תכנית 2789 בסעיף 9א' - ישנה טבלה ולפיה מגרש מס' 19 מיועד לאזור מגורים 3, השטח הוא 6900מר' ומותרת בניה של 3 קומות. הדבר תואם את דברי נציג העיריה בישיבה הקודמת שאמר שמותר לבנות פה 3 קומות או פטיו בשתי קומות. כמו-כן נאמר אז על ידו שהצפיפות אינה גדולה.
באשר לגן הילדים - חלקה 57 - לא היתה הגבלה של 3 קומות. דובר רק על שתי כיתות וזה יכול להיות שתי כיתות גדולות עם שרותים. השאלה היא מאיפה מותר לבנות והתשובה היא תמיד ממפלס הרחוב ולא ממפלסים אחרים. אם מותר לבנות 2-3 קומות זה ממפלס הרחוב ולא משנה אם במקרה היה שם בור. אדרבא - אם יש בניה מתחת למפלס הכביש זה אפילו לא נלקח בחישוב אחוזי הבניה.

עם כל הסימפטיה שיש לו למתנגדים, אחד השיקולים הזרים שיש להם - לדבריו, הוא החשש להתנגשות בין דתיים לחילוניים. ההתנגדות היתה כבר בהתחלה, אפילו כשמשה"ב בנתה בדיוק לפי התכניות הקיימות. בסך הכל מדובר בשטח של משה"ב שהוקצה לה ע"י משרד השיכון והוא כורסם במשך הזמן. החלק הראשון שנבנה לפי תכנית 2789 נבנה כבר בשנת 1980, השאר עוכב כל הזמן אך מאז 1980 ממשיכה משה"ב להפסיד עקב אי ביצוע הבניה. הבעיות החלו כאשר הוכנסה אוכלוסית החסידים (שהם אגב, לא קיצוניים) אך עם כל הכבוד, אין זה שקול תכנוני ואין כל ספק שאין להתחשב בו.

בנושא זה פירט עו"ד מירון וציין שחברת משה"ב קבלה זכויות בניה על מגרש 19 - ובתור שכזאת יש לה ענין בקרקע והדבר נותן לו מעמד גם מבחינה משפטית. בספטמבר 81 הוקצה לה קרקע ע"י משרד השיכון ל-6 בנינים כשבכל אחד מהם 16 יחידות דיור - סך הכל 96 יחידות דיור. היה תאום עם הועדה המקומית. על סמך תכנית זו הכינה משה"ב תכניות בינוי וארכיטקטורה ל-6 הבנינים ופרוספקטים למכירה, במרץ 82 התבקשה משה"ב על ידי מנהל הפרוייקט להתחיל בהכשרת הקרקע וחפירות ל-6 הבנינים וקבלה לצורך החפירות היתר מהעיריה. אז הודגש שהשינויים יאושרו מאחר שהם נעשו בתאום עם הרשויות המוסמכות. הוכן קשר חוזי אבל נאמר לחברה שבגלל התנגדות השכנים הוחלט להקטין ולהנמיך את הבנינים ולהקטין את מספר הדירות ל-74. מרשתו - חברת משה"ב הסכימה לדרישה בגלל התקשרויותיה. הדרישה הנ"ל אומצה ע"י הועדה המחוזית ואחרי ששונתה התכנית ל-74 יחידות דיור נאלצה משה"ב למלא את החפירות.

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

מר כהן: ציין שההחלטה שניתנה ב-24.5.85 סייגה את האישור רק לגבי מה שמותר על פי תכנית 2789.

עו"ד מירון: טען שהמלצת הועדה המקומית ניתנה ב-23.1.85 והחלטת הועדה המחוזית ב-5.3.85.
לדברי מר לוי שציין שבד"כ לבקשות של חפירות ועבודות בתקופת ההפקדה מתבקש הידע להגיש התחייבות שיחזיר המצב לקדמותו במקרה שהדבר יתחייב מהחלטת הועדה המחוזית לעת מתן תוקף טען עו"ד מירון שמשה"ב לא התבקשה בזמנו להגיש כל התחייבות.
הסחבת שנגקשת במקרה זה נוגדת את החוק. לדבריו עבר כבר הזמן שבו היה על הועדה להחליט והיא יושבת עתה שלא על פי חוק ועל זה הוא מתכוון להגיש תלונה. הוא מבקש שהוות מהדעדה להמציא לה נימוקים בכתב לגבי הצו המשפטי וכן לאפשר למהנדס מטעם משה"ב להמציא לועדה טיעונים תכנוניים.

עו"ד וייל: טענה א. הבקשה של עו"ד מירון להגיש טיעונים בכתב היא פרוצדורה, שהיא לא מכירה ואם הועדה תאות לבקשה אזי יש לזכור שלכל המתנגדים יש זכות לענות על הדברים.

ב. אומנם נכון שהועדה נותנת לזמן, לפנים משורת הדין מתנגדים שלא הגישו התנגדות בזמן - אך במקרה זה כל המתנגדים הגישו על ידה התנגדות בזמן.

ג. דברי עו"ד מירון לא מתאימים ללוח זכויות הבניה שבתכנית.

ד. הנימוק הרטוגרפי הוא בהחלט נימוק תכנוני. לאוכלוסיה דתית יש צרכים אחרים מאוכלוסיה חילונית. אין כאן שנאת אחים אלא, דוקא להיפך - רצון לחיות בשלום ולכן יש צורך להתחשב בארכי האוכלוסיה שעתידה לגור במקום.

ה. משרד השיכון צריך להיות במקרה זה מטיב להתנגדויות - ואין הוא רואה נציג מטעמו כאן.

ו. מפלס הקרקע הטבעית היא בערך 5.40מ' מתחת לכביש, אם משם תחל בניה של 3 קומות לא תהיה הפרעה.

ז. סעיף 9ב' בתקנון תכנית 2789 קובע ש:"תנאי להתרת הבניה הוא הכנת תוכנית בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 1:500 לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית..." במקרה הנדון לא הוגשו תכניות בינוי אבל היו זכויות בניה.

סעיף 97 לחוק התכנון והבניה לא מחיר מתן היתרי בניה כל עוד יש התנגדויות לתכנית. אם ניתן היתר בניה לקטע שאין עליו התנגדויות אין טרוניה אך אם ניתן היתר בניה בתחום שיש עליו התנגדויות - דמם בראשם ואין הם יכולים לבוא בטענות למתנגדים.

ח. באשר לנוף - אין פסיקה טופית. מבטים פתוחים לנוף זה חלק מקונספציה תכנונית.

ט. אם יפגעו נכסים של המתנגדים הם יגישו תביעות פיצויים.

עו"ד מירון: ציין שחברת משה"ב מוכנה לקנות את דירות המתנגדים במחיר מלא.

מר לוי: דרש מעו"ד מירון להגיש את התומר מטעם המהנדס תוך שבוע ימים וכן לשלוח העתק מהחומר גם לעו"ד וייל.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לישיבה נוספת.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

ג. <u>עררים</u>

4. יב-10263 - ערר מר מ. אליעז על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.1.86. בגין בהשתו לבנין חדש - גוש 106 חלקה 93 - רח' סנהדרין שב' סנהדריה (תיק בנ/85/514).

מובא לדיון חוזר מיום 27.5.86.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר <u>מר כהן</u> שמדובר בבקשה לבנות בנין חדש בסנהדריה במגרש קטן ששטחו כ-194 מר' בלבד. הועדה המקומית החליטה לגבי מתכונת הבניה והועדה המחוזית, בדיון קודם בבקשה, אמצה את החלטת הועדה המקומית ובתוספת סעיף לגבי המרפסת בקומה הראשונה. בסמוך למגרש ישנם בנינים הבנויים על קו בנין אפס. במסגרת הדיון הקודם צוייק שהבנין המבוקש נוגד את הוראות תכנית המתאר ויש להנמיכו.

בעל הבקשה שהה בחו"ל בעת הדיון ואח"כ ביקש מיו"ר הועדה לקיים דיון חוזר והיו"ר נאות לבקשתו.

בפני הועדה הופיעו מר אליעז המבקש/מערער, אדריכל שוורצמן, עו"ד ברקוביץ ומר מרדכי.

רשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.
כמו-כן הופיעו גב' ס. תותי ו'בנה, מר ש. תותי המתנגדים ו' עו"ד נ. באלס.

<u>עו"ד באלס</u>: ביקש לטעון, טענה טרומית, כי עם כל הכבוד לועדה הוא סבור שאין בסמכותה להחליט על קיום דיון חוזר.

<u>מר לוי</u>: הסביר שאין זה מקרה יחיד שמתקיים דיון חוזר וכי אם לדעת יו"ר הועדה ישנם שיקולים שלא נלקחו בחשבון - ניתן לחזור על הדיון.

<u>עו"ד ברקוביץ</u>: ציין שמעבר למה שנטען בדיון הקודם הטענה העיקרית היא שמי שביצע עבודות בניה היא הגב' פיתותי המתנגדת. היא זו שהביאה את הבניה לקו אפס. היו טענות שהבניה נעשתה לפני 50 שנה אך מומחה לחצו"ת שנמצא כאן יתן הסבר. בקשתו היא לאפשר לו לבנות בקו בנין כפי שביקש, כלומר להגיע למרחק של 4.5מ' מקו הבנין הקיים של הבניה בחריגה של המתנגדת, כי המגרש קטן ועם קוי בניה מצומצמים יותר לא ניתן יהיה לבנות כלל.

<u>מר אליעז</u>: טען שהבניה של המתנגדת מגיעה ל-270% בעוד שהוא מבקש לבנות פחות מ-90%. יש לגביה צו הריסה אך אפילו אחרי שקבלה את הצו המשיכה בבניה. היא בנויה על גבול החלקה ואילו לא היה הדבר כן היה ביניהם מרחק של 10 מ'. אישרו לו בתחילה בניה במרחק של 3 מ' והוא בעצמו ביקש להתרחק ל4.5מ'. יש לו פסק דין שאומר במפורש שהיא לא מתנגדת לבניה כמו-כן יש לו הסמכה משכנים אחרים. מדובר באזור מגורים 3 וכל השכונה בנויה ב-3 קומות על קומת עמודים כך שהוא לא מבקש דבר לא חוקי. אין הוא מבקש שיהרסו למתנגדת את מה שבנתה אך יחד עם זאת שיאפשרו לו לבנות משהוא מציאותי.

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

עו"ד באלס: טען שהטענה בדבר צו הריסה ובניה בלתי חוקית - מצוצה מהאצבע. הבנין עומד כבר 50 שנה איך שהוא בנוי. לפני כשנה וחצי עשתה גב' תותי ריצוף בשיטחה ואז בא המבקש והוציא נגדה צו מניעה ובזה הוא "מנפנף" עתה. אם לשכנים האחרים זה לא מפריע - שיהיו נדבנים אבל מרשתו לא צריכה לסבול.

מר ש. תותי: טען שהעיריה סללה כביש ליד ביתם על חשבון חלק משטחם. אין חלונות בדירה לבד מהקיר הפונה לצד המבקש. אימו אלמנה ומתגוררת לבדה. לא יתכן שבגלל שאין למבקש אחוזי בניה הוא "יחנוק" את אימו.

עו"ד באלס: המשיך וציין שהועדה המקומית בקרה במקום והתרשמה. המבקש רוצה להרים בנין גבוה ב-3-2מ' מהמותר עם קוי בנין חריגים ומרפסת מול מרפסת כך שהפרטיות של מרשתו תהרס לגמרי. הוא חזר על טענתו שאין מקום לקיים דיון חוזר בשלב זה והזכיר פסיקה של השופט ברנזון שקבע בזמנו שצריך להיות פירוט לגבי הנימוק המשפטי או התכנוני לקיום הדיון החוזר. אי-לכך הוא מבקש לדחות את הבקשה.

עו"ד ברקוביץ: הראה לחברי הועדה תצ"א משנת 70 וביקש להוכיח שהבניה החורגת של המתנגדת לא היתה קיימת אז ונבנתה מאוחר יותר.

מר אליעז: חזר שוב על טענתו שהמתנגדת עצמה בנתה ללא רשיון ובחריגה ולא יתכן שבגלל זה לא תאושר בקשתו. הוא הציג בפני הועדה פסקי דין נגד המתנגדת וכן תמונות של בנינים אחרים ברחוב.

גב' תותי: ציינה שהיא גרה במקום כבר 50 שנה והמבקש קנה את השטח לפני 4 שנים בסך הכל - היא הזמינה את חברי הועדה לבקר במקום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי: הסביר שהיזם שהה בחו"ל בעת הדיון וכשחזר וראה את ההחלטה פנה אליו והסביר לו את פרטי הבקשה. בקשתו כוללת בסך הכל הקלה בקוי בנין בעוד ששכנתו בנתה ללא רשיון עד קו אפס ויש נגדה צוי הריסה לכן הוא מציע לאשר את הבקשה ולקבל הערר.

מר כהן: ציין שהקומה הראשונה, במתכונת שהוגשה נוגדת את תכנית המתאר ולא ניתן לאשרה. באשר למחסנים שבנתה המתנגדת בתחום מגרשו - קיבלה הועדה המקומית החלטה.

לאחר הדיון
הוחלט: לקבל אלמנטים בערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט קוי הבנין שיהיו בהתאם לבקשה שהוגשה ובתנאי שרוחב המרפסת בחזית המזרחית לא יעלה מטר אחד.

5. יב-10287 - ערר מר א. אוהב-ציון על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.3.86 בגין בקשתו להבלטת מרפסת - גוש 946 חלקה 37 שד' רמת אשכול (חיק בנ/86/144).

הצדדים הוזמנו כחוק.

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

בעת הדיון ציין מר כהן כי בשנת 1979 התנהלה בועדה המחוזית החלטה לפיה אין לאשר תוספות בניה ברמת אשכול, ואכן העיריה הקפידה על כך, לא הוצאו היתרי בניה לתוספות והשכונה נשמרה כפי שנבנתה וזהו ערך בפני עצמו. הבקשה הנדונה היא לתוספת מרפסת בקומת קרקע והיא נדחתה ע"י הועדה.

בפני הועדה הופיע מר א. אוהב-ציון המערער/מבקש.

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

מר אוהב-ציון: טען שעד עכשיו לא היתה לו מרפסת ועתה הוא רוצה מרפסת סוכה. היא לא מפריעה לאף שכן ויש לו חתימות מהם. הוא גר בדירה קטנה עם 7 נפשות וזקוק למרפסת. אין הוא יכול להקים סוכה בגינה. כל שאר הדיירים לא דתיים ולכן לא זקוקים למרפסת סוכה.

מר שטיין: ציין שלדעת הועדה המקומית המפרסת המבוקשת תכער את החזית שבו היא תבנה ואף בקשה לתוספת בניה בשכונה לא אושרה.

מר אוהב-ציון: טען שסמוך לביתו כן קיבלו רשיון לתוספת וכנראה זה מישהו שיש לו כסף ופרוטקציה. לדעתו בגלל היותו דתי ונראה כפי שנראה רומסים אותו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי: ציין שלמרות רצונו לעזור למבקש אין אפשרות לאשר את הבקשה כפי שלא אישרו בקשות לתוספות בעבר.

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

ד. היתרי בניה

6. יב-10291 - אול שרותים בע"מ - מבנים - גוש 50 חלקה 8 - רח' יפו.

דו"ח הועדה המקומית מס' 74 מיום 9.6.86 תיק בנ/86/76.

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר בכניסה ל"אגד" הישן ברחוב יפו. בביקור בשטח הסתבר שהמבקשים כבר קבעו סורגים וסירו את המעבר החופשי שהיה במקום כמו-כן הציבו שם מכונות אוטומטיות לשתיה קרה וסיגריות ובנו כבר שני מבנים. מכתב לעיריה בענין זה יצא מלשכת התכנון כבר לפני כשבועיים. לדעתו הבקשה למוסך במרכז העיר היא בגדר חוצפה; מוסך לא מופיע ברשימת השימושים המותרים באזור על פי תכנית המתאר ואין מקום לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,
הוחלט: א. לא לאשר את הבקשה.
ב. העיריה מתבקשת לדאוג לפינוי השטח והחזרתו לקדמותו במהירות המירבית.

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

7. יב-10297 - עיריית ירושלים - גן ילדים וביה"ס יסודי - שכ' אל-צלעה - סוראחרה, אל גרביה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 74 מיום 9.6.86 תיק בנ/86/309.

בעת הדיון הטביר מר כהן כי לאזור האמור הופקדה לאחרונה תכנית 2683 והוגשו התנגדויות המתיחסות לאלמנטים שונים בה. על פי התכנית המופקדת אמור לקום בשטח בית ספר ואילו המבקשים רוצים גן ילדים.

גב' אשל: טענה שגן ילדים מהווה בד"כ חלק בלתי נפרד מבית ספר ויש לאשר את הבקשה אם לא הוגשו לגבי השטח הספציפי הזה התנגדויות, מכיון שיש בשכונה מעט מאוד מקומות שבהן אפשר לבנות שרותים כגון אלה.

מר כהן: ציין שבשלב זה אין לאשר את הבקשה כל עוד לא נדונו ההתנגדויות לתכנית.

מר לוי: מציע לפנות לעיריה שתעביר את ההתנגדויות לתכנית בהקדם האפשרי ולראות אם הוגשה התנגדות לשטח הספציפי הזה.

לאחר דיון,
הוחלט: לדחות את המשך הדיון.

8. יב- 10133 - עיריית ירושלים - גן ילדים וביה כנסת - רמות פולין (תיק בנ/83/399)

המשך דיון מיום 27.5.86.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה נדונה כבר במאי השנה והועלו השגות באשר לפתרון התכנוני של בית הכנסת. הוחלט להעביר את הנושא לבדיקה בלשכת התכנון עם חברי ועדה ואכן התקיימו שתי ישיבות והתחושה הכללית היתה חוסר הסכמה מוחלט בין המשתתפים חלק מחברי הועדה, כולל נציגים של העיריה הסתייגו מהפתרון העיצובי והיו כאלה שחייבו אותו. במהלך הדיונים גם הסתבר שיש שתי קבוצות של אנשים, האחת המעוניינת בבית הכנסת והשניה המתנגדת לו. אלה האמורים לבנותו מסתייגים מהעיצוב. יש לציין כי בית הכנסת אמור לקום על שטח שהיה מיועד בעבר לשפ"ץ, קרוב למבני מגורים מאוחר יותר שונה יעוד השטח לבית כנסת.

מר לוי: תמה האם מתפקידה או מסמכותה של הועדה להתערב בפרט זה או אחר בנושא עצובי. הבקשה עומדת בדרישות אחוזי הבניה, הגבהים וכד', לכל אדריכל גישה משלו וזהו ענין אמנותי. עתה לא מדובר בתכנית להפקדה אלא, בבקשה להיתר בניה ולא תמיד אפשר להשיג תמיכות דעים באשר לסגנון הבניה. יש לבדוק מה ניתן לעשות על מנת לקדם את הנושא.

מר כהן: טען שלדעתו ברמת עיצוב כזו לא ניתן לתקן, אפשר או לקבל את הבקשה כפי שהיא או לדחותה.

מר זוננפלד: טען שהמתכנן כנראה אולץ לתכנן כך בגלל עובדות בשטח אבל לדעתו הבנין נראה כל' דבר רק לא בית כנסת.

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

מר כהן: הזכיר כי לתכנית צורף בזמנו נספח בינוי ואושר. הבקשה תואמת בד"כ את נספח הבינוי למעט שינויים מעטים.

מר שרון: טען שהשאלה העיקרית היא אם ההתנגדות שאותה ציין מר כהן תופסת ורלוונטית בכלל לדיון המתנהל בשלב זה.

גב' אשל: טענה שהאזור הנדון צפוף מאוד והמבנה המתוכנן - בעיקר בגלל ה"קרניים" שלו שהן למעשה רק פרט עצובי ולא פונקציונלי - גבוה מידי מסתיר אור ואויר ואינו משרת את המטרה שלשמה הוא נבנה. אומנם נכון שישנה בעיה והקהילה במקום מחכה לבית כנסת כבר הרבה זמן ואמנם ישנה סברה שאם יש תכנון חדש יש לעבור שוב פרוצדורה שלמה שלוקחת 3-4 שנים אך לדעתה כדאי לעמותה לחשוב על תכנון אחר שיהיה בית כנסת שישרת את הקהילה ולא יכניס את המגרעות שהמבנה המוצע מביא מבחינת פרופורציות, אור ואויר. לפיכך כנראה לה שכדאי אולי להעביר את התכנון לאדריכל אחר ולא להמשיך קדימה עם התכנון המוצע.

גב' ברזקי: תמכה בדבריה.

מר לוי: ציין שיש נספח בינוי מאושר ומבחינה חוקית לא ניתן לשנות ממנו.

מר רחמימוב: ציין שזהו אחד המקרים הקשים להחלטה משתי סיבות:

א. אינטרס כלל הציבור ששנוי במחלוקת כאשר מחד הפונקציה של בית הכנסת חיונית ומאידך חסרים שטחים פתוחים והתכנון המוצע יפגע יותר בשטחים החסרים.

ב. הבנין עבר תהליך ארוך של תכנון ע"י ארכיטקט שתכנן את כל השכונה ואין הוא חושב שמתפקידה של הועדה לשנות משהוא בתכנון.

זהו מקרה מובהק שתהליך של אישור נספח בינוי לתכנית מפורטת אינו מספיק, לדעתו הדרך לפתור את הקונפליקט היא שמיעת התושבים מסביב. נכון שהם לא הגישו התנגדות בעת שהופקדה התכנית אך יש לשער שלא היו ערים לכך ואם מדברים על שיתוף הציבור בתהליכי תכנון יהיה נכון לשמוע אותם במקרה זה.

מר רזניק: תמך בבקשה כפי שהוגשה מכמה סיבות:

א. מבחינת החלל השכונתי - אם היה מדובר על בית כנסת בשכונה שלא זקוקים לו יתכן שהחלל היה צפוף אך במקרה זה התושבים זקוקים לבית הכנסת וזהו מקום המפגש שלהם. לדעתו זה לא צפוף. אם התושבים עצמם היו מתנגדים היה הוא מצביע נגד הבקשה אך לא בגלל שישנם חיכוכים בין שתי קבוצות ביניהם.

ב. בנושא הארכיטקטוני - יש הבדל בין בנין שיש לו מספר פונקציות לבין בנין בין חלל אחד. לבנין שיש חלל אחד יש רעיון תכנוני מסויים ואסור לנגוע בתכנית. הענין של יופי הוא ענין יחסי, לאדריכל יש זכות להציע משהוא מסויים ואם אין בזה משום חריגה מהמותר, זו זכותו ואין לשנות לו את התכנון.

מר דנגור: ציין שברמות פולין, ב"כוורות" ישנם בתים עם חצאי חדרים שכל דייר מגר אותם כראות עינו והתוצאה בשטח גרועה מאוד אם יש בכוחה של הועדה לשנות את התכנון - עליה לעשות זאת.

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

מר כהן: הזכיר שוב שנספח הבינוי אושר והבקשה הגיעה לשולחן הועדה רק מפני שהיא שונה במעט מנספח הבינוי.

מר ניב: תמך בדברי מר דנגור וציין שאין הוא משוכנע שמבחינת הפונקציות שעליו למלא הבנין בסדר ושהאדריכל ידע מהן הפונקציות הדרושות לבית כנסת. התכנון הפנימי נתון לשיקול הועדה. הבנין כפי שהוא מתוכנן נראה לו יקר במיוחד ולדעתו היזמים לא מודעים לכך ולא מבינים את הסיכון בביצוע ובעלותו. האדריכל רק מתכנן אך היזם יכול להתחיל את הבניה ולהתקע באמצע ודבר כזה בשכונת מגורים בינו חמור ביותר. לדעתו אם הבקשה תאושר יש להבטיח את הביצוע עד הסוף.

מר לוי: ביקש להעיר מספר הערות:
א. התכנית הופקדה לציבור עפ' נספח בינוי ואושרה ללא התנגדויות. יתכן שהתושבים לא התנגדו מכיון שמדובר בבית כנסת אך אין זה משנה את העובדה שהתכנית אושרה עם נספח בינוי. נכון שהועדה יכולה לשנות את החלטותיה אך השאלה היא אם זהו מקרה נכון לביטול החלטה ולעכב את היזמים 3 או 4 שנים.
מבחינה חוקית ניתן לאשר את הבקשה שתהיה תואמת את נספח הבינוי וזה לא דורש אפילו הצבעה כי נספח הבינוי מחייב. הצעה שניה יכולה להיות לפתוח את הדיון מחדש, אך השאלה היא אם יהיה נכון לעשות זאת. הצעה נוספת היא לאשר את הבקשה בהתאם לנספח ולבקש מהעיריה לדחות את היזמים ולהסביר להם את מורכבות הנושא - בטרם יוצא ההיתר, ולקבל התחייבות שהבניה תתבצע עד סופה. הצעה נוספת יכולה להיות לאפשר למבקשים לפרסם הקלה מנספח הבינוי.

מר כהן: ציין שההצעה האחרונה, של פרסום הקלה, לא יכולה להתקבל.

גב' ברזקי: הציעה לדחות את הבקשה ולהתחיל תכנון חדש. לדעתה זה יגמר מהר יותר. לטענת מר לוי שלכך צריכה להיות עילה רצינית במיוחד טענה שטובת הציבור היא העילה המיוחדת לכך.

מר דנגור: הציע לדחות את ההכרעה לזמן קצר עד שהוא ומר דוננפלד יפגשו עם היזמים ויסבירו להם את מורכבות הנושא.

לאחר דיון,
הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שמר דנגור ומר דוננפלד יפגשו עם היזמים.

9. יפ - 10209 - בזק - שינוי במקום קרון למרכזת טלפונים - הר נוף.

דו"ח הועדה המקומית מס' 75 מיום 23.6.86 תיק בנ/85/749.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. יב-5490 - ביה"ס "הדסה" - מעבר מקורה - הר הצופים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 73 מיום 26.5.86 תיק בנ/85/462.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם למלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

11. יב - 8772 - המרונה על הוראף המוסלמי - ביטול היתר - שייך ג'ארח.

דו"ח הועדה המקומית מס' 75 מיום 23.6.86 תיק בנ/85/365.

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי בנובמבר 1983 דנה הועדה המחוזית בבקשה להיתר בניה למבנה בדרך שכם - מול תחנת הדלק של "סונול". בסגרת הדיון אז, הוא העלה מספר טענות משמעות שלא ניתן לאשר את הבקשה:
א. בעיה פרוצדורלית של פרוש מטבע הלשון בסעיף 38' בתכנית 2321 - לפיו "לא תותר כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית". המונח "תכנית בינוי מפורטת" מתפרש לעיתים בנספח בינוי לאישור הועדות ולפעמים בתכנית מפורטת שצריך להפקיד בהליך רגיל של הפקדת תכנית. בנוגע לתכנית הנדונה נאמר שבמקרה זה מכיון שלא נקבע היעוד הספציפי של המבנה יש לנקוט בהליך של הפקדת תכנית מפורטת.

ב. בעיה של מספר מקומות חניה - נאמר שאולם ארועים ל-600 איש מחייב לפחות 100 מקומות חניה, שלא לדבר על הפונקציות הנוספות של הבנין המחייבות גם הן מקומות חניה נוספים.

אי לכך הוחלט בזמנו לא לאשר את הבקשה.

הועדה המקומית, בניגוד להחלטת הועדה המחוזית, הוציאה היתר בניה והעבודה בשטח החלה. ההיתר הוצא מחוסר סמכות ובניגוד להחלטת הועדה המחוזית. כשפנה לעיריה לקבל הסברים מדוע הוצא ההיתר טענה העיריה שהיא טעתה אולם בישיבה שנערכה בועדה המקומית לפני כשבועיים החליטה העיריה:

א. לבטל את היתר הבניה.
ב. להמליץ שנית על אישור הבקשה.

באשר לביטול - לדבריו מכיון שהיתר הבניה לא חוקי - אין לו משמעות והיה צורך לא רק לבטלו אלא לאסור על המשך העבודה. על פי החלטת הועדה המקומית - כאשר אין היתר בניה לא ניתן לעבוד בשטח אי לכך העבודה היתה צריכה להפסק אך אתמול היו הוא והמפקח המחוזי בשטח ונוכחו לדעת שעבודות לא הופסקו כך שהחלטת הועדה המקומית היא רק על הניר.

על פי תקנות שר הפנים לא ניתן לאשר את הבקשה כיון שאין מספיק מקומות חניה, אין הוא מבין איך האיש האחראי בעיריה על החניה, אישר את הבקשה שבה אחרי שיצא ההיתר.

מר כחילה: מאז שאני בתפקידי ועד היום - זו פעם ראשונה שאיש אגף הרישוי עשה טעות בתום לב והוציא רשיון - על כך אין ויכוח. ההיתר על פניו - בטל. על פי הצעת היועץ המשפטי פנתה הועדה המקומית ליזמים והסבירה להם את הענין. מר כהן, אתה ניסית להיות סלקטיבי במסירת האינפורמציה.

מר כהן: (למר כחילה) אתה מעוות והוצאת רשיון בניה לא חוקי. אתם באים היום לישיבה לא על מנת לשמוע אלא כדי לאשר את הבקשה. כשפנה לגב' אשל טען - אני מבין אותך, את רוצה למצוא חן בעיני הפריץ.

מר כחילה: פנה ליו"ר הועדה וציין - אם אני הייתי היום היו"ר - הוא (מר כהן) היה כבר מפוטר.

מר לוי: (למר כהן) אתה הבעת את דעתך וכרגע אין לך רשות דיבור. אומנם אתה מעונין לפוצץ את הישיבה אך זה לא יעזור לך.

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

מר כחילה: חזר וציין שהוא אחראי לכל מה שאמר וכי עד לקריאת ההחלטה של הועדה המקומית ע"י מר כהן - מסר מר כהן דיווח סלקטיבי.

מר כהן: פנה למר כחילה וטען שאם לא יחזור בו מדבריו הוא יפנה בתלונה למבקר המדינה.

מר כחילה: אני לא חוזר בי ואני חוזר ופונה ליו"ר הועדה לא להסכים שמתכנן המחוז יפגע בחברי הועדה ובאנשי העיריה.

מר שטיין: ציין בהתרגשות כי הוא טעה וכי הוא מוכן להתקר במכונת אמת על מה שהיה. אין הוא זוכר כיצד קרה הדבר. הרשיון יצא בשל שנת 1984 נכון שבהחלטת הועדה כתוב לא לאשר אך יכול להיות שהוא לא ראה את המילה "לא", יתכן שהיה באותו רגע בלי משקפיים. הוא קרא את ניסוקי הועדה לדחות את הבקשה. לדבריו, אין סעיף בחוק התכנון והבניה שלפיו תכנית בניה מפורטת היא בהסכמה הועדה המחוזית אלא צריך להיות אישור של הועדה המחוזית. עצם המונח תכנית מפורטת בהסכמת הועדה המחוזית מתפרש לדבריו כבקשה להיתר בניה.

גם נושא החניה הועבר לבדיקה לאגף התנועה של העיריה והתקבל ממנו אישור לכך בשנת 1984.
באשר לטעויות - הוא עצמו הוא המוציא לפועל של כל תכניות בנין ערים, תמיד הוא משורה את הבקשה להיתר - לתכנית ובמשך השנים גילה מאות טעויות כמו למשל פרוייקט "רימונים" והראה אותם למר כהן "בלי לרוץ לעיתונות" כדבריו.

מר ניב: ציין שיתכן שיש בעיה טכנית של חוסר מקומות חניה - אך הוא סומך על דברי מר נקמן בנדון לבד מהעובדה שאגף התנועה בעיריה אישר את הבקשה. אם אכן יש בעיה של חוסר מקומות חניה - הוא מציע שהווקף המוסלמי יכשיר מקומות חניה באזור המיועד לשפ"ץ הגובל עם הבנין הנדון ושיבנן את השטח בהתאם להנחיות של העיריה.
מר ניב העיר עוד שעצם אומץ הלב של מר שטיין להודות בטעות שעשה - הוא אחד מהדברים המעטים שנשארו ושאנשי ציבור מעדים לעשות.

גב' אשל: בקשה להגיב על דברי מר כהן כלפיה וציינה:

א. אני מאוד גאה שאיני שליחה של איש ושאני משתמשת בשכל הישר שלי, לפעמים למורת רוחם של אלה ששלחו אותי - לטובת הציבור ואמשיך לפעול כך.

ב. אני שמח לב שאנו, חברי הועדה שנותנים מזמנינו - לא פעם מבזבזים את זמנינו כאשר לא התכנים בדיון אלא היוקרות.

ג. שמחי לב לא פעם - שכאשר נדון נושא הנוגע לערביי מזרח העיר - יש איפה ואיפה בהתיחסות ומתפשים סיבות מתחת לאדמה לא לאשר.

ד. שמענו את דברי מר שטיין, בן אדם הוא רק בן אדם. נעשה נזק?! נעשה דבר שחיבל במהות העיר, ברקמתה?! נעשתה טעות אנוש. הועלתה הצעה ואני בעד זה שנפסיק להוציא את הנשמה ונאפשר את המשכת הפרוייקט עם הצעת מר ניב.

אני מצטערת שנעשה פה נסיון שאני לא הייתי שותפה לו.
גב' אשל בקשה שדבריה ירשמו בפרוטוקול כלשונם. כך גם בקשו יתר חברי הועדה.

(פרוטוקול מחוזית 6.7.86)

מר שרון: ביקש למחות בפני הנוכחים ובפרט בפני היו"ר וטען שלא יתכן שבנוכחות היו"ר יתנהל ויכוח כזה בין אחד מחברי הועדה לאנשי ציבור לא יתכן שסתכנן המחוז - שהוא פקיד וגם חבר ועדה - יתיחס כך לחברי הועדה. הוא פנה למר כהן ואמר: אתה פתחת את הישיבה בצורה מלאת ארס - חסבתי שקרה אסון. אני יוסב במוסדות לא פחות מכובדים ומעולם לא קרה לי מקרה כזה. אני חושב שזו פגיעה חמורה בחברי הועדה ואין זו הפעם הראשונה שאתה מתנהג כך. עד עתה לא מצאתי אף פעם שמר שטיין שיקר - וגם במקרה זה לא אתה היה זה שגילה את הטעות אלא, מר שטיין בעצמו, רק לכולם והודה בטעותו. על דבר כזה אנחנו עושים לינץ'! אני מבקש להפסיק את זה.

מר לוי: ציין שצריך לקחת בחשבון שבמקרה זה המבקשים - כלומר הווקף המוסלמי - לא אשם. הוא בנה את הבנין על פי היתר שניתן לו. אם היה בזמנו גורם שהיה מעוניין לא לאשר את הבקשה זה היה הוא עצמו ולא רק מסיבות תכנוניות אלא מסיבות אחרות מספיק רציניות. אך כיום הבנין נבנה בהיתר וצריך להתחשב בעובדה שזו הפעם הראשונה שהווקף המוסלמי מכיר בסמכות מדינת ישראל ומגיש בקשה להיתר בניה. גם הוא עצמו טוען לעיתים ואין הוא מתבייש להודות בכך. הוא מציע שהעיריה בירך עם מר נקמן - נציג שר התחבורה בועדה המחוזית יבדוק את נושא החניה, אם ע"י מציאת מקום פיזי להניה ואם ע"י תשלום כופר חניה וכד'.
בעד ההצעה לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקת נושא החניה בהתאם להמלצת מר לוי הצביעו 9 חברי ועדה. נגד ההצעה הצביע חבר ועדה אחד.

לאחר הדיון,
הוחלט:

א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, למעט נושא החניה, שיהיא בכפוף לאמור בסעיף ב' להלן.

ב. נושא החניה יבדק ע"י מהנדס העיר ומר מ. נקמן - נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

הערה: יו"ר הועדה המחוזית פונה לועדה המקומית לדאוג לכך שמקרים כאלו לא יישנו בעתיד.

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

ה. מלאכות ועסקים

12. 1/3141 - מזרחי ישראל - מועדון משחקי קלפים, תה וקפה - יפו.
13. 1/703 - קן דרור מאיר - נגריה - הנביאים.
14. 1/6708 - עיני ישי - בית דפוס - רח' התבור.
15. 1/1241 - שטרנר יהושע - מחסן עצים ורהיטים - שוק מאה שערים.
16. 1/3566 - עמיאל עמרם - מרפדיה - רח' יהודית.
17. 1/3548 - ליפשיץ יוסי - מרפדיה - המלך ג'ורג'.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשות הנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. /8561 - חן דוד ושות' - דפוס - שכ' תל ארזה.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. 1/3513 - קרישבסקי ברוך - נגריה - רח' שבטי ישראל.
20. 7/4263 - בראמה חנפי סעיד - מכירת נעלים - שכ' בית חנינא.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. 7/4137 - סנדוקה עבדאל ג'באר - מפעל בלוקים - ואדי אל ג'וז.
22. 7/1063 - עקליק אמל - מצרכי מזון יבשים - ואדי אל ג'וז.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לתקופה של שנתיים בלבד.

(פרוטוקול מחוזית 8.7.86)

23. 1/4097 קואופרטיב אגר - משאבת דלק ומוסך - שדרות הרצל.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה.

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי כבר בשנת 83 - בדיון של הועדה ביום 22.3.83 הוחלט לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנה אחת בלבד. ובסעיף ב' לאותה החלטה נאמר כי "בטרם יוצא האישור לשימוש חורג, על החברה להמציא לועדה התחייבות מספסית שתפנה השטח תוך שנה". על פי סעיף ג' של אותה החלטה הובא הדבר לידיעת החברה המבקשת.
שנה לאחר מכן ב-23.10.84 הובא התיק לדיון בועדה, למרות ההחלטה ואז הוחלט "לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה נוספת ולהפסיק את השימוש בשטח - בהנ"ל - לאלתר". לדעתו, יש לחזור על ההחלטה ואף לפנות לעיריה בבקשה שיממשו את ההחלטה.

לאחר דיון,
הוחלט:

א. לחזור על החלטת הועדה המחוזית מיום 23.10.84 כלשונה ולדחות את הבקשה לשימוש חורג.

ב. להסמיך את יו"ר הועדה המחוזית לפנות ליו"ר הועדה המקומית ולדרוש את מימוש החלטת הועדה המחוזית כאמור לעיל.

7 באוגוסט 1986
ב' באב תשמ"ו

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 16 שהתקיימה ביום שלישי
כ"ה באייר תשמ"ו 3.6.86

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

השתתפו:	ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. כהן	- מתכנן המחוז.
	ש. כהן	- נציג שר השכון וממלאת מקומו א. ברזקי
	ע. לוקסמבורג	- נציגת מע"צ.
	א. ליטמן	-רשות מקומית מטה יהודה.
	א. מלכוב	- נציג שר החקלאות.
	ח. מרינוב	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה.
	צ. קדמן	- נציג שר הבטחון.
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.
	א. רחמימוב	- אדריכל.
	י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.
נכחו:	פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר.
	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר.
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר.
	א. כחילה	- סגן ראש העיר.
	א. ניב	- מהנדס העיר.
	י. סוקר	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
	נ. פלט	- לשכת התכנון המחוזית.
	י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית.
	א. שפרבר	- סגן מהנדס העיר.
בעדרו:	ש. לרמן	- נציג שר הבריאות.

2/...

(פרוטוקול מחוזית מ-3.6.86)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים.

א. כללי

1. (2909) תכנית מס' 2909.

מינו ו ועדת משנה לשמיעת התנגדויות עפ"י ההרכב הבא:
ר. לוי, מ. כהן, מ. נקמן, ת. רווה, ד. רזניק/א. רחמימוב.

לדיונים יוזמן גם י. סוקר.

ב. תכניות להפקדה

2. (3675) תכנית מס' 3675, שנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 1541 א', שינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 1775 ב' ושנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 3065 - גבעת שפירא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86:

א. לבטל את החלטת ועדת המשנה מיום 9.12.85 והועדה המקומית מיום 10.12.85 בתכנית 3065 א'.

ב. לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שלפני העברתה לועדה המחוזית תתקבל הסכמת מינהל מקרקעי ישראל לחלופי השטחים.

ג. להוסיף ששטח הבנין הציבורי יהיה גם עבור המקווה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הנושא הנדון תחילתו בשנת 1977 כאשר הופקדה תכנית 1541 א' שעיקרה היה במעשה קומפילציה של כל התכניות המאושרות בגבעת שפירא ובין היתר קבעה את יעודו של מגרש p14 למתנ"ס ולבית כנסת מרכזי. לאחר שהועדה שמעה התנגדוי ות לתכנית היא החליטה לדחותן ונתנה תוקף לתכנית. מאוחר יותר, בשנת 1981 הופקדה תכנית 3065 ששבה וחזרה על חלק מהקביעות התכנוניות שקדמו לה בתכנית 1541 א' אולם על מנת להפריד בין הפעילויות השונות הציעה העיריה להעתיק את המתנ"ס לשטח גדול יותר, והשאירה בעינו את מיקום בית הכנסת ואת יתרת השטח הועידה לבית אבות.

לתכנית הוגשה התנגדות ע"י תושב אחד של השכונה אשר טען שיש באמתחתו רשימה הנושאת חתימות רבות של תושבים מהסביבה.
הועדה המחוזית נענתה לבקשת העיריה לעכב את המשך הדיונים לאחר ששמעה את ההתנגדות, זאת משום שהעיריה הודיעה שהיא שוקלת איתור חדש לבית הכנסת. בסופו דבר הועדה המחוזית והכריעה.
המתנגד פנה לשר הפנים וזה מינה את מר דש לבדוק את הנושא. יחד עמו יצא מר דש פעמים מספר לשטח והמליץ לאשר את התכנית בכפוף לתקונים שעניינם בנפח הבנין, קוי הבנין ומיקומו במגרש.

היה זה בשנת 1984 כאשר החליטה הועדה המחוזית בהתאם לתת תוקף לתכנית ומאז החלו היזמים בתכנון פרטי הבנין לקראת הגשת הבקשה להיתר. מאחר והתכנית איננה כוללת בנספח בינוי כפופה הוצאת היתר הבניה לאישור הועדה המחוזית.

(פרוטוקול מחוזית מ-3.6.86)

המתכנן לא עמד בקריטריונים הדרושים מרמת תכנון ועצוב בעיר ובסופו הגיעה לועדה המחוזית בקשה להיתר מכמה טעמים:

מי שבקש את ההיתר החל בבצוע חפירות והבקשה להיתר לחפירות הובאה לועדה המחוזית. הועדה קבלה את נימוקיו שאין להתיר חפירות לבנין כל עוד אין יודעים נתונים על הבנין עצמו, נפחיו, כיצד יראה וכד', ודחתה את הבקשה.

במקביל החלה העיריה בתכנון אתר חילופי לבית הכנסת, במגעיה עם היזמים שקלה אתורים שונים (לאתר P3 התנגדו באופן נחרץ) והאתר שהוא נשוא התכנית הנדונה היום הומלץ ע"י הועדה המקומית בהנחה שהיזמים התרצו אך בסופו התברר שלא הושגה הסכמה.

התכנית הנדונה כוללת:

1. המלצת העיריה לבטל את היעוד הקודם במגרש P14 וכפיצוי למינהל מוצע ליעדו כאזור מסחרי בחזית ומועדון נוער, במגרש העורפי.

2. שני בתי כנסת.

מר לוי ציין כי מה שמובא בפני הועדה הוא שנוי למסכת של החלטות הועדה במשך 8 שנים ללא כל שינוי מהותי בנסיבות, השיטה איננה מקובלת עליו והוא ינמק ביתר פרוט את עמדתו לאחר שישמיעו הנוכחים את דעתם.

מר כחילה ציין כי עירית ירושלים חייבת להתחשב במירקם החברתי בשכונה. השכונה ברובה המכריע איננה דתית. במגרש P14 דובר על בתי כנסת גדולים בהיקפם. כפי שבאו לידי ביטוי בהצעות המפורטות לבקשת היתרי הבניה והסתכמו בשטח בניה של כ- 2,000 מ"ר. כפי שציין מר כהן נבחנו אלטרנטיבות למיקום בית הכנסת ובסופו הועדפה ההצעה למקמו מאחורי המרכז המסחרי בשטח שיכול להכיל שני בתי כנסת.

עפ"י החלטות הועדה המחוזית נקבע שמוש המגרש לשני בתי כנסת שכונתיים. יש ויכוח על כך והויכוח יהיה מתמיד.
העיריה בדקה מהי הפרוגרמה לבית כנסת שכונתי ומצאה שהוא מכיל 300 מקומות ישיבה, אך היזמים אינם מסכימים לכך.

מר ניב ציין כי הוגשה בקשה להיתר והעיריה מצאה שאין מבקשים אלא מרכז תורני - מבחינת היקף שטחי הבניה, כאשר האסמכתא למתן ההיתר היתה החלטת הועדה המחוזית והשאלה היתה כיצד לפרשה.
העיריה נסמכה על פרוגרמות של משרד השכון וכו' ומצאה שהיקף שטחו של בית כנסת שכונתי, עפ"י יעודו המאושר, קטן פי 4 מזה שבקשו היזמים.
ההשלכות הנובעות מכך הניעו בסופו את העיריה למצוא אתר חילופי.

גב' רונה התיחסה תחילה לשאלת גב' לוקסמבורג וציינה כי ישנה תכנית מאושרת ועתה מוצע שנוי לה והועדה בהחלט רשאית לדון בשנוי לתכנית כפי שהיא עושה לעיתים מזומנות, נכון שסמיכות הפרשיות מעידה באיזשהו מקום על חוסר עקביות אך אין זה חוסר עקביות של הועדה המחוזית.
זכור לה שכאשר דנה הועדה ביעוד בית הכנסת במגרש P14 היא שאלה את בציג העיריה אם אי אפשר למצוא אתור אחר לבית הכנסת והיא בענתה שזה המקום הטוב ביותר, ועל סמך זה קבלה הועדה את החלטתה. אם באה היום העיריה בהצעה חדשה היא סבורה שבהחלט צריך לשקול אותה, אפילו באהדה, ולכן היא מציעה שהועדה תצא לשטח להווכח במו עיניה.

(פרוטוקול מחוזית מ-3.6.86)

מר מרינוב ציין כי הוא מבין שהמצב מעורר תהיות. לא זכור לו מקרה כזה אולם כאשר באה העיריה לאחר שקול דעת יש מקום לבחון את הצעתה. הוא סבור שהקמת בית כנסת במקום מרכזי בשכונה חרף התנגדות התושבים תביא לאנתגוניזם והצעה אלטרנטיבית המוסכמת על רוב האוכלוסיה בשכונה ראויה בהחלט להשקל.
בית כנסת בסמיכות לכביש הראשי בשכונה שרובה חילונית ודאי אינו נעים לנוסעים ועל אחת כמה וכמה פוגע במתפללים. הוא חושש שמשבה תוקף להצעה הקודמת תהא בכיה לדורות.

מר ש. כהן ציין כי ב-1970 היתה הצעה של משרד השכון להקמת בית כנסת בצומת הגבעה הצרפתית עם כביש רמאללה, מאז עברו כ-16 שנה שאלתו האם ישנה הוראה המתנה את אישור התכנית בהעברת בית הכנסת מהצומת וקביעתו כבית כנסת זמני. מכל מקום הוא סבור שיש למצוא פתרון.
ישנה מחלוקת לגבי רוחבו של הכביש ויש הטוענים אולי בצדק שהוא רחב מידי אך הוא נובע מתכנון מקיף ותפקודו כחלק מכביש שיתחבר עם כביש עוקף הדסה.

מר בקמן ציין כי בזמנו תוכנן הכביש להיות רחב כפי שהוא מצויין בתכנית אך מאוחר יותר בוטל המשכו בקטע שמדרום לרחוב בר כוכבא והיום הכביש רחב מידי.

לגופו של ענין ציין כי הוא מתקומם כנגד דברים המושמעים כאן. מבחינה תכנונית מוצע לדחוס בפינה שמוש מסחרי מאידך מציעה העיריה להעתיק את בתי הכנסת על חשבון שפ"צ חניה ושטח מסחרי. השטח המסחרי המוצע איננו ניתן מבחינה תחבורתית אלא אם כן תציע העיריה להצר את רחוב ההגנה.

מר זוננפלד ציין כי מר כחילה טוען "שפתאום" גילו שיש חילוניים שמתנגדים.
התכנית עברה מסכת ארוכה של דיונים והתניות וכאילו רק עתה מצאו שהדבר מפריע לחילוניים.
מר יגר המתנגד אומר שהוא מיצג קבוצה גדולה מאוד של מתנגדים, מדוע כאשר הוזמן עפ"י החוק הגיע לבדו באיחור של חצי שעה.
לדעתו המלצת הועדה המקומית איננה תכנונית והועדה המחוזית צריכה לכבד את החלטותיה. לא זכור לו שהועדה שינתה את החלטותיה בלא שהיו בפניה נימוקים מבוניים שחייבו זאת.

מר לוי ציין כי הוא רואה בפרשה זו ענין עקרוני ממדרגה ראשונה וזאת ללא כל קשר לתוכן בין אם זה הפעם בית כנסת או כל שמוש אחר. לדעת מר לוי הצעת הועדה המקומית אינה עומדת במבחן הציבורי ומנהל תקין ואף נוגדת את רוח החוק.
לא היתה כאן החלטה חפוזה. הועדה דנה במשך שנים וקיימה את כל ההליכים החוקיים.
בזמנו טען בשם הצבור אדריכל יגר, וטיעוניו נדחו והתכנית קבלה תוקף והיום אומרים לו שיש רשימה ארוכה של מתנגדים. זה לא רלבנטי. הצד שכנגד היזמים הכינו גם הם עצומות והוא אישית מנע מהם להפיץ החומר ואילו המתנגדים הפיצו בין חברי הועדה החומר מטעמם.
יתרה מזו, הועדה המקומית דנה לא מכבר ואישרה היתר לחפירות בכפוף למתן ההתחייבות המקובלת, בשטח התכנית המאושר.
לו באמת היתה באה העיריה ומנמקת את החלטתה בשנוי התנאים והנסיבות כשיש באמתחתה נימוקים חדשים אזי היו פני הדברים שונים אך לא שמע שום נימוק חדש מזה שהיה בפני הועדה כאשר קבלה את החלטותיה. הוא סבור שהדרך לשנוי איננה נאותה והנסיבות אינן מצדיקות. גם הטענה שהיזמים מבקשים היתר בשטח גדול מידי איננה רלונטית משום שבשלב זה שטחי הבניה אינם נשוא הדיון והוא ידון במסגרת ערר שהוגש לועדה המחוזית.

בגישתו זו הוא שלם עם מצפונו ביודעו כי כל שנוי מהחלטת הועדה בנסיבות אלה כמוהו כפגיעה באמינות חברי הועדה ללא יוצא מן הכלל.

(פרוטוקול מחוזית מ-3.6.86)

כל הנימוקים שהועלו בעבר, הרכב האוכלוסיה, טעוני המתנגדים שהיו בפנינו בעבר, בתי כנסת ברחוב ראשי - לא השתנו, ואין בהם להצדיק שנוי ההחלטה. הדבר היחידי שהשתנה הוא הלחצים ואם אלה שהניעו את הועדה המקומית ודאי אינם צריכים להיות לגיטימיים בועדה המחוזית.

מר ליטמן ציין כי בניגוד אולי למה שמצפים ממנו, נראה לו שהנימוק לשנוי התכנית בשל היות השכונה חילונית ברובה אינו מקובל עליו.
הוא קרא את החומר שנשלח אליו. כחבר קיבוץ לא דתי הוא יודע שאם היו 5 חברים שירצו בבית כנסת וימצא יזם לכך היו בונים אותו בקבוץ והתנאי הוא שבית הכנסת יכול להתקיים בתנאים שלו בלא שיפריע לאחרים.
הכללים שנקבעו בתכנית בעבר הם אותם כללים שחלים היום ולמיטב הכרתו לא השתנו התנאים. הוא נתן דוגמא מהקבוץ שלו משום שדברים כאלה קורים בקיבוץ ואפשר לחיות עם בית כנסת. עם זאת נושא גודל בית הכנסת הוא בהחלט רלוונטי לדיון.

לסכום העלה מר לוי את הצעתו להצבעה כדלקמן:
לדחות את הצעת התכנית ולהשאיר את תכנית 3065 בתוקפה.

בעד ההצעה תמכו 7 חברים לעומת 5 שתמכו בעד הפקדת התכנית, והמנעות של חבר אחד.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית ולהשאיר את תכנית 3065 בתוקפה.

3. (3555) תכנית מס' 3555, שנוי מס' 50/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 6/84 לתכנית מתאר עמ/9 - בית העיריה - מגרש הרוסים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85.

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מוצעת עתה האלטרנטיבה השלישית להקמת משרדי העיריה.
עיקרה בבינוי סביב בנין ראש העיר והיא מורכבת משני יסודות:

1. בניינים חדשים.
2. בניינים קיימים המיועדים לשקום, שפוץ, לעתים שחזור ותוספות בניה על הבנייבים הקיימים.

האיתור נקבע למעשה כבר בהצעת תכנית המתאר החדשה לירושלים כמרכז אזרחי, המרכז בו את כל משרדי העיריה.

את פרטי התכנית יביא מהנדס העיר שבמקרה זה הוא מתכנן התכנית.
בעקרון הוא ממליץ בחיוב ואולם הוא מבקש להתיחס למספר הערות שחלקן בדונו והגיעו לכלל הסכמה וחלקן נותרו עדיין שנויות במחלוקת.

1. בנין ראש העיר: קומתו העליונה בנויה בחלקה ויתרתה משמשת כמרפסת פתוחה. בתכנית מוצע לסגור את המרפסת ולנצל את החלל לאולם מועצת העיר שישקיף אל עבר חומת העיר העתיקה.
בנושא זה בוטאו שתי השקפות. האחת - רואה בבנין כבעל ערך אמוציונלי וגורסת שיש להשאיר ולשמר את הבנין כמות שהוא ללא סגירת המרפסת. השניה - אינה רואה בבנין שום ערך ארכיטקטוני וחלק זה של הבנין מכוער ויש לסגור את המרפסת כמוצע בתכנית.
בנושא זה לא הושגה הסכמה, הדעות היו חלוקות בין השוללים לבין המחייבים את סגירת המרפסת.

(פרוטוקול מחוזית מ-3.6.86)

2. שלביות בצוע: שטחי הבניה נחלקים לשתי קבוצות עיקריות: שפוץ הבניינים החדשים ותוספות בניה עליהם ובניינים חדשים המקבלים בתכנית זו הרשאה לבצועם. חלקם של הבניינים נושאים תמורה כלכלית ובחלקם תמורה ציבורית. על מנת להבטיח את ממושם של האלמנטים הציבוריים בתכנית יש לעגן בהוראותיה שלביות בצוע שתבטיח מחוייבות ברורה מצד היזם לבצוע השטחים הסחירים בד בבד עם בצועם של השטחים הציבוריים ומתכונת מחייבת לרצף הבניה.

3. הסדרי תנועה: לתכנית יש השלכות תחבורתיות ותנועתיות שלא באות לכלל ביטוי במסמכים שהוגשו לדיון.
בין הסדרי התנועה ישנה התיחסות לרחוב יפו, שיפורים בכבר צה"ל ורחוב שבטי ישראל המתחייבים מבצוע התכנית כפי שהיא מוצעת.
אשר על כן יש לצרף נספח תנועה ותכנון תחבורתי שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ויתכן שבגינו יורחב הקו הכחול של התכנית.

4. חניה: כאמור כוללת התכנית בניה הנחלקת לשתי קבוצות עיקריות:
בניה חדשה ושיפוץ מבנים קיימים והסבת השמוש הנוכחי שלהם לשמוש משרדי העיריה, משרדי ממשלה מחוזיים, מסחר וכיו"ב. בפרוט שטחי הבניה כוללת התכנית את שטחי הבניה החדשה בלבד בלא התיחסות לשטחי הבניה הקיימים, עובדה זו משליכה בהכרח על נושא החניה.
מספר מקומות החניה המוצע עומד בתקן החניה הנדרש אך לוקה בכך שאינו נותן פתרון לחניה עבור השטחים הקיימים שבחלקם נושאים כיום שמוש שונה מזה המיועד להם בתכנית. יש לתת לכך את הדעת גם אם לא נותנים את מלוא התקן.

5. גמישות: התכנית ערוכה בקנה מידה של 1:250 ומדובר על כך שהפרויקט ימסר כולו ליזם אחד שיבצעו מתחילתו ועד סופו. התכנית כוללת סעיפי גמישות מאוד רחבים, הוא ממליץ בנושא זה להחמיר במידת מה ומר ניב נתן את דעתו והסכים לכך.

סעיפי הגמישות כפי שהם מוצעים ומובאים בתקנון מתיחסים לאלמנטים שונים כגון: גובה הבנין, גודלו של קיר המסך מזכוכית בחלק הפנימי של הבניינים החדשים, חומרי הבניה של הפרגולה בכבר הפנימית ובפתרונות עיצוביים הנוגעים לכבר הציבורית ולנושאים אחרים.

נושא זה של גמישות מופקד עפ"י הוראות התכנית לסמכותו של מהנדס העיר, מאחר ובמקרה זה הוא המתכנן מומלץ שנושא הגמישות והיתרי הבניה יהיו כפופים לאישור הועדה המחוזית.

בין היתר מוצע שתהא גמישות בטווח של 10% בשטחי הבניה שמשמעותם המטרית בתכנית מגיעה לכ-3,000 מ"ר. הגמישות בגובה הבנינים החדשים מוצעת בטווח של עד 3 מטר. בנושא זה מומלץ להגביל עד 1.5 מטר.
לגבי כל הנושאים הנוגעים לעצוב הבניינים שהתכנית איננה נותנת להם פתרון סופי ומחייב יש לחייבם באישור הועדה המחוזית.

6. יעוד השטח: בהצעת תכנית המתאר החדשה לירושלים הוגדר השטח כמרכז אזרחי. בתכנית מוצע להגדיר את יעוד השטח כשטח ל"בנייני ציבור מיוחד" ולכן מומלץ להצמד להגדרה של מרכז אזרחי.

7. עתיקות: בצוע בנית הבנינים החדשים מחייב חפירה עמוקה לחניון תת קרקעי גדול, עפ"י מידע שנמסר לו זהו שטח עתיקות ולכן יש לחייב תיאום עם אגף העתיקות לעת מתן היתרים.

(פרוטוקול מחוזית מ-3.6.86)

מר ניב הסביר כי היזם של התכנית איננו יזם רגיל ולכן יש להתיחס בהתאם לענין הגמישויות. אין מדובר בשטחים סחירים גרידא אלא בשטחי משרדים לעיריה ועודפים אם יהיו ישמשו את משרדי הממשלה המחוזיים.
רוחב הבנין או עומקו נקבע על סמך הבחה מסויימת אך עדיין אין ודאות מוחלטת לגביה, היזם שעלי ו תטיל העיריה את בצוע הבניה, הממון, התחזוקה והתפעול של הפרוייקט כולו יהיה יזם אחד והוא יצטרך להבהיר מהם הנתונים הסופיים שיהיו פועל יוצא של סיום התאורה, האקוסטיקה, גודל המעליות וכיוצא באלה אלמנטים שיש בהם כדי להשפיע על רוחב הבנין. לכן רוחב הבנין עצמו כשהקיר החיצוני שלו קשיח עשוי להשתנות בטווח של 1/2-3/4 מטר ולהשפיע על עליה או הקטנה בנפח הבנין.

לגבי הגובה - הבנין מוצע בגובה של 3 קומות מעל קומה גבוהה,גם בנושא זה עשוי הגובה המוחלט להשתנות כתוצאה מסוג הטפול בקונסטרוקציה, מזוג אויר בתעלות וכיו"ב.

בכל הנוגע לפרטי הבנין נקבעו בתכנית מספר כללים: הגמישות איננה מתיחסת לבניינים הקיימים ושפוצם אלא בעיקר לבניה החדשה והרעיון של פרגולה וככר חדשה אלה הם בעצם האלמנטים החדשים בתכנית שלגביהם דרושה החלטה. זאת ועוד, סוג ושיטת הרצוף בככר, חומר הבניה של הפרגולה, הקיר החיצוני שלגביו נקבע שיבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת עם פתחים מועטים ככל האפשר בשעה "שהבטן" הפנימית שלו יוצרת "בטן רכה". כמתכננים חשבנו על קיר זכוכים שתצור השתקפות של כל הבניינים ההסטוריים. כל הסעיפים האלה הם בגדר סעיפי גמישות כשעל היזם לבוא ולהציע לעיריה מספר אלטרנטיבות, ואותם אלמנטים ארכיטקטונים או עצוביים שנחליט עליהם אותם נעביר לאישור הועדה המחוזית.

בנושא שלביות הבצוע או לוח זמנים לבצוע, העיריה החליטה לנקוט בשיטה של מסירה טוטלית של הפרוייקט כולו ליד אחת וזאת אך ליזם שישכנע אותה מעל לכל ספק ביכולתו ובאמצעות חוזים.
ולא רק בהקמת הפרוייקט אלא גם בתפעולו כלומר התפעול של הבנין כולו יהיה בידי היזם לתקופה של כ-15 שנה ולכן איכות החמרים, סוג התפעול וכיו"ב דברים הם חלק מהמסירה לידי אותו יזם.
כל זאת בנוגע להיבט הארגוני, אשר לעצם התכנית התיחס מר ניב למודל שהוצג בפני הועדה על כל האלמנטים הכלולים בה:
בנין ראש העיר - השנוי היחידי המוצע הוא בהעברת אולם מועצת העיר מקומת המרתף לקומה העליונה ובכך להשלים את הבנין ע"י סגירת השטח הפתוח בזכוכית.

הבנין בגדה הדרומית של רחוב יפו - אף הוא כלול בתכנית ומוצע להשלים בו קומה נוספת בהתאמה ארכיטקטונית לקיים.
הגינה הציבורית תשופץ ותורחב ע"י ריצוף השטח המשמש כיום לתנועת כלי רכב וצרופו לשטח הציבורי.
שורת הבניינים הקיימים מצפון לגן אוסטר מיועדים לשפוץ ואכלוס של משרדי העיריה.
הפתחים בקומת הכניסה יפרצו ויהפכו לקומה מפולשת שתגשר בין הככר הרישמית של גן אוסטר אל עבר הכיכר הציבורית השניה שמאחורי הבניינים.
הבניה החדשה מעוצבת כקיר הסוגר על הרובע הזה, הקרוי בפיו ככר העיריה.
הבנינים של בי"ח אביחיל ימסרו לעיריה ע"י המנהל בתמורה למגרש "פלאזה" שהעבירה בשעתו העיריה למנהל.

מבחינת התנועה, המגמה בעיר היא להגיע בשלב מסויים לסגירת רחוב יפו לתנועת רכב פרטי והפיכתו לדרך שרות לתנועת רכב ציבורי.
אין ודאות לגבי העתוי אך התכנית כבר מקדימה ומתיחסת לכך, ובמידה ויתממשו בבוא העת כל הסדרי התנועה והרחבות הכבישים הצפויים יהיה חלק מהתכנית הנדונה. התכנית מציעה להתיחס לרחוב שלמה המלך, הרחבתו והכנסתו מחדש לתנועה דו סטרית, דבר שישפיע מיד על הסביבה וכן הרחבה, הכלולה בגבולות התכנית, של קטע מרחוב שבטי ישראל כדי ליצור בו תנועה דו סטרית ולאפשר כניסה נוספת לחניה של בית העיריה. בשלב א' לא נדרשת ההרחבה משום שישנה כניסה ויציאה אחרת לחניון, וכל מיני חלופות המותאמים לשלבים שונים של בצוע הסדרי התנועה. ישנו נספח תנועה והוא יצורף לתכנית כפי שבקש מר כהן.

(פרוטוקול מחוזית מ-3.6.86)

לגבי שלביות הבצוע: אין שום אלמנט של שלביות בבניינים הקיימים, מיד עם שפוצם מתאפשר האיכלוס שלהם. האלמנט היחידי שמטריד גם את העיריה הוא בנית הבנין החדש הכרוך בחפירה לחניה גדולה של 500 מקומות בקירוב. והחשש שמא יווצר מצב של חפירה גדולה ללא המשכיות ביצוע הוביל את העיריה לחוזה עם היזם המתיחס לבצוע הפרוייקט כולו בהנף אחד וגם אם יהיו אלו עיכובים בלתי ברורים יתחייב היזם לבצע את החניון והככר.

בנושא החניה, ציין מר ניב כי בדיונים עם אנשי התנועה הוסכם כי גם כאן כמו במקרים אחרים לא ידרש תקן חניה לבניה הקיימת אלא רק לתוספת חדשה של בניה.

גב' ברזקי שבחה את התכנית בציינה כי הרעיון טוב, המקום טוב והפרטים נכונים אך יש אלמנט בלתי ברור בתכנית המתיחס לקשר שבין ככר העיריה לככר צה"ל.

מר ניב ציין כי גב' ברזקי מתכוונת להבדל המפלסים בין ככר צה"ל והככר החדשה ולא ברור מה יהיה הפתרון העצובי בין אם זה ע"י מדרגות או רמפות. נקודה זו נשארה מעורפלת במתכוון. הסיבה לכך נעוצה ביעוד שני הבניינים הקיצוניים להריסה אך קיים חשש שבצוע ההריסה הלכה למעשה לא יתממש במוקדם ולכן הפתרון העצובי עלול להשאר זמן רב כמות שהוא היום. לפיכך הציע מר ניב כי ברגע שיודעו הפרטים הם יובאו לאישור הועדות.

גב' לוקסמבורג שאלה, לנוכח העובדה שמיועדים בתכנית כ-30,000 מ"ר למשרדים, אם לא עלול כתוצאה מכך להווצר מצב של עודף שטחי משרדים באיזור בהתחשב בהיצע השטחים המיועדים בתכנית ממילא הסמוכה.

מר ניב השיב כי עפ"י חישוב הפרוגרמה של שטחי המשרד לעיריה דרושים בין 20-26 **אלף** מ"ר ולגבי יתרת השטח הוסכם שישמשו את משרדי הממשלה המחוזיים שישלמו את שכר הדירה.

מר נקמן התיחס להרחבה בפועל של רחוב שבטי ישראל ובקש שתהא הוראה בתקנון שלפני הוצאת היתרי הבניה תבוצע ההרחבה בפועל.

מר כהן ציין כי על מנת להרחיב את רחוב שבטי ישראל יש הכרח בהריסת הבנינים. תכנית הבניה החדשה בסלילת הכביש אינה תואמת את דבריו של מר ניב בדבר מועד בצוע הריסת הבנינים.

מר נקמן ציין כי מדובר ב 500 מקומות חניה שהכניסה אליהם היא מרחוב שבטי ישראל. אם העיריה לא תבצע את הרחבת הרחוב כמוצע לא ברור לו מאין תהא הגישה.

מר שפרבר בקש להבהיר את נושא הכניסה לחניה. אכן מוצעת הרחבה של קטע מרחוב שבטי ישראל. באם יסתבר שלא נוכל לבצע את הכניסה מכאן נשתמש ברוחב הזה להגברת התנועה בכוון חד סטרי. זוהי המסגרת של נספח התנועה. הנושא בכללו נבדק בהתאמה לנפחי הבנין נפחי התנועה ועל בסיס הכניסות והיציאות במערכת הקיימת.

(פרוטוקול מחוזית מ-3.6.86)

מר בקמן בקש להתנות בתכנית שני תנאים:

1. החניה לאורך הכבישים, במיוחד ברחוב שושן, לא תכלל בחישוב תקן החניה - זה ה"בונוס" שהציבור מקבל.

2. לפחות מחצית ממקומות החניה בחניון המוצע יהא פתוח לציבור הרחב.

מר רחמימוב ציין כי התכנית יפה והוא תומך בה, עם זאת יש לו מס' הערות:
האחת, מתייחסת לנושא הגמישויות. הוא סבור שבהחלט יש להכניס את מרכיב הגמישויות ונכון יהיה שהמתכנן יגדיר את כח הגמישויות על מנת שלא יווצר מצב שכוונת המתכנן למשל תהא שרוחב הבנין החדש יהיה כרוחבו של בנין אביחיל אך במציאות היזם יגדיל את רוחבו ב-50 אחוז.

הערה שניה מתייחסת לכבר צה"ל המוזכרת כאן בשני הקשרים. הוא רוצה לחדד את הבעיה בכוון שלישי. כבר צה"ל נמצאת במצב כזה שמגיעים אליה בעליה מרחוב הצנחנים, מרחוב שלמה המלך ומשער יפו. זו נקודה שעולים אליה ויורדים ממנה. למרות חשיבותה ומרכזיותה היא בשארת תמיד בין תכניות, בין התכנית הנדונה, בין תכנית פאסט, בין תכנית ממילא ובין תכנית הטיילת. הוא העלה נושא זה מספר פעמים בפגישות שונות והוא חושב שזו ההזדמנות לדון בו במסגרת הנוכחית.

מר ניב ציין כי העיריה בדקה אפשרויות שונות לתכנון הכבר בין היתר הועלתה הצעה של חפירת מנהרה, אפשרות מסוג זה היא מגלומנית ואיננה רצינית במובן זה שהצעה כזו יכולה רק להכניס את העיר לאי ביצוע של פרוייקט.
גם באפשרות להורדת מפלס הכבר טמונות בעיות קשות של תשתית תת קרקעית שקיימת שם מימים רחוקים וכל נגיעה בה תגרור סבוך לאורך ימים.
יחד עם זאת ציין כי הוא צופה שהנושא ידון ויושפע בבוא העת עם ביצוע התוית מערכת הדרכים המתוכננת באזור הכלולה בתכנית"התפר",כביש מס' 1 וקטע רחוב יפו ושלמה המלך הנוגע לתכנית ממילא.

מר רחמימוב הוסיף כי הפרוייקט בעיקרו הוא צירי בכוון הכנסיה הרוסית שהיא הגורם המרכזי שסביבו מתפתח כל האזור והתכנית הנדונה, בהחלט מכבדת את הציר הזה בצורה הולמת וטובה. הוא מציע לשמור על חזית סימטרית לכנסיה.

מר לוי הציע עקרונית להפקיד את התכנית אך נוסח ההחלטה ותוכנה ידחו לישיבה נוספת לשם גיבוש כל ההערות וההמלצות ע"י לשכת התכנון בתאום עם מהנדס העיר.

לאחר דיון.

הוחלט: לשכת התכנון בתיאום עם עירית ירושלים תגבש את ההערות וההמלצות שהובאו במהלך הדיון, ותביא בפני הועדה את נוסח ההחלטה בדבר הפקדת התכנית.

4. (3419) תכנית מס' 3419), שנוי מס' 56/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - מרכז מסחרי דרום מערב ירושלים

המשך דיון מיום 10.9.85.

(פרוטוקול מחוזית מ-3.6.86)

5. (3419 א') תכנית מס' 3419 א', שנוי מס' 57/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - דרום מערב ירושלים

המשך דיון מיום 10.9.85.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בישיבתה מיום 10.9.85 החליטה הועדה להפקיד שתי תכניות המשלימות למעשה האחת את השניה, אולם בצוע ההפקדה הלכה למעשה יהיה רק לאחר שהתקנון הערוך יוגש לעיון חברי הועדה ובתוך פרק זמן שיאפשר את התיחסותם אליו. התקנונים בערכו לקראת הפקדה ונשלחו אל חברי הועדה.
בהנחה שהרעיון הגלום בתכניות, להקמת מרכז מסחר מסוג זה או אחר, אכן מקובל על חברי הועדה ומבלי להכנס לתכנים שהיו נשוא הדיון הקודם,הוא מבקש להעלות מספר הערות הנובעות מלימוד נוסף וקבלת הערות ממספר חברי ועדה.

א. יש לכלול בשתי התכניותסעיפים המבטיחים בצוע התשתית שמחוץ לאתר הבניה, כתנאי להתחלת הבניה, כבישים ועורקי תנועה אל האתר, ביוב ותשתיות אחרות.

ב. יש לכלול בתכנית רצועת שטח פתוח ציבורי שיפריד בין האזור המסחרי המיוחד לבין פרוייקטים מתוכננים (מנחת) ושכונות קיימות.

ג. גובה הבניינים - בשעתו דובר על מתכונת בניה של 2-3 קומות, ואולם בין עריכת התכנית והדיונים שהתקיימו עם מר ניב, פרסם והפיץ המנהל חומר הסברתי לפרוייקט הקורא להצעות ידמים. מתוך אותו חומר עולות כוונות נסתרות לבניה בגובה של כ 24 מ' שמשמעותה הוא 5-6 קומות מסחריות מעל קומה מסחרית גבוהה ולכן ודאי לא היתה כוונה. על כן יש לקבוע מראש מגבלת גובה של 2-3 קומות מעל קומה מסחרית בגובה של 5-6 מ', או בגובה כולל של 13-15 מטר.

ד. היקף שטחי הבניה המוצעים הם כ-110,000 מ"ר, יש לפרש שמדובר במגבלת מכסימום שאין הכרח להתיר אותם במסגרת התכניות המפורטות ולפרש באופן חד משמעי שאין מדובר בזכויות מוקנות.

ה. חומר הבניה של קירות הבניינים לתעשיה לא נקבע בהוראות התכנית אלא לעת הכנת התכניות המפורטות ואולם לאחר ליבון הנושא עם מר ניב הוסכם כי יש לקבוע כבר בתכנית זו שהקירות החיצוניים של הבניינים לתעשיה יבנו באבן ו/או יצופו באבן.

ו. יש לחייב הגשת התכניות המפורטות בלווי תסקיר השפעה או חוות דעת סביבתית בהתאם לענין ולצורך.

ז. לגבי שטח חטיבת קרקע מינימלית להקצאה מוצע בתכנית שלא יפחת מ 6 דונם. הוא מציע כי ימצא הנוסח המתאים להקצאת שטח קטן מזה רק לאותם שמושים שצורכים שטח קטן יותר.

מר רחמימוב ציין כי התקיימו לגבי דרום מערב העיר מספר דיונים שבשאו אופי חלקי, מדובר כאן במרכז חשוב ביותר וכבר בעבר בקש לקיים דיון על ההיבטים הכוללניים והשפעותיהם על כלל העיר, אך לצערו דיון כזה לא התקיים.

בהתייחס לתכניות הנדונות השיג לגבי התוכן (הגודל) והעיצוב.

א. עפ"י התקנון מוצעים שטחי בניה בשעור של כ-110,000 מ"ר שלכל הדעות זהו נפח בניה גדול מאוד, באיזור מרכזי הנשקף ממלחה, מהקטמונים ומגילה, שהוא שטח ירוק מהחשובים בעיר. למעשה נדרשת הועדה לדון ולאשר תכנית כשאין יודעים כיצד אותה מסה אדירה של שטחי בניה תשפיע על כל האגן הויזואלי של האזור, והתכנית אינה מלווה במסמכים המאפשרים התייחסות.
נכון היה לדעתו שתכנית חשובה כזו תלווה במודל, בבדיקת מספר אופציות המדגימות את משמעות אותם 110,000 מטרים רבועים.

(פרוטוקול המחוזית מ-3.6.86)

ב. מתוך הסבריו של מר ניב לגבי התכנית הוא למד כי מדובר על בניה בנפח גדול, למסחר בפונקציות שמעצם אופיין דורשות חללים בנפח גדול שאי אפשר למצוא להם מקום במרכז העיר. יכול להיות שלמטרות אלה נכון שימצא מקום מחוץ למרכז העירוני של ירושלים אך ללא ספק תהא לפעולה כזו השפעה על מרכז העיר, ואף לא השפעה שולית. ישנו מספר לא קטן של ערים בסדר גודל של ירושלים שבנית מרכז משני כזה רוקן את מרכזן, בכך שמשנים את אופי הרגלי הקניה והחיים האורבניים של מרכז העיר כאשר המרכז המישני מקבל משקל יתר וחשיבות יוצאים מן הכלל.
על כן הוא חוזר ומבקש לקיים דיון מקדמי שבו ילובן נושא זה, ובתוך כך להתייחס לנתונים,הן מבחינה פרוגרמתית והן מבחינה עיצובית ומידת השפעתם על מרכז העיר ורק לאחר מכן לקבל החלטה.

מר לוי ציין כי הוא חולק על דעתו של מר רחמימוב משום שהועדה קיימה דיון נרחב והחליטה למעשה על הפקדת התכנית אך לשם התיחסות לתכנים המובאים בהוראות התכנית דחתה את בצוע ההפקדה והעבירה את התקנונים וקטעי הפרוטוקול לחברי הועדה לעיון נוסף.
יתכן והדרך שהציע נכונה והגיונית אלמלא היינו נתונים במצבים ובנסיבות כלכליות שסדר העדיפויות שלהם אינו נתון לשליטתנו אך ודאי לא בעתות כאלה, מה גם שהיתרי הבניה כפופים לאשור תכניות מפורטות.

מר ניב בקש להזכיר שאין מדובר בחלקה של דונם אלא בשטח של כ- 100 דונם. חלוקת שטחי הבניה בשטח קרקע זה מגיעה בתחשיב אחוזי בניה לכ-100%, שהם פחותים בהרבה ממה שמתירה תכנית המתאר לבניה באזור מסחרי.
מינהל מקרקעי ישראל שהוא בעל הקרקע מנהל מו"מ עם יזמים פוטנציאליים ומתוך אותם מגעים הגענו למסקנה שלא נוכל בשלב זה להפקיד תכנית מתאר עם בינוי משום שאין יודעים דבר לגבי השמושים, מספר הקומות וכיו"ב, אלא תכנית מתאר ליעוד השטחים ואילו השמושים ופרטי הבנוי יוגשו במסגרת של תכניות מפורטות.
הוא שולל קביעת מגבלה של 15 מ' בגבהי הבניינים או מספר הקומות משום שישנה רנטביליות גבוהה יותר ב 5-4 קומות בבניינים תעשיה עתירת ידע ולכן לא ניתן לקבוע הנחיה עצובית למטרות פונקציונליות שאינן רגילות.

גב' ברזקי ציינה כי ישנן ללא ספק בעיות רבות בנושא שמעורר מר ניב.
השאלה היא מי צריך להכתיב למי,מוסדות התכנון ליזם או להיפך. נראה לה שבאיזשהו מקום אפשר להכתיב כללים כגון תכסית תפיסת קרקע.

מר ניב ציין כי אחד הקריטריונים שעל היזמים לעמוד בהם הוא נסיון רב שנים של הפעלת פרוייקטים מסוג זה ולכן כאשר נבחר יזם עפ"י אמות מידה כאלה ודאי שיש לו את הידע לגבי הצרכים הפונקציונליים ולכן הסכים להפקדה נוספת של תכניות מפורטות.

מר לוי ציין כי אין שום ענין לפגוע במרכז העיר ובלא קשר להצעה כזו או אחרת של יזם, לא היה רוצה לראות באזור זה בניינים רבי קומות.
יתכן שנושא הגובה לא היה מתעורר אלמלא הופצה חוברת שהדליקה נורות אדומות, אף שאינה מחייבת את ועדות התכנון. עצם הפצתה בין יזמים מזמינה לחצים ולכן הוא רואה חובה על הועדה לשים מגבלות.
הוא מציע להגביל את גובה הבניינים ל 14-15 מ' ובמקרים חריגים ניתן יהיה לסטות ממגבלה זו בהתאם לשקול דעת הועדות.

(פרוטוקול המחוזית מ-3.6.86)

מר כהן ציין כי הבעיה אינה רק עיצובית. בדיון הקודם המליץ בחיוב לאשר את התכנית להפקדה משום שדובר במפורש על מרכז מסחרי שאינו אמור להתחרות בפונקציות שמקומן הטבעי במרכז העיר, והן נכנסות כיום לאיזורי תעשיה. מתכונת פעולה לפונקציות כאלה ודאי אינן מתאמות לבניינים בני 6-7 קומות.
אין ספק שפיתוי בדמות בניה מסחרית גבוהה על קרקע בתולה יהווה מוקד משיכה ליזמים שיעדיפו איזור זה על מרכז העיר ויערערו את תפקידו של מרכז העיר.

מר רחמימוב שאל מה ימנע מיזם לבנות במגרש של 60 דונם 60 חנויות המתחרות במרכז העיר.

מר כהן השיב כי על מנת למנוע כניסת פונקציות המתחרות במרכז העיר יש לקבוע סעיפים מגבילים נוספים בתקנון בדבר שטח חנויות וכיו"ב.

גב' רווה הציעה להגביל את גובה הבניינים ל 15 מ' ולהתיר גמישות בגובה למקרים מיוחדים בתכניות מפורטות בלא צורך בשנוי מתאר.

מר לוי הציע להפקיד את התכניות ולהסמיך את מר כהן לקבוע מגבלות לגבי גודל חנויות וכיוצא באלה דברים שעוררו מחלוקת.

באשר לגובה הבניינים העלה להצבעה שתי הצעות כדלקמן:

א. להגביל את הגובה ל 15 מטר אך במקרים מיוחדים רשאית הועדה להתיר חריגה בלא צורך בשנוי מתאר.

ב. לא לנקוב בשלב זה במגבלת גובה הבניינים.

מר רחמימוב בקש להעלות להצבעה גם את הצעתו שלא להחליט בשלב זה אלא רק לאחר קיום דיון ממצה בענין התכנים של הפרוייקט,עיצובו והשפעותיו על מרכז העיר.

בעד הצעת מר לוי להפקיד את התכנית בלא לנקוב במגבלת גובה הבניינים תמכו 7 חברים. להצעת מר רחמימוב היה רק קול אחד.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 10.9.85 תופקדנה התכניות הבאות:

1. תכנית מס' 3419 א' - בהתאם להוראות התכנית כפי שהועברו לעיון חברי הועדה ובתוספת הוראה המתנה כל התחלת בניה בבצוע התשתית שמחוץ לאתר הבניה, כבישים ועורקי תחבורה אל האתר, ביוב ותשתיות אחרות.

2. תכנית מס' 3419 - בהתאם להוראות התכנית שהועברו לעיון חברי הועדה ובתיקונים הבאים:

א) תכלל בתכנית הוראה המתנה כל התחלת בניה בבצוע התשתית שמחוץ לאתר הבניה, כבישים ועורקי תחבורה אל האתר, ביוב ותשתיות אחרות.

ב) תקבע בתכנית רצועת שטח פתוח ציבורי שתפריד בין האזור המסחרי המיוחד לבין פרוייקטים מצרניים מאושרים ו/או מתוכננים.

(פרוטוקול המחוזית מ-3.6.86)

ג) יקבע בתכנית כי שטחי הבניה המוצעים הם בבחינת מגבלת שטחי הבניה המירביים ואין חובה להתיר את כולם במסגרת התכניות המפורטות.

ד) הקירות החיצוניים של הבניינים לתעשיה יבנו באבן ו/או יצופו אבן.

ה) התכניות המפורטות תוגשנה בלווי תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם לענין ולצורך.

ו) שטח חטיבת קרקע מינימלי לא יפחת מ 6 דונם ואולם ועדות התכנון רשאיות להתיר הקצאת שטח קטן מזה עבור שמושים מיוחדים הצורכים שטח קטן מ-6 דונם, הכל בהתאם לענין ולצורך.

ז) תקבע בתכנית הוראה מגבילה בדבר שטח חנות מינימלי כדי למנוע חנויות שיתחרו מבחינה מסחרית עם מרכז העיר.

3. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

6. (1394 ג') תכנית מס' 1394 ג', שנוי מס' 1/82 לתכנית 1394, 1394 א' 1394 ב' - רח' רבי עקיבא מרכז העיר

המשך דיון מיום 25.2.86.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בישיבתה מיום 25.2.86 החליטה הועדה כי התכנית תופקד רק לאחר שיוגש לה נספח בינוי ברמת פרוט גבוהה שיכלול אלמנטים שונים. בפגישות עם המתכנן ביתנו לו הנחיות תיקון ובצוע שחלקן יושמו וחלקן לצערו לא באו לידי ביטוי במסמכים שהוגשו ועל כן הוא מבקש שהועדה תורה על כך בהחלטתה.

א. לגבי רמת הפרוט - לא נדרש פרוט כל הקומות אלא קומה אופיינית, חזיתות וחתכים ברמת פרוט יותר מדויקת.

ב. פרט עיצובי המתיחס לדרוג הבנין, כשם שיש דרוג כלפי דרום הוא מבקש שיעשה דרוג כלפי מזרח.

גבי ברזקי שהיתה שותפה לדיונים עם המתכנן הסבירה כי הטפול בחזית לכוון רחוב רבי עקיבא, בתכנית המוצעת, היה טיפול של גמלון, כאשר ניתחנו את ההתיחסות של הבנין למערכת העירונית מצאנו שעל חזית הבנין, הכניסה אליו והנוכחות שלו להיות לכוון רחוב רבי עקיבא ולא יתכן שהחזית העיקרית אף שהיא החזית הצרה תהיה לה התיחסות של גמלון.

מר כהן הוסיף לענין שטחי הבניה כי עפ"י התכניות המאושרות מוקנות בשטח זכויות בניה המוגדרות ב 250 אחוזי בניה, ואולם מתכונת חישוב אחוזי הבניה כיום שונים מנוהלי החישוב בעבר ונפחי הבניה עפ"י המוצע בבינוי עוברים מעל ומעבר ל 250 אחוזים.

מר לוי הציע שלא להתיחס לנושא הכמותי המבוטא באחוזים אלא לבנין מבחינת נפחו והופעתו בשטח,בהתיחס לבניינים שנבנו במרכז העיר בשנים האחרונות.

(פרוטוקול המחוזית מ-3.6.86)

מר כהן ציין כי לא ניתן לקבוע בהוראות התכנית שאחוזי הבניה הם 250 בעוד שנפח הבנין מגיע לכ-400 אחוז וכי יש לתרגם את אחוזי הבניה עפ"י נוהלי החישוב התקפים היום.

באשר לנושא החניה, ציין כי עפ"י חו"ד משפטית שנתקבלה במאי 1983 ע"י י. הורוביץ/ י. אלירז ות. רווה ניתן להתיר בנית חניון תת קרקעי בתקופת הפקדה, ואולם שאלה זו התיחסהלבנית חניון בתחום המגרש שבו אמור הבנין להבנות. היזם במקרה הנדון, בקש להתיר לו את בנית החניון התת קרקעי בתקופת ההפקדה אך בשונה ממקרים אחרים, החניון המוצע נמצא מתחת לפני הקרקע בתחום שטח המיועד לדרך והשאלה היא אם גם במקרה כזה ניתן להתיר בניה בתקופת ההפקדה.

באשר לשמוש ציין כי השמוש בבנין הוא למגורים בכל הקומות למעט שטח של 200 מ"ר בקומת הקרקע הפונה לככר.

מר נקמן חזר על דרישתו מהדיון הקודם שירשם כי באם התכנית, המסדירה את התבועה לחיבור רחוב רבי עקיבא, לא תאושר, ניתן יהיה לראות בכך עילה לאי אישור התכנית הנדונה.

מר כהן ציין כי המשמעות המעשית להצעת נקמן היא שאישור התכנית הנדונה מותנת באישור התכנית האחרת ואולם התניה כזו מחייבת התיחסות לגבי מתן היתר לבנית החניון בתקופת ההפקדה.

לאחר דיון.

הוחלט: 1. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 25.2.86 תופקד התכנית בכפוף להוראות הבאות:

א. תכנית הבינוי תערך ברמת פרוט כפי שנדרש בהחלטת הועדה מיום 25.2.86 ותכלול דרוג של הבנין לכוון מזרח בנוסף לדרוג כלפי דרום.

ב. החזית העיקרית של הבנין תהא לרחוב רבי עקיבא ותקבל ביטוי עיצובי בהתאם.

ג. אחוזי הבניה יחושבו עפ"י מתכונת החישוב הנהוגה כיום.

ד. השמוש בבנין יהיה למגורים בכל הקומות למעט 200 מ"ר בקומת הכניסה.

2. להתיר ביצוע עבודות להקמת החניון התת קרקעי בתקופת ההפקדה בתנאי שתתקבל ההתחייבות המקובלת לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה.

7. (3624) תכנית מס' 3624, שנוי מס' 2/85 לתכנית המתאר. עמ/4, שנוי לתכנית מתאר מקומית, רחוב עשהאל - שכ' אבו טור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85:

להפקיד את התכנית: הסעיפים שלהלן יתבצעו לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

א. הוראות התכנית הנוגעות לענין הבניה באבן (סעיף 9, (ג) יתוקנו בתאום עם האגף, לתכנית יצורפו פרטי בנין של הפתחים ושל גמר המרפסות והגגות וירשם בהוראות התכנית כי הבניה תהיה בהתאם לפרטים אלו.

(פרוטוקול המחוזית מ-3.6.86)

ב. תכנית מפלס קומת החניה שבנספח הבנוי תתוקן בהתאם להערות אגף הדרכים שבתיק למתכנן ויתווסף סעיף להוראות התכנית האומר שעל יזם התכנית לדאוג לשפור הכביש הקיים על חשבונו בהתאם לתכנית שתאושר ע"י אגף הדרכים.

פתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר במגרש הגובל במגרש הידוע כמלון אבו תור, נושא העומד כיום בבדיקה משפטית במשרד המשפטים.
יעוד המגרש עפ"י תכנית המתאר עמ/9 הוא איזור מגורים 4, קרי 70 אחוזי בניה בשתי קומות וחלקו מיועד כשפ"צ. בתכנית הנדונה מוצע ליעד את המגרש כולו למגורים ובניה עפ"י נספח בינוי.

מבחינת יעוד השטח לא די שאין מפרישים לצרכי ציבור אלא שמצרפים למגרש שטח ציבורי פתוח אך הבעיה אינה בעצם ויתור על השטח הפתוח אלא בהגדלת מגרש הבניה המשליכה על נפח הבנין והשתלבותו במירקם האופייני של השכונה. כתוצאה מהצורה הלא רגולרית של המגרש והרצון לממש את מירב הזכויות נוצרים עוותים תכנוניים המכתיבים הגדלת מספר הקומות המותר באיזור והפיכתו למעשה לאזור מגורים 1. בנין בנפחי בניה כמוצע חורג מקנה המידה הקיים בסביבה.
לצורך הדיון בקש ממתכנני התכניות המצרניות להציג חתך לאורך שני הפרוייקטים על מנת לבדוק את מידת הסתרת הבנין המוצע לבנין המתוכנן הסמוך.

מיקומו במורד הגבעה יוצר בנין הגבוה מבנין הנמצא באופן טבעי במקום גבוה ממנו וגורם לכך שלאגף מאגפי המלון יוסתר הנוף הנשקף אל אגן העיר העתיקה למעט הקומה המובלעת בגג הרעפים.

מר ביב ציין כי היזם ראוי לכל סיוע שניתן בשל פועלו ותרומתו לעיר, אף שאין זה בימוק תכנוני, הוא מבקש שהועדה תפקיד את התכנית.

מר כהן ציין כי במקביל הגיש היזם ערר על החלטת הועדה המקומית לדחית בקשתו להרוס את הבנין הקיים.

גב' ברזקי ציינה כי אין מניעה לדעתה להרוס את הבנין, אשר לבינוי הציעה להטיל על המתכנן להתאים את צורת הבניה לנפח הבניה המקובל באבו טור.

לאחר דיון.

החלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיצורף לתכנית תשריט דרך הגישה.

2. לעת מתן תוקף לתכנית תהא הועדה רשאית לבחון פעם נוספת את גובה הבנין.

3. לאשר הריסת הבנין הקיים.

(פרוטוקול המחוזית מ-3.6.86)

8. (3351 א') תכנית מס' 3351 א', שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1149 א' - רחוב קובובי שכ' דניה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.85:

א. לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאי שתרשם הערת אזהרה מטעם יו"ר הועדה המקומית בדבר רשום הדירה כולל התוספת כיחידת דיור אחת. יש לבצע בתכנית תקונים טכניים.

ב. לאור המלצה קודמת של הועדה המחוזית שלא לדון בשכונה כולה אלא בכל מקרה ספציפי, מובא נושא זה לדיון. יחד עם זאת יש בקשה מטעם הועדה המקומית לועדה המחוזית, שתאות להכין תכנית כללית לכל המתחם.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. (3673) תכנית מס' 3673, שנוי מס' 1/86 לתכנית המתאר עמ/6 - צומת רוקפלר.

המשך דיון מיום 22.5.86.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הדיון הקודם לא סוכם בשל העדר מסמכים מפורטים, כאמור מדובר על הרחבת הכביש והסדרת התנועה בצומת רוקפלר שהכשרתה כרוכה ביצירת קיר תמך.

דעתם של חברים בועדה לא נחה מהפתרון המוצע היוצר קיר תמך בגובה של כ 10-12 מטר בקרבה יתרה לחומת העיר העתיקה.
הצעת העיריה המתוקנת מנסה לפצל את קיר התמך לשניים על מנת לרכך את המראה לנוכח ההשלכות הסביבתיות הנוצרות ובישיבה נוספת בהשתתפות נציג שר התחבורה וסגן מהנדס העיר סוכם כי יוגש פתרון עם טפול נופי הולם יותר ע"י אדריכל נוף שיצורף לתכנית כחלק בלתי נפרד ממנה.

לאחר דיון.

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בתיקונים, כפי שסוכם עליהם עם נציג שר התחבורה וסגן מהנדס העיר, למתון גובה הקיר התומך וריכוכו ע"י טפול נופי הולם של אדריכל נוף ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

(פרוטוקול המחוזית מ-3.6.86)

ג. תכנית לאישור (מתן תוקף).

10. (2691) תכנית מס' 2691, שנוי מס' 1/79 לתכנית מתאר עמ/9 - המורדות הצפוניים של רכס ארמון הנציב - ג'בל מוקבר

מובא לתיקון החלטה.

בעת הדיון נמסר כי התכנית נמצאת בשלב של תיקונים הנובעים מהחלטות הועדה כתוצאה מקבלת התנגדויות. לעת עריכת התיקונים נתגלו מס' בעיות הדורשות החלטה חוזרת של הועדה באלמנטים הבאים:

א. התנגדות המוכתר - מר אסעד מהנא התקבלה והוחלט להסיט את תנאי הדרך אולם החלקה ממוקמת בשטח ירוק. מחלקת התכנון בעיריה ממליצה לקבל התנגדות זו הואיל והחלקה צמודה לאזור מגורים וניתן לכלול גם אותה בחוק קוי הבינוי.

ב. התנגדות מר טאער חסד אסעד - בנוסח החלטת הועדה נפלה כנראה טעות ונכתב "לדחות את ההתנגדות באשר לשנוי היעוד אולם לאפשר בניה בקו בנין 0 לכוון השפ"צ". אין הגיון בהחלטה זו היות והבנין נמצא בשפ"צ ועל כן יש לתקן את ההחלטה ולקבל את ההתנגדות בדבר שנוי היעוד משפ"צ למגורים.

ג. התנגדות משפחות עבידאת וחז'אזי והתנגדות משפחות תים והלסה.
המלצת הועדות בהתנגדויות אלה נבדקה פעם נוספת ע"י מהנדס דרכים והאפשרות היא הן להזיז את הכביש לכוון מזרחה והן להסיט את הדרך הפוגעת בשני הבניינים הקיימים.
השנוי המוצע מהווה שנוי מהותי לתכנית ועל כן יש להפקיד קטע זה מחדש ע"י הסטת הכביש מזרחה לכוון השטח הציבורי אשר יתחבר לקול דה סק מצפון.
הקול דה סק יורחב מ 6 מטר ל 9 מטר.

לאחר דיון.

הוחלט: 1. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בגין מתן תוקף לתכנית 2691 יוכנסו בה התיקונים כפי שפורטו בעת הדיון.

2. להפקיד תכנית 2691 א' כאמור בסעיף ג' לעיל.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה.

ד. שמוש חורג

11. (מי/201 א') בקשה לשמוש חורג - מחצבות בית מאיר בגן לאומי הרי יהודה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86:

לאשר פרסום חריג מגן לאומי לחציבה ושקום למשך שנה, עפ"י הבקשה להיתר (240,000 מ"ק) אליה יש להוסיף את השיקום, מפלסי הקרקע הקיימים והסופיים, חישוב בפח מדוייק.

(פרוטוקול המחוזית מ-3.6.86)

כן יש ליידע את רשות הגנים וקרן השיקום ולקבל אישור משרד הבריאות והשרות לאיכות הסביבה. לבקש ממשרד הבריאות ואיכות הסביבה להתיחס לבקשה להיתר כי מדובר בהיתר לתקופה של שנה מתוך מגמה להגיע לסגירת המחצבה ולשיקום.

לאחר דיון.

<u>הוחלט</u>: לאשר שימוש חורג לחציבה בשטח לשניים עשר חודשים בכפוף לתנאים המפורטים להלן:-

א. תוקפו של ההיתר לשימוש חורג יוגבל לשלבים על מנת להבטיח את ביצוע התנאים המפורטים להלן, בהתאם לכך תוקף השלב הראשון של הרשיון יוגבל לשלשה חדשים להבטחת ביצוע התנאים הבאים:

1. תהליך שיקום האתר יחל עם קבלת ההיתר לשימוש החורג בהתאם לתכנית שיקום מוסכמת על דעת הקרן לשיקום מחצבות, הועדה המקומית והועדה המחוזית.
לוח הזמנים לביצוע הפעולות הכרוכות בשיקום יהא:-
- גמר הכנת תכנית שיקום כנ"ל - סוף יוני 1986.
- גמר פיצוצים לסידוק השטח להכנתו לנטיעות - אוגוסט 1986.
- גמר פיזור פסולת עפר ו/או זבל לצרכי נטיעות - אוקטובר 1986.
- גמר מ צוע נטיעות - סוף פברואר 1987.

ב. סה"כ כמות החציבה המותרת 240,000 מ"ק.

ג. תנאים סביבתיים:
- שעות פיצוצים - 07.00 - 17.00 בלבד. יש להעביר העתק דו"ח פיצוצים ליועץ לאיכות הסביבה בועדה המחוזית.
- הרטבת דרכים - כל הדרכים הפנימיות עד להתחברות לכביש יורטבו במים פעמיים ביום:
עד 07:00 ועד 12:00. יש לקיים נוהל רישום להרטבת הדרכים. יומן ביצוע ההרטבה יימצא במשרד האתר באופן שיאפשר בדיקה בכל עת ע"י נציגי הגורמים המוסמכים על פי כל דין.
- הרטבת מתקנים - כפי שמפורט בפרק ה' סעיף 2 בעמ' 17 בדו"ח איכות הסביבה במחצבה מתאריך אוגוסט 1984 (הוכן ע"י מר ש. גילר).
- איטום וסגירת מתקנים - כפי שמפורט בפרק ה' סעיף 1 עמ' 17 בדו"ח הנ"ל.

ר. לוי

11 באוגוסט 1986
ו' באב תשמ"ו

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים