

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד הפנים

תיק מס'

האזים אל פדואהזים
מחוז יהושעזים
מחוז 88' -
מחוז 88'

תיק מס'

מחלקה

42570/6 - 88



קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

שם

גל - 6 / 42570

715491
07/08/2013

מס פריט:

56.5/104 - 610

02-109-02-07-01

מזהה ביז:

מזהה לוגי:

כתובת:

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית משיבתה מס' 10
שהתקיימה ביום ג' א' בסיוון תשמ"ח 17.5.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
ח. מרינוב	- נציג ציבור
מ. נחמיה	- נציג ציבור
ח. רוז	- נציגת שר המשפטים
א. רחמימוב	- אדריכל
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	- יועץ סביבתי
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
ש. שמביק	- אגף הרישוי, עיריית ירושלים

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-10599 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בשיבתה מיום 28.12.87 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 142 רח' הרכב - חלפיות (תיק בנ/87/921)
הצדדים הוזמנו כחוק

גב' פלאוט ציינה שהבקשה היא לבנית גלריה, מדרגות חיצוניות ומרפסת. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בגלל פגיעה בקווי בנין מאחד שהמדרגות החיצוניות פוגעות בכביש.

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

מר [REDACTED] טען שבקשתו זהה לבקשות שאושרו לשכניו מימינו ומשמאלו.

מר שמביק הסביר כי לפני מספר שנים פנו לעיריה בעלי מוסכים בסביבה בבקשה להרחיב את המוסכים ולאחר דיונים ממושכים נענתה העיריה בחיוב. אז דובר על הגדלה של עד 3 מ' מגבול המגרש. הבקשה הנדונה מדברת על מרפסת על גבול המגרש ומדרגות חיצוניות מעבר לגבול המגרש.

מר [REDACTED] טען שוב שההרחבות שאושרו לשכניו זהות לגמרי לבקשה שלו.

לאחר צאתו את אולם הישיבות ציינה גב' פלאוט שעל פי התכנית החלה על השטח אוחדו מס' חלקות לחלקה אחת גדולה שאין בה שביל כך שלדעתה אין מעמד חוקי לפעון שהמדרגות עולות על השביל. האזור מיועד לתעשייה שמותרים בו קווי בנין אפס. החלקה גדולה מדי ולדעתה היה צריך לתקן אותה בצורה מסודרת. לאור הערתו של מר שמביק שהמרפסת המבוקשת מגיעה ממש עד גבול החלקה המליצה לצאת לסיור.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים סיור בשטח.

2. יב-2580 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בשיבתה מיום 25.1.88 בגין בקשת י. קדמי לשינויים בתוספת גוש 412 חלקה 40,41 רח' אטינגר, קרית יובל (תיק בנ/83/1047)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט הסבירה שתכנית מס' 2201 יעדה את השטח הנדון לאזור מגורים 6 מיוחד ואפשרה תוספות בניה. מאוחר יותר הופקדה תכנית 2201 א' והגדירה באופן מדויק את תוספות הבניה כך ששטח שתי הדירות בבנין דו משפחתי יגיע ל-49% משטח המגרש ולא יותר מ-120 מ"ר הכל לפי הנמוך יותר. במגרשים ששטחם פחות מ-410 מ"ר תותר בניה עד 100 מ"ר לדירה ובמגרשים ששטחם עולה על 410 מ"ר תותר בניה עד 120 מ"ר ליחידה. המבקשים קבלו היתר בניה לתוספת קומה שניה אך חרגו מההיתר ב-7 מ"ר. מגרשם עולה בגודלו על 410 מ"ר. הוגש ערר של השכן בחציו השני של הבנין.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] - העוררים.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ש. שמביק
כמו כן הופיעו בני הזוג קדמי - המבקשים.

מר [REDACTED] הקריא את מכתבו מיום 16.5.88 בלהלן: יב-29.11.85 קיבל שכני היתר בניה שבו נכתב בסעיף 6 בטנין המרפסת הזרוע מעובתה, שרוחבה לא יעלה על רוחב הבנין הקיים, שהוא קיר הבנין שלי. וזה כדי שלא תיגרם הפרעה לאור השמש לדירותי וחוסר נוחות והטרדה לי ולמשפחתי.

(פרוטוקול מחוזית 17.5.88)

בהתאם להיתר הבניה הוגשה ע"י שכני תכנית מתאימה ובה נדרש המעקה כנדרש ע"י ההיתר ובזה סברתי הגיע ענין זה שעליו עמדתי במכתבים רבים לסיומו. אולם במהרה נוכחתי לדעת כי בין תכנית הבניה המאושרת והביצוע - גדול מאוד המרחק. במהלך הבניה נוצרו חריגות מרובות ובין היתר הורחבה המרפסת הדרום מערבית מעבר לקיר הבנין הקיים. כאשר הושם שם ללעג ולקלס את השכן והיתר הבניה כאחד. התרעתי בענין זה במכתבים רבים וציינתי את העובדה כי הרחבת המרפסת הנ"ל עומדת בסתירה גמורה לביטולה של המרפסת הצפון מזרחית באורך 6 מטר וברוחב 1.5 מטר. וזה ע"י הרחבת שטח החדרים. ועתה הוא טוען כי אין לו מרפסת מספיק גדולה. ענין זה עבר אלגולים רבים בבית המשפט ובועדה המקומית ולמרות המשקע המר שנוצר לי ע"י התנהגותו של שכני, שלא בחל בשום אמצעי להשיג את מטרותיו ומתוך מגמה לסיים את הענין חיובית - הסכמתי להקלה בשעור 7 מ"ר מעל שטח הבניה המותר בתנאי, שקודם לכן תביצע המרפסת כנדרש בהיתר. להפתעתי קיבל שכני את כל חריגותיו כולל גם הרחבת המרפסת בניגוד להיתר הבניה המאושר בתנאי שיבצע קיר הפרדה. אבקש מהועדה הנכבדה שתבוצע המרפסת כנדרש בהיתר ולא תיווצר נורמה שחריגות בניה גם על חשבון השכן מתקבלות בסופו של דבר, ולא תהיה הפרעה חמורה לי ולמשפחתי ע"י הרחבת המרפסת ובנית מחיצה שתיצור הפרעה לאור השמש וחוסר נוחות לי ולמשפחתי.

הציג תמונות לפיהן המרפסת שעליה מסתמך השכן אינה חורגת מקו הבנין. בבנין סמוך אליהם בנה שכן אחד לשכן השני כניסה לגגון ואילו לו המבקש לא טרח לעשות דלת לגג עד היום ורק משתלט כל העת על כל השטח. כל הבניה נעשתה בניגוד להיתר.

מר שמביק הסביר שבזמנו אושרה תוספת בניה ועתה מבוקשים מספר שינויים בחוך הדירה ותוספת שטח. השכן הגובל מתנגד לנושא המרפסת. שני מפקחי רישוי שביקרו בשטח המליצו ליצור חיוץ בין המרפסת לקיר השכן והמלצת הועדה המקומית התקבלה ברוח זו. הבניה שבוצעה לא תואמת את ההיתר שהוצא.

מר קדמי טען שכבר חמש שנים הוא מסתובב בועדות התכנון השונות, שומע הערות מעליבות משכניו וסותם את הפה. לדבריו המרפסת היא גג המטבח שאושר לו בזמנו בקומה הראשונה והוא התבקש לעשות מעקה באמצע המרפסת מעקה שיהיה בהמשך קו הבנין הקיים. מכיון שיש לו ילדה קטנה הוא ביקש להתקין גם מעקה חיצוני נוסף ואכן יש בידו מכתב מהעירייה שהיא מסכימה להתקנת 2 מעקות, אלא שכן נוצר מצב אבסורדי. בכל מקום אחר ישנו קיר שמפריד בין שתי המרפסות. באו נציגי העירייה והמליצו לבנות קיר בגובה של 60 ס"מ בין המרפסות - שלו ושל שכניו המתנגד אך השכן טוען שקיר זה גורם לו להסתרת האור בעוד שלדעתו ולדעת נציגי העירייה נגרמת הסתרה אור רק לגג הרעפים של השכן. כל מה שנבנה נבנה בזכות ולא בחסד.

גב' קדמי ציינה שכבר מלכתחילה לא הסכימו השכנים לחתום להם על הבקשה לבניה ורצו לסלקם מהבנין. אם אדם טוען לפרטיות - יש לדאוג ששני הצדדים יזכו לפרטיות. המצב הגיע לידי כך שאחד מבניו של השכן איים שירצח את ביתם הקטנה.

מר [REDACTED] טען שהוא כן חתם לשכניו על התכניות אך יחד עם זאת דאג כל העת שלא תגרם הפרעה לאור לביתו, וכך אכן היה ההיתר שהוצא. המבקש מדבר על ריצוף בעוד שזה לא הופיע בתכניות והוא מעולם לא התכוון לעשות זאת. הוא עומד על זכותו לקבל את המגיע לו.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציינה גב' פלאוט שמה שמפריע בעצם לעורר זה המעקה הבולט מחוץ לקוי הבנין והמפריד בין מרפסת המבקש לביתו.

גב' רוז ציינה שלדעתה אין כל הפרעה לשכן וניתן לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

בנחלט: לדחות את הערר מאחר שהועדה השתכנעה שבנית המחיצה בחלקה הבולט של המרפסת לא תגרום להפרעה לעורר, ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 17.5.88)

3. יב-10609- ערר מר [REDACTED] בשם הועד-על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 8.2.88 בגין בקשת מר [REDACTED] לבנין חדש - גוש 19 חלקה 112-113-124 רח' עובד - אבו - טור (תיק בנ/87/815)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי ציין כי תכנית מאושרת מס' 2111 לאבו-טור איחדה מספר חלקות וקבעה בינוי לפי אזור מגורים 1 לפיו יבנה במקום בנין בן 3 קומות בהיקף של 1080 מ"ר. הבקשה מדברת על 3 קומות על קומת מרתף שחלקה מיועדת לבניה ובהזית רח' עובד נראים 4 קומות. פורסמה הקלה של 5% עבור התקנת מעלית והקלה של 6% באחוזי הבניה.

מר כהן הסביר כי על פי תכנית 2111 שאושרה בשנת 1976 וקבע בסעיף 8 לתקנון התכנית כי:
"א. אחוזי הבניה יהיו בהתאם למותר באזור מגורים 1 וידרשמו בסעיף 8 לתקנון של כל חלקה וחלקה, לפני החלוקה החדשה.

ב. הגודל המינימלי של מגרש באזור המגורים 1 הכלול בתכנית יהא כמסומן בתשרים וזאת למרות האמור בתכנית המתאר לירושלים.

ג. קו הבנין הקדמי בצד רחוב עובד יהא 4 מ' במקום 6 מ' וזאת כדי לאפשר פתוח החלקות החדשות הגובלות ברחוב זה.

ד. גובה הבנינים בכל מקרה לא יעלה על 3 קומות".

בבקשה הנדונה ישנם 4 קומות מעל קומת מסד בנקודת החפיפה המקסימלית ובנקודה אחת ישנה העלאה של פני הקרקע הסביביים בכמעט קומה ועליה קומת מסד.

מר דרומי הוסיף כי לדברי העיריה טובו התקרות לעובי של 40 ס"מ על מנת להגיע לגובה של 12 מ' וזאת כדי שאפשר יהיה להתקין מעלית.

העוררת הוזמנה ולא הופיעה לדיון. בהעדרה הקריא מר כהן את מכתבה מ- 7.3.88:
" בשם הועד של שכונת אבו טור אני מגישה בזה עדעור על ההחלטה לאשר חריגת בניה. ההחלטה המסתמכת על חריגה אחרת בסביבה הינה צינית ומתעלמת מכל חוק. לא יתכן שבגלל אי פיקוח או חריגה מכל סיבה אחרת תמשיכו לאשר חריגות ותשנו את כל אופי השכונה ויפיה".

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.
כמו כן הופיעו מר [REDACTED] - המבקש, אדריכל לייבסון ומתמחה מטעמו.

מר שמביק ציין שהבקשה תואמה בחלקה עם מהנדס העיר עצמו ועם המחלקה לתכנון בעיריה. ליד החלקה הנדונה ישנו מגרש חניה, גדר ועצים יפים לשימור אך כדי להגיע למגרש היה צורך לסלול דרך בחלקה של היזם. תמורת הסכמתו של היזם לכך המליצה העיריה לאפשר לו חוספת של 6%, כמו כן פורסמה הקלה של 5% למעלית. המתנגדים טענו שהבנין יחרוג מסביבתו אך חברי הועדה המקומית שבקרו שם לא השתכנעו שטענתם צודקת.

גב' רוזה ציינה שבחקנון התכנית נאמר במפורש שבכל מקרה לא תעלה הבניה על 3 קומות ושאלה איך היזם התיחס לכך.

אדר' לייבסון טען שעל השטח חלה תכנית מס' 3787 המסדירה את זכויות הבניה ואין בה קומת מסד - כך זה כשסופרים את הקומות ממפלס הקרקע הסופי, המגרש משופע ובהזית האחורית סופרים יותר קומות אך ישנה התייחסות עם מגרש הבניה מאחור - שם יש מגרש גבוה יותר והבנין המבוקש יתישר איתו. צפונה מהמגרש ישנו כביש מפריד ואחריו שני בנינים שיושבים על הקרקע בהתאם לשיפוע.

מר כהן טען כי פני הקרקע הסופיים שונים מפני הקרקע הסביביים בהפרש של 2.60 מ'.

(פרוטוקול מחוזית 17.5.88)

מר [REDACTED] קבל על כך שהמתנגדים לא חידשו דבר בטענתם לוועדה המחוזית אך עיכבו אותו זמן רב. בבירור שערך נאמר לו שאין ערעור ולפתע הוגש ערעור. הוא שילם במיטב כספו לפרויקט זה ולא התכוון כלל לבקש הקלות אך העיריה אילצה אותו להפריש חלק מהשטח לסלילת הכביש ולכן אישרה את ההקלה. אם לא תאושר הבקשה הוא יגיע למצב של פשיטת רגל. הוא מבקש שהבקשה תאושר והוא מצידו מוכן להוריד את חדר המעלית - למרתף וכך יונמך הבנין.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הראה מר שמביק לחברי הועדה מספר תמונות של בנינים בסביבה שמגיעים ל-4 קומות.

מר זוננפלד אמר שבויכוח בין 4 או 3 קומות אפשר ללכת לקולא או לחומרה והוא מציע ללכת לחומרה.

מר כהן ציין שקודם כל צריך להתמודד עם ההוראה המפורשת בסעיף 8 ד' בהוראות התכני - לפיה לא יהיו יותר מ-3 קומות בכל מקרה. לכאורה אפשר היה לאשר 3 קומות מעל מסד אך ישנם 4 קומות עם הרמה מלאכותית של מפלס הקרקע ו-11% ההקלה באים לידי ביטוי בקומה האחרונה.

באשר לשביל - התכנית נדחתה גם לאחר שהעיריה ביקשה דיון חוזר לאחר שהיתה התנגדות מצידו של מר נקמן. בכל מקרה - על מנת לנקוט במשנה זהירות וסא לפגוע ביזם הוא מציע לצאת לביקור בשטח.

מר שרון ציין שיש לו ספקות אם ההגבהה היא אכן מלאכותית וזאת עקב ההסבר שנתן האדריכל ולכן גם הוא מציע להתרשם מעובדות בשטח.

באשר להתייחסות להוראה שבתכנית ציינה גב' רוזה שמדובר על 3 קומות.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים סיור במקום.

4. יב-4152 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 8.2.88 בגין בקשתו של מר [REDACTED] - גוש 154 חלקה 3,4,9 - רח' הגיא - בית הכרם (תיק 87/785/נ) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בבנין קיים בן 3 קומות ומרפסות ברח' הגיא. אחד הדיירים סגר את המרפסת בזכוכית והסיר את הקיר שהפריד בין המרפסת לסלון. צירוף שטח המרפסת לדירה מתבטא בתוספת של כ-0.27% בניה והשכן שמתנגד טוען שהדבר משנה את אופי הסביבה וכן גוזל ממנו זכויות בניה.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - הערר.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ש. שמביק. כמו כן הופיע גב' [REDACTED] - המבקשת.

מר [REDACTED] (מתגורר בדירה הפונה לחזית האחורית של הבנין - בקומה ראשונה) טען שהוא מתנגד באופן נמרץ לבקשה להיתר בניה לגבי עבודות שכבר בוצעו משתי סיבות:

א. נאמר שהבקשה היא לסגירת מרפסת אך בפועל נהרס גם קיר חיצוני של הבנין - בחזית הכניסה כך שבטעם מדובר על הרחבת סלון. יש בידי צילום מכתב מסעם הקבלן המעיד שאכן נהרס קיר ונבנה קיר חיצוני ולא ברור לו אם אכן התכנית שהוגשה מתייחסת לזה. הדבר נראה לעין וישנם עוד דיירים שרוצים לעשות שינויים כאלה ואחרים בבנין. הוא הגיש תביעה למפקח בעילה של שינוי חיצוני בבנין אך הדיון שהיה אמור להתקיים כבר נדחה לספטמבר.

ב. בקשה להיתר בניה יש להגיש לפני ביצוע העבודות ולא להיפך. הבית משותף והוא מתכוון להגן על רכושו במסגרת החוק.

מר שמביק ציין שהסגירה המבוקשת מצרפת למעשה את שטח המרפסת לדירה ע"י הריסת

(פרוטוקול מחוזית 17.5.88)

הקיר הפנימי ולכן פורסמה הקלה באחוזי בניה בשיעור של כשליש אחוז. התנגדותו של מר אתקין נדחתה מכיוון שהועדה שוכנעה שהוא לא נפגע מכך. מדובר במרפסת בקומה השלישית של הבנין שבו כבר ישנן מרפסות נוספות שנסגרו חלקן בהיתר וחלקן לא.

גב' [REDACTED] ציינה שמדובר בעצם בשינוי מזערי - נהרסו שתי תמוכות לדלת זכוכית גדולה והדלת עברה בשלמותה לקיר החיצוני. למעשה לא נבנה שום דבר וחזית הבנין לא שונתה. הדבר נעשה כבר לפני עשר שנים ועכשיו עלתה הבעיה בגלל סכסוך אישי. מתוך 6% ההקלה המותרים לבנין היא לא ניצלה אפילו מחצית מהמגיע לה. חזית הבנין קולקלה ושונתה כבר מזמן, עם או בלי רשיון.

מר [REDACTED] טען שאין מדובר בסכסוך אישי ואם יש חוסר אחדות בבנין - דבר שלפי התמונות אינו נכון - אין זה אומר שזו סיבה להתיר את הבקשה. כבר עתה ישנו שכן נוסף שסוגר את המרפסת. הוא בעל דכוש בבנין ומבקש לשמור עליו. גם לדברי מרקמינצקר מהעיריה זו עילה לתלונה.

גב' [REDACTED] ציינה שלא הוגשה תביעה משפטית נגדה מטעם העיריה, ישנה רק תלונתו של המתנגד.

ציין שהוא גר במקום משנת 79. הנושא הנדון חלוי ועומד בפני המפקח.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הציע מר שרון לדחות את הערר שאר חברי הועדה תמכו בהצעתו.

הוחלט:

- א. לדחות את הערר בהתאם לנימוקי הועדה המקומית ומאחר שהועדה השתכנעה שאין בבקשה משום פגיעה במערער.
- ב. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. יב-10587 - ערר דיירים על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 25.1.88 בגין בקשת י.ד. שרות רפואי בע"מ - לשינוי יעוד ממגורים למרפאה - רח' ברנד - הר נוף (תיק בנ/80/213) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבנין גדול מאד בהר נוף שיש לו כניסה מרח' שאולזון וכניסה נוספת מרח' ברנד. הבקשה היא לשנות יעוד של שני קוטז'ים קיימים בבנין ממגורים למרפאה. הכניסה לקוטז'ים - היא כניסה נפרדת מרח' ברנד. השכנים מתנגדים.

ני הועדה הופיעו מר [REDACTED], מר [REDACTED] המתנגדים ועו"ד ג. ויסקינד - בא כוח הדיירים המתנגדים.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ש. שמביק.

כמו כן הופיעו מטעם המבקשים מר י. פונד - ממנהלת השכונה, ד"ר [REDACTED], ד"ר [REDACTED] ומר [REDACTED] ועו"ד נ. וייל - מטעמם.

עו"ד ויסקינד ציין שהוא מבקש לחזור על טענותיו בהודעת הערה על כל נספחיו והן מתחלקות א. לרקע. ב. לטענות תכנוניות סביבתיות. ג. לטענות משפטיות.

א. הרקע: 1) נוצרה סיטואציה שבה המבקשת עושה דין לעצמה ובמשך למעלה משנתיים מפעילה מרפאה ציבורית ללא כל היתר. הודעותיו לרשויות - שהעתיקם מצורפים למכתב הערר - לא הועילו. לא יתכן שיווצר בשטח מצב הנוגד את החוק, יעמיד את הרשויות בפני עובדה מוגמרת והן תאשרנה זאת. הצדק צריך להעשות וגם להראות ועל הרשויות לשקוד על אכיפת החוק.

2) על פי היתר הבניה הכניסה לשתי הדירות היתה צריכה להיות דרך הכניסה הראשית לבנין שהיא מרח' שאולזון או משתי כניסות צדדיות אך בשום אופן לא מהחצר שפונה לרח' ברנד. החצר נבנתה עם גדר שמקיפה אותה ולא היה צריך להיות שום פתח בגדר ושום שביב

המוביל לשתי הדירות שהפכו למרפאה. החצר היא רכוש משותף ועל סמך זה נרכשו הדירות ע"י מרשיו. אומנם ישנה טענה נגדית שהחצר אינה רכוש משותף אך זה יתברר בבית המשפט. המבקשים סתמו את שתי הכניסות הצדדיות שחברו את הבנין ע"י מדרגות לרחוב שאולזון ופתחו פתח בגדר המקיפה את הרכוש המשותף. כל זה ללא היתר ובניגוד לחוק. הדבר פוגע בזכויות הקניניות של מרשיו. בבנין ישנם כ-40 ילדים ואין להם אפשרות להכנס לחצר מכיון שסתמו את הכניסות הצדדיות עם המדרגות לחצר.

הצד שכנגד טוען שהחצר הוצמדה לו, אך כעמצימים שטח לצד אחד צריך לעשות פעולה של הוצאת השטח עם הצד השני. מתוך 16 דיירים בבנין הוא מייצג 12, מספיק שהשטח לא הוצא - באופן מפורש - מהרכוש המשותף של אחד הדיירים - שהוא יהיה משותף לכולם. כלומר, גם אם המבקשים צודקים בטענתם שהחצר הוצמדה להם, נעשתה רק חצי דרך. טענה זאת מתקשרת לנימוק שלפיו פעלה הועדה המקומית והוא שיש לאשר את הבקשה מכיון שמדובר בשתי כניסות נפרדות. יש להמתין לפסיקה בית המשפט ואם הוא יקבע שהשטח אכן רכוש משותף ויש להחזיר את המצב לקדמותו לא תהיינה כניסות נפרדות. בענין זה הוא פנה למחלקת הפיקוח בעיריה אך ללא הועיל.

3) הבנין הנדון טרם חובר למערכת המים והחשמל והדיירים משתמשים בקוים של הקבלן. הקבלנים הלכו לעולמם, השאירו את הבנין לא גמור ולא ניתנו לבנין טופסי גמר (טופס 4 וטופס 5). ב-28.6.87 הוא פנה לעיריה - בעקבות התראה של חברת החשמל שתנתק את החשמל לדיירים - וביקש לדעת מה צריך לעשות ודי לגמור את הבנין. אך לא נעשה דבר. כרגע המצב הוא שהמים והחשמל לא מחוברים ולא ברור לו איך מאפשרים קיום מרפאות ציבוריות ללא גמר הבנין.

ב. טענות תכנוניות וסביבתיות: השימוש בדירות כמרפאה וטיפול חלב גורמים למטרד והפרעה בלתי רגילים לדיירים. בפועל ישנן שתי כניסות - מרח' שאולזון ומרח' ברנד ולקוחות שלא באים עם רכב - ורובם כאלה - נכנסים דרך הרח' העליון והופכים את הלובי של הבנין למעבר ציבורי. היקף הלקוחות עצום - מדובר למעשה בפתרון הציבורי של מרפאה לשכונה שבה אוכלוסיה ברוכה ילדים ולא יתכן למצוא פתרון ציבורי עם היקף כזה של לקוחות בבנין מגורים - בדרך של שימוש חורג. על פי מודעה שפורסמה בעיתון ההרשמה הראשונה היתה ל-200 ילדים, אז אפשר לתאר כמה לקוחות ישתמשו במקום, כולל מבוגרים. נציגי הציבור והעיריה באו למקום והצהירו שזה הפתרון הציבורי היחיד שנמצא.

הבקשה גורמת למטרד ורעש לדיירים וישנה גם פגיעה בפרטיות כשעוברים דרך חלונות דירותיהם. עם סגירת החצר נמנעה מילדי הבנין האפשרות להשתמש בו למשחק ולכן הם משחקים בלובי או בכביש, בלובי - המשחק מהווה מטרד נוסף ובכביש - סכנה. זאת לא היתה כוונת הדיירים כשרכשו את הדירות. חנועת הלקוחות הרבה מחייבת בנית חניה ומקלט מתאימים - על פי החוק. לא יתכן שמהיה במקום תנועה כזאת ללא פתרון מתאים.

ג. טענות משפטיות - המבקשים ניסו לעשות מה שצריך לעשות כדי להשיג את מטרתם אך לא לפי החוק. לראשונה הוגשה בקשה להיתר - במקום בקשה לשימוש חורג ועתה מבקשים שימוש חורג בזמן שצריך להגיש תכנית לשינוי תכנית המתאר. באשר לשימוש חורג - בית המשפט קבע בזמנו שהרשויות צריכות לעשות זאת בזהירות מירבית, הוא כינה דרך זאת כ"קריצת עין שובבנית" ולדעתו רצוי לא לנקוט בה. הענין הוא שהליכים של שינוי תכנית מתארים זמן רב והמבקש מנסה לחסוך זמן אך על פי פסיקה בית המשפט יש לנקוט בדרך זו רק במקרים מאד מיוחדים. (בנושא זה הקריא עו"ד ויסקינד מספר פסקי דין של בג"ץ).

לדעתו הבקשה הנדונה היא בגדר סטיה ניכרת שאין לוועדות סמכות לאשרה. אמנם הועדה המקומית קבעה שמדובר בשימוש חורג אך יחד עם זאת ציינה שתכנית המתאר מתירה הקמת מרפאות בסביבה. לדבריו שימוש חורג מוגדר ככזה גם אם הוא משנה רק את היתר הבניה - אפילו אם הוא מתאים באופן כללי לתכנית. הבנין הנדון צריך לשמש למגורים בלבד והשינוי הוא בגדר שימוש חורג, על פי פסקי בית המשפט העליון - די בכך שהיעוד העכשווי הוא בניגוד להיתר הבניה כדי להפוך זאת לשימוש חורג. על פי תקנון התכנון והבניה בגין סטיה ניכרת - סעיף 1(2), סטיה ניכרת היא אחת מאלה "שימוש בבנין או בקרקע שיש בו שינוי מהיעוד שנקבע

(פרוטוקול מחוזית 17.5.88)

בתכנית והוא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה". על פי התכנית הבנין היה אמור להיות למגורים כך שאין ספק שיש כאן שינוי מהתכנית. לדעתו יש בבקשה גם משום שינוי אופי הסביבה בשני מישורים. א. פיזי - סגירת החצר ושאר הפעולות שנעשו - בניגוד להיתר הבניה. ב. שינוי ביעוד ובכך שינוי באופי הבנין ובאיכות החיים בו. עו"ד ויסקינד פנה לחברי הועדה בבקשה שיתארו כל אחד לעצמו איך זה לגור בבנין שיש בו מרפאה. לסיום היפנה למספר פיסקי דין ובהם דוגמאות שנקבעו ע"י בית המשפט כשינוי באופי הסביבה למרות שהיו, לדעתו, מקרים קלים יותר מהמקרה הנדון. ודוגמא נוספת של בקשה ברח' מיכל שנדחתה ע"י הועדה המחוזית ונקבעה כסטיה ניכרת רק בגלל היזק ע"ן.

מר שמביק ציין שמדובר בבקשה לתקופה מוגבלת של 3 שנים. בשכונה האמורה יש כרגע חוסר של שירותים מסוג זה לציבור והמרפאה - שיש לה כניסה נפרדת בבנין, לבד מהכניסה הראשית אליו - לא מהווה כל שינוי באופי הסביבה הקרובה, ולכן גם לא מהווה סטיה ניכרת למשולבו צירף גם את היזמים.

מר פונד - נציג מינהלת השכונה - ציין שהתבקש לתת ביטוי להחלטת מינהלת השכונה - משנת 77 - לפיה יש לתת אפשרות לשימוש חורג במבנה. בשלב זה הקריא את מכתב מינהלת וציין שאין המינהלת מתערבת בסיכסוי שכנים. במקרה הנדון מדובר בסובת כלל השכונה - שהיא ברוכת ילדים ולא קיים שום פתרון אחר בשטח. בתכנון השכונה נעשו מספר טעויות ואחת היא שאין מספיק שטחים לשירותי הציבור. המרפאה - גם בטרם נכנסה אליה תחנת "טיפת חלב" משמשת את רוב ילדי השכונה ולדעת המינהלת מן הראוי שהועדה תאשר את הבקשה.

מקלט - כמובן שנהוץ אך המקלטים הקיימים במבנים הרבים המקיפים את הבנין האמור יכולים לקלוט בשעת הצורך את כל מבקרי המרפאה. גם בעית חניה לא קיימת לדעת המינהלת מאחר שיש בשטח חניה בשפע.

עו"ד נוי ציינה שבזמנו הקבלנים שבנו את הבנין נפטרו בטרם גמרו לבנותו, לדיירים היה קושי לסיום את עבודות הפיתוח אך הרופאים קנו את החצר בכסף מלא והשקיעו כ-40 אלף דולר לפיתוחה והפיכתה מ"הפקר" לגינה יפה. המקום המוסמך לטפל בשאלת הזכויות הקניניות של הצדדים הוא בית המשפט ואין להכניס את הועדה לסיכסוך שאינו ענינה. השינוי בכניסה נעשה כבר לפני 4 שנים ועצם העובדה שעד כה לא נעשה דבר בגין כך אומרת "דרשני". במסמך שכולל את הזכויות של כל הדיירים מופיעה טבלה של מינהל מקרקעי ישראל ובה נקבע מה צמוד לכל אחד ואחד במסמך זה כתוב שהחצר מוצמדת לרופאים.

המציאות שנוצרה - לפיה יש כניסה נפרדת לבנין וכניסה נפרדת למרפאה צריכה דוקא להיות נוחה לדיירים. הטענה שצריך להכנס למרפאה דרך רח' שאולזון הינה בלתי סבירה כי זה מצריך טיפוס של 2 קומות. קשה להניח שאמהות עם עגלות תטפסנה במדרגות במקום להכנס ברגל מכיוון רח' ברנד. המעלית בבנין אינה פועלת. במקרה דומה של בקשה למרפאה בבנין מגורים (תיק בנ/10356) - בשכונת רמות - אישרה הועדה את הבקשה למרות שלא היתה כניסה נפרדת למרפאה, הרח' צר ונגמר ב"קיל-דה-סק" והיתה בעיה חמורה של חניה. במקרה הנדון אף דייר מהסביבה לא התנגד אלא רק דיירי הבית והדבר נובע מסכסוך.

מתכננים - לפעמים לא מכינים תכניות מושלמות וכך קרה שבשכונה עם אוכלוסיה שיש לה פוטנציאל גדול של ילודה אין מספיק שירותים. המרפאה המבוקשת הינה האידיאלית בנסיבות הקיימות. נכון שהמרפאה משרתת אלפי ילדים אך לשמחת הרבה - לא כל הילדים חולים בו זמנית. השביל בחצר והכניסה הנפרדת למרפאה דוקא מורידים את העומס וההפרעה מהכניסה הראשית. אם במקרה יהיה צורך במקלט - יש מספיק מקלטים מסביב ובאשר לחניה - השטח מלא מקומות חניה שבד"כ בשעות היום הם ריקים, לבד מכך רוב המבקרים במרפאה מגיעים ברגל וזאת גם אחת הסיבות לכניסה הנפרדת למרפאה.

באשר לטענת המתנגדים שבמקרה הנ"ל הופרו דיני התכנון והבניה - המצב הוא כזה שעד החגים, השנה - התגורר שם ד"ר מסר ובדירה היתה מרפאה, לאחר שהלה נשא אישה ועבר להתגורר במקום אחר הפכה כל הדירה למרפאה ולכן רק בשלב זה הגיעה הבקשה לשימוש חורג. אין בעיה של מים וחשמל - המרפאה לא צורכת אותם על חשבון הדיירים.

באשר לטענה שהבקשה מהווה סטיה ניכרת כי היא משנה את אופי הסביבה - אין ויכוח בין המבקשים והמערערים שמדובר בשימוש חורג וזאת מכיוון שההיתר המקודד לא כלל

(פרוטוקול מחוזית 17.5.88)

מרפאה אך לקבוע שזה משנה את אופי הסביבה זה מוזר מכיון שבכל העיר ממוקמות המרפאות בלב אזור מגורים כמו למשל המרפאה ברחוב מטודלה שעם ישנה גם בעית הניה. בערעור האזרחי אותו הציג ב"כ המערערים כדוגמא דובר על פעולות שנעשו בחריגה מהיתר ועל הרכוש המשותף ולדבריה אין לזה כלל קשר ודמיון למקרה הנדון. בענין "קדמת ליד" - מקרה שנדון בבית המשפט שאותו הביא ב"כ המערערים כדוגמא - קבע השופט שחריגות בגובה יכולות להיות סטיה ניכרת לפעמים בגלל אופי ארכיטקטוני לדעתה אין דוגמא זו רלוונטית לנושא הנדון.

ציון ששעות העבודה במרפאה הן בין 11.00 - 8.00 בבוקר ו-17.00 - 14.00 אחר הצהריים.

החצר הינה רכושם הבלעדי והשינוי שנעשה נעשה בשטח שלהם. גם בתכנית המקורית לא צויין שהמדרגות הצדדיות מתקשרות עם החצר אלא עברו ליד החצר. אין מדרגות משני צידי הבנין המקשרות את הרחובות שאולזון וברנד המדרגות רק מאפשרות לדיירי הבנין להגיע לרח' ברנד. מכל מקום העבודה נעשתה במסגרת החצר שהיא רכושם הבלעדי.

עו"ד ויסקינד טען שטבלת המינהל - שהוכנה כפי הנראה ע"י הקבלן - חסרת משמעות ובניגוד לחוקים. אין היא מסמך רישמי של המינהל מה גם שהמינהל אינו הגוף המקנה זכויות והנושא יקבע סופית ברישום בטאבו או בבית משפט. הדיירים לא פנו עד כה לבית המשפט בנושא זה מכיוון שהם דתיים וחיוכו זמן רב לקבל היתר מבית הדין, מכל מקום טענות קניניות עומדות תמיד - גם אם לא נעשתה כל פעולה עד כה. טענתו לגבי שינוי הסביבה הקרובה מתיחסת לשינוי בבנין עצמו. בדברי המשיבה היתה תמיכה לטענתו שזהו הפתרון הציבורי היחיד לשכונה. עו"ד וייל ציינה ש[redacted] - אף בדירה קודם שהפכה למרפאה - אך לדבריו דיירי הבנין אינם מכירים אותו כלל.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הציע מר סניסה לצאת לסיור בשטח.

מר מרינוב ציון שבכל מקרה יש לקבל את הסכמת השכנים ולא יתכן לדעתו שיבנה בית משותף והחצר תוצא מרשות הדיירים. מאידך - הוא מבין את צרכי השכונה ומציע על כן לאשר את הפתרון המוצע לתקופה של 2-3 שנים. עד שימצא פתרון סופי.

מר זוננפלד תמך בדעתו.

מר יניב ציון שאם תאושר הבקשה לתקופה מסוימת, הועדה תצטרך לשוב ולדון בה בתום אותה תקופה.

מר רחמימוב קיבל את הצעתו של מר מרינוב וציון שיחד עם זאת יש מקום לסיור בשטח.

הנחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים סיור בשטח.

6. יב-10547 - ערך משפחת [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 30.9.87 בגין בקשת משפחת [redacted] לתוספת בניה גוש 8 חלקה 14 - רח' יהושוע בן נון - מושבה יזווית (תיק בנ/87/428)
הצדדים הוזמנו כחוק המשך דיון מיום 19.4.88

מר בן יעקב הזכיר שמדובר בבית שהוגדר כ"אופייני" ברח' יהושוע בן נון על שני חלקי החלקה. בחלק האחד הוספו בעבר שתי קומות על הקומה שהיתה ועתה הבקשה היא לתוספת 2 קומות על הקומה הקיימת בחלק השני. על פי תכנית השימור מותרת תוספת קומות על הבנין במסגרת האחוזים המותרים לאזור ועל קונסור הבנין הקיים גם אם הוא בחריגה אלא שיש להודיע על כן לשכן. הבקשה עומדת במגבלות קו הבנין והגובה. השכן המתגורר בחלק השני של הבנין הגיש ערר.

מר כהן ציון כי השכן המתנגד מוצה את זכויות הבניה שלו. הבקשה היא לתוספת 2 קומות כאשר הקומה השניה מוגבהת עם גג הרעפים ולכן נוצר הפרש בן הקיים והמבוקש.

בפני הועדה הופיעה המערערת - גב' [REDACTED] וב"כ עו"ד נ. וייל בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק כמו כן הופיע המבקש מר [REDACTED] האדריכל מר מ. מרגלית ועו"ד י. לוי.

עו"ד וייל ציינה בתחילת דבריה כי הוכנו חוות דעת תכנוניות מאד מפורטות שצריכות לעבור בדיקה מקצועית על מנת שיוחלט מי צודק.

באשר להתנגדות - בזמנו כשמרשיה בנו תוספת כפתה עליהם העיריה אילוצים תכנוניים שהתבטאו א. בצורך להכין תכנית לכל הבנין - כי הוא באזור לשימור, היה עליהם לתכנן את קונטור החיצוני של החצי השני של הבנין. ב. הורד גובה הבנין. ג. שטח המרפסת של קומת הקרקע - שלה רק 2 קירות חיצוניים - חושב במסגרת אחוזי הבניה. את כל החשבונות שחישבו לגבי [REDACTED] לא חישבו לגבי [REDACTED] והבקשה שלהם היא להגן על זכויותיהם ולהגיע לדבר צודק. לא יתכן מבחינה קניינית - שבחלק אחד יגזקו שטחי המרפסת ובחלק האחר לא. אם בעתיד תרצה משפחת [REDACTED] לבנות תוספת היא תתבקש לפרסם הקלה. יש להשוות את החישובים או לקבוע שניקוי שטח המרפסת של משפחת ברון לא היה נכון. על פי החישובים שערכה האדריכלית של מרשחה ישנו ניצול יתר של זכויות בניה למשפחת [REDACTED] והדבר יפגע מעודף הזכויות שעדיין לא נוצלו ע"י משפחת [REDACTED]. לטענתה קלה כפי שפורסמה אינה נכונה - ישנה חריגה באחוזי הבניה ולא פורסמה לגבי זה הקלה. על פי החישובים שלהם זוהי סטיה ניכרת.

תכנית המתאר של המושבה הגרמנית קובעת שאין לאפשר חריגה מקוי הבנין, הבנין האמור כבר חורג מקוי הבנין ועמה - לפי חוות הדעת של המהנדסת ג'ורג'ס מואב - מבוקשת חריגה נוספת.

בבקשה ישנה גם פגיעה בהוראות השימור של המושבה הגרמנית - החזית המבוקשת אינה מתאימה לחזית הקיימת ומופיעים בה מעין "חרכי ירי". מכיון שמדובר בקיר חיצוני יש למערערים זכות להביא טענה זו גם בפני בית המשפט.

אנומליה נוספת היא בענין גובה הגג. גובה זה הוכתב בזמנו למרשיה ואילו למבקשים לא. הגג המבוקש יהיה בשני מפלסים. תכנית המתאר החלה קובעת הוראות מסוימות בקשר לנושא ואין היא רואה סיבה לשנותו.

גב' [REDACTED] הציגה את הבקשה שאושרה להם בזמנו וציינה שהיתה הקפדה יתרה לנושא החזית, כמו למשל שחלון קומה שניה יהיה בדיוק מעל החלון בקומה הראשונה וכד' והדבר אילץ אותם לקבוע חלוקה פנימית של החדרים - בהתאם לחלונות.

בקשתם בזמנו כללה גם הצעה לגבי תוספת בחלק השני של החלקה - הצעה החופפת את בקשתם בתכנית המקורית שהם הגישו הגיע הבנין לגובה של 10.70 מ' אך הם אולצו להוריד גובה ולהגיע ל - 10 מ' בלבד. עתה אם שכניהם יבנו גבוה יותר והם עצמם ירצו להוסיף לא ישארו להם אחוזי בניה. מאחר שלא נוצלו כל אחוזי הבניה הם ניסו - לדבריה - "לגנוב" ע"י עליה בשתי שורות אבן אך אפילו זה לא אושר להם ומסקה יקר במקום אילצם להוריד אותן.

מר שמביק ציין שעל החלקה היה בנוי במקור בנין אחד לשתי המשפחות. לפני כ-4 שנים הגישה משפחת [REDACTED] הצעה לבניה לביתה עם הצעה לבניה למשפחה השניה. ההצעה אושרה ונבנתה עתה הוגשה בקשה לתוספת שובדקה ע"י מר ברנדס והועדה המקומית המליצה לאשרה. בזמנו טען מר ברנדס שאין חובה להצמד להצעה שהוגשה לפני 4 שנים ע"י משפחת [REDACTED]. הבקשה שהוגשה מתאימה לדרישות התכנוניות של התכניות החלות על השטח ואופי חישוב אחוזי הבניה זהה לזה שונקט בעבר. הבקשה מהווה חריגה מקוי הבנין ולכן פורסמה הקלה, יחד עם זאת יש לציין שהקלה כזאת ניתנת לאישור על פי תכנית המתאר של השכונה מכיון שהפגיעה היא בהתאם לקוי הבנין הקיים.

עו"ד לוי טען שישנה כאן תופעה מעניינת והיא לחקן היום את מחדלי העבר של אי-אילו נותני שירות למשפח ברון. לפני 4 שנים הוגשה תכנית שמשפחת [REDACTED] הציגה - ואושרה. אף אחד לא גופף לאף אחד את היד, לא בנושא הבניה של משפח [REDACTED] ולא במה שנרשש לימים ע"י משפחת [REDACTED]. בעבר לא נאמר דבר מלבד גניבה כביכול של אחוזי הבניה ע"י המבקשים. לטענת עו"ד וייל ישנה נגיסה בזכויות הקנייניות של מרשיה - אך המקום לדון בכך הוא בית המשפט. היא לא יצאה את המערערים בישיבת הועדה המקומית ובישיבה קודמת שנערכה בוועדה המחוזית טענה טענות מסוימות בנושא תכנון

(פרוטוקול מחוזית 17.5.88)

ובניה - אך אף לא אחת מטענותיה לא הועלו במכתב הערר. במכתבה מיום 10.5.88 כותבת עו"ד וייל בסעיף 3 "מן הראוי לתזור ולהסב תשומת לבכם לכך כי...מן הראוי להעביר אלי את תשובת הועדה המקומית לערר", עו"ד לוי מתנצל מראש אם הוא טועה בכך שלא מצא באף מקום שעו"ד וייל ביקשה שנציג העיריה יגיע עם תשובה. להגיע היום ולהעלות טענות פרוצדורליות על מנת להשיג עוד ארכה - שזו דרך אגב מטרת עו"ד וייל - זה דבר שאין לתת לו יד.

הבקשה הוגשה לעיריה ב-7.4.87, מכתב לשכן יצא ב-20.5.87 פרסום ההקלה היה בנושא קווי הבנין - אם כי זו חריגה מותרת על פי תכנית המתאר מכיון שגם הבנין הקיים בחריגה. הפרסום נעשה ב-27.7.87 בדיון בועדה המקומית יוצאה משפחת [REDACTED] ע"י עורכת דין ואדריכלית. ערר מטעמה הוגש ב-30.10.87 וחוות דעת מטעם עו"ד וייל הוגשה ב-31.1.88. כלומר זה למעלה משנה וחודשיים מבקשת משפחת זקס לממש זכויות בניה על פי החוק - על נכס ששלמה במיטב כספה - ללא חריגה וללא גניבה. הוא פונה לועדה שתקרא את חוות הדעת שהוגשה מטעמו, תבדוק את העובדות בשטח ותגיע למסקנה של העיריה.

באשר לגג - בתקופה שמאז 20.5.87 ועד להגשת הערר היו מספר פניות מטעם העוררים אליו, אל האדריכל ואל המבקשים עצמם ובהם בקשו רשות לעבוד בחדר המדרגות ושהמבקשים יממנו להם שכר טירחה לאדריכל על מנת שיגביה את גגם וישווה אותו לגג המבקשים - ותמורת זאת הם יוותרו על הערר. לדבריו, הם לא סוחטים ולא מוכנים פניות נסחטים, לא גונבים ולא מוכנים להיות נאגבים. עו"ד וייל הפנה אותו לבית המשפט ואין לדעת לאן זה יוביל.

הפרסום היה רק בנוגע לקווי הבנין - אך יש לזכור כי הבנין הקיים כבר חורג מהקוים שנקבעו בתכנית המאושרת והם מבקשים עליה באותם קוים. לגבי שאלות בנושא אחוזי הבניה אין לעוררים זכות עמידה, בכל מקרה נכון שחישוב אחוזי הבניה היה על המגרש כמגרש אך ההתייחסות היתה לגבי מחצית שטחו.

אדריכל מרגלית ציין שהוא הסתמך על הוראות תכנית המושבה הגרמנית וניסה להגן עליה. על פי שטר המכר שיש בידי מר זקס, מחצית המגרש עם הזכויות שייכים לו. בזמנו, כשהוגשה בקשה לרישיון, תכנית השימור של המושבה עדיין לא היתה תקפה, למרות זאת, הבקשה עצמה תואמה מהרגע הראשון עם הרשויות בעיריה. הם אף חוייבו לצרף את היתר הבניה המקורי, מחלקת הרישוי היתה זהירה מאד.

בקווי הבנין אין חריגה נוספת מלבד החריגה הקיימת של הבנין הקיים וזאת לפי הוראות התכנית. הבנין עצמו חורג בקו הבנין הקדמי והאחורי, לעומת זאת למשפחת ברון ישנה חריגה בבניה בשלוש חזיתות. אלמלא היה הבנין הקיים חורג, לא היו מגיעים כלל לדיון זה.

בזמנו, חייבו הוראות התכנית בניה ב-3 קומות והיה זה הוא עצמו שהתנגד שתהיה חניה מקורה, תת קרקעית כי כך, לדבריו, היה אפשר להגיע לגובה של 4 קומות. אלמלא התנגדותו אז היה הבנין הנדון יכול להיות גבוה יותר ב-3 מ'.

פי התכנית, גובה הבנין הקיים יחושב כ-3 מ'. כלומר - במקום שהם רשמו 4.10 יכלו, על פי התכנית, לרשום רק 3 מ', אך לא עשו כן. על פי זכויות הבניה מותרת בניה של 3 קומות.

מכיון שיש שתי בעלויות, הם תכננו את התוספת בצורה שתתאים לתוספת של שני בנינים - זאת הסיבה שבחזית הבנין גובהם נראה שונה. המבקשים מעולם לא חתמו על התכניות שהציגה גב' [REDACTED].

עלתה טענה שהתוספת אינה מתאימה לבניה האופיונית בשכונה - בנוגע לפתחים למשל - אך הם ניסו להצמד לפירוטי הבנין הקיים והכל נעשה על פי הנחיית אגף התכנון של העיריה ותואם עם מר ברגדס לפני כשנתיים.

בפרק זמן מסויים ניסו הצדדים להגיע להסכמה. גב' [REDACTED] הופיעה במשרדו והציעה להסיר את ההתנגדות אם יובטחו לה אותם זכויות בניה בועדה ואם המבקשים יבטיחו לה שמושב בחדר המדרגות של מר [REDACTED], לגג, בנוגע לזה הוא כתב מכתב למר זקס בו הוא דחה את הצעתה וציין שאין זה מענינו ואין זה נוגע לתכנון.

עו"ד וייל ציינה שלא היא יצגה את גב' [REDACTED] בדיון הקודם לכן אין היא יודעת כמה מתיחס האדריכל. יחד עם זאת גב' [REDACTED] אכן אמרה שההתנגדותה חוסר באם גם לה יובטחו זכויות בניה בעתיד - והרי זהו בעצם נושא ההתנגדותם. בתגובה להערות עו"ד ששורכת הדין של העוררת פנתה אליו בבקשה לממן לה שכר טירחה

(פרוטוקול מחוזית 17.5.88)

לאדריכל ציינה שאין המדובר בה. היא ביקשה להבהיר שוב שאכן קיים חשש שהבניה המבוקשת תפגע בזכויות הבניה של מרשתת ואלולא כן לא היתה נטענת הטענה כאן. חוות הדעת שהוגשו על ידי הוכנו ע"י אנשי מקצוע והיא מבקשת שהם יבדקו. באשר לצורה הארכיטקטונית של התוספת: בהתאם לסעיף 10 בהוראות תכנית 2878 מוגדר הבנין הנדון כבנין אופייני, סעיף 10 ב' קובע ש: "לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין... ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוגי האבן, פתחים...". כלומר דובר בפירוש על פתחים. סעיף 10 ג' קובע ש: "תוספת בניה לבנין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין..." כלומר גם תוספת בניה אינה נתונה לשיקול דעת אלא כפופה לחובה תכנונית. תכנית השימור הופקדה לאחר שהתוספות שבנו מרשיה כבר היתה קיימת ולכן יש להתחשב בבנין כולל התוספת - כבנין אופייני והגובה שלו צריך להכתיב את גובה התוספת. באשר לטענה המשפטית - היא מופיעה בפני הועדה בזכות ולא בחסד. אם נמצא שההקלה לא פורסמה כדין יש לה זכות עמידה ומאותו רגע שהליך ההקלה יצא לדרכו - יכול המתנגד לסעון כל טענה הקשורה להקלה. בזמנו, בדיון קודם היא טענה שאין למבקש ולב"כ זכות עמידה מכיון שנציג המשיבה - שהיא הועדה המקומית - לא הופיע ולא היה מי שיצרפם כמשיבים באופן רשמי. אי לכך אין מקום לטענה שהיא לא ביקשה קודם את תשובת העירייה.

גובה להערת מר כהן שתכנית השימור הוכנה שנתיים לפני שמשפחת [] ביקשה לבנות תוספת ציינה שעל כל פנים ההתנגדות נובעת בעיקר מהעובדה שבעתיד, אם ירצו מרשיה להגיע לאותו גובה של הבנין - יצטרכו לדרוש חריגה באחוזים. על פי חוות הדעת של גב' מאב ישנה חריגה מקוי הבנין החריגים של הבנין. מדובר בכ- 100 מ"ר, נוספים מעל לשטחי הבניה שאושרו למרשיה וזה מדהים ודורש בדיקה.

גב' ציינה שיחכן שניסוחיה אינם מקצועיים (בנוגע לדבריה על "גניבה") אך הם כנים. בזמנו הם קבלו את הצעת התכנית של משפ' [] לעיון, על מנת שיחתמו עליה, אך היא לא נראתה להם ועוד לפני שהכל פורסם נשלחה הודעה מטעמם לעירייה - בה הם הודיעו על התנגדותם. האדריכל של מר [] פנה אליה בהצעה שתבנה קומה נוספת ואז היא אמרה לו שלא תפיק כל תועלת מעוד קומה אם לא תוכל להשתמש בחדר המדרגות שמימלא קרוב לקיר ביתה. לחשוד בה ולאמר שבקשה לסחוט אותם ולחסוך הוצאות של אדריכל ועו"ד - זו האשמה צינית. בזמנו לא אושרה בקשתה המקורית אלא רק הצעה שניה ואז נאמר להם שיש לקחת בחשבון את שטח המרפסת.

עו"ד וייל טענה שחדר ההסקה של משפ' [] מתוכנן בצמוד לחדר השינה של משפחת [] ויש לתקן זאת.

אחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הציג מר כהן לדחות את ההכרעה על מנת שיהיה פק בידי הלשכה לבדוק את כל הטענות שהועלו.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקת הטענות שהועלו ע"י הצדדים.

7. יב- 10469 - ערר מר [] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.5.87 בגין בקשתו להחלפת גג - גוש 25 חלקה 12 - רח' עמנואל נח - שכונת מושבה גרמנית (תיק בנ/85/396)
מובא לדיון חוזר מיום 22.12.87

גב' רוזה הזכירה שבזמנו החליטה הועדה המקומית לדחות את הבקשה ולהפקיד תכנית, המבקש ערר על כך הועדה המחוזית החליטה בדיונה בערר "לקבל את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להליכים הקבועים בחוק". עקב כך ביקשה העירייה מהעורר להפקיד תכנית - כי זה לדעתה עונה על המשפט "בהתאם להליכים הקבועים בחוק". גב' רוזה ביקשה להודיע לוועדה המקומית שאין הכוונה להפקדת תכנית אלא להוצאת היתר מאחר שהועדה קיבלה את הערר.

הוחלט:
א. לבטל את החלטת הועדה מיום 22.12.87 - הדבר מתייחס לסיפא של ההחלטה שקבעה

(פרוטוקול מחוזית 17.5.88)

שיש לנהוג "בהתאם להליכים הקבועים בחוק".

- ב. לקבל העיר ולאשר את הבקשה.
- הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לפעול בהתאם לסעיף ב' שלעיל.
- ב. היתרי בניה

8. יב- 2081 - ג'רוסלם וינדמיל שופינג סנטר בע"מ תכנית שינויים גוש 38 חלקה 153 רחביה (תיק בנ/76/40)
המשך דיון מיום 27.10.87

הבקשה ירדה מסדר היום.

9. יב- 10304 - המועצה הדתית - בית כנסת - גילה
המשך דיון מיום 8.12.87 - תיק בנ/87/601

מר כהן הזכיר שבזמנו התעוררה שאלה משפטית האם מותרת בניה שני בתי כנסת על המגרש או שמא רק בית כנסת אחד מכיון שיעוד המגרש נקבע בתכנית החלה על השטח "בית כנסת". גב' רוזה שהתבקשה לחוות דעתה בענין כתבה כי: מהתייחסות הועדות לאחר הנדון לאורך כל השנים עולה כי ראו אותו כמיועד (כנראה בגין גודלו - 2 דונם) לשני בתי כנסת שכונתיים.
לאור חוות דעת זו אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. יב- 10333 - כל מי בע"מ - גוש 75 חלקה 46 - רוממה
א. בנין חדש בנ/87/214 - המשך דיון מיום 2.2.88
ב. תוספת חניה - דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 7.3.88 תיק בנ/86/214

הוחלט: להעביר את הדיון בבקשה למליאת הועדה.

11. יב- 10550 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 86 חלקה 258 רח' חכמי לובלין
תיק בנ/87/839 המשך דיון מיום 1.3.88

מר כהן ציין כי בדיון בבקשה מ- 1.3.88 הוחלט "לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת חוות דעת צוות התכנון בעירייה לגבי השאלה באיזה מידה עומדת הבקשה בקריטריונים של התכנית המפורטת שבהכנה". מדובר בתכנית שהעירייה מכינה לכל האיזור. גב' ביקסון, שהיא אדריכלית באגף תכנון העיר התייחסה לנושא במכתבה מיום 5.5.88 והמסקנה היא שהבקשה לא מתאימה לקריטריונים של התכנית האמורה. אי לכך מציע מר כהן לשלוח את הבקשה לאגף תכנון העיר על מנת שהמבקש יקבל מהם הנחיות להכנת בקשה חדשה שתעמוד בקריטריונים של התכנית השונית.

הוחלט:

- א. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
- ב. הועדה פונה לאגף תכנון עיר בעירייה על מנת שתנחה את המבקש בהכנת בקשה לרישוי שתתאים לקריטריונים של התכנית השונית לשטח.

12. יב- 8472 - בני ברית ביו לאומי - חפירה - גוש 17 חלקה 1 דרך חברון
דו"ח הועדה המקומית מס' 130 מיום 11.4.88 תיק בנ/88/257

מר כהן ציין שתכנית מס' 1598 ב' - שהוחלט לגביה על מחן תוקף - באה להסדיר את בנית המרכז של בני ברית בישראל. השטח - נסמן לדרך חברון, מתחת לבנסיה הסקוטית ונטשה מאמץ שהבניה לא תפגע באזור לכן הבנין יבנה כך שגובהו לא יפגע בבנסיה הסקוטית. התכנית מחכה בשלב זה לחתימת שר הפנים. עתה מבוקשת חפירה בהיקף של 10-12 מ"ר שהוא פועל יוצא של תכנית הבינוי. על פי התכנית השטח הסמוך יהיה כיכר עירונית. הגשר שיצקו לאחרונה - לסינימטק - מומן ע"י בני ברית ויקרא גשר בני ביה. מכיון שמדובר באזור רגיש ביותר מבחינה נופית יש להקפיד שההיתר יוצא

(פרוטוקול מחוזית 17.5.88)

בתנאי שהבניה תעשה בהינף אחד ובתנאי שתתקבל התחייבות כמקובל.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שהעבודה תעשה בהינף אחד ובתנאי שתתקבל התחייבות כמקובל, מטעם היזמים, בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב- 10510 - חב' לתעשיות עתירות מדע - תכנית שינויים - גוש 241 חלקה 24 -

הר החוצבים
דו"ח הועדה המקומית מס' 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/471/87

מר בן יעקב ציין שמדובר בבנין במרכז המסחרי באזור התעשייה בהר החוצבים. בזמנו הוגשה בקשה לבנין בין 2 קומות מסחריות ו-2 קומות לתעשייה. על פי דרישת העיריה צומצם השטח המסחרי לקומה אחת אך עתה חוזרים היזמים להצעתם המקורית הזית הבנין חוקנה.

מר כהן הקריא בפני הועדה את סעיף 9 ב' בתקנון תכנית 2787, המפרט את השימושים המותרים באזור וציין כי הבנין מעוצב כבנין מסחרי ואין מניעה לאשרו. הועדה המקומית דרשה להגדיר את השימושים שיהיו בכל קומה.

מר רחמימוב ציין שהוא רואה את הבקשה עתה לראשונה ולא יהיה זה מכובד מצידו לחנות דעתו בנושא האדריכלי. הוא מניח שהנושא נדון במחלקת מהנדס העיר ומקובל על ידם.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב- 7145 - [REDACTED] - חידוש החלטות - עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 132 מיום 9.5.88 תיק/660/75

הבקשה הוצגה ע"י מר כהן והוחלט: להעבירה לבדיקת צוות התכנון של עין כרם.

ד. שימושים חורגים (עסקים)

15. 1/9014 - [REDACTED] - ממתקים, פיצוחים ומשקאות קלים - שמואל הנביא
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה אחת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. 1/8912 - [REDACTED] - מכון ליופי - מלכי ישראל
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. 7/2784 - [REDACTED] - מצרכי מזון יבשים - דרך אל סוואנה

18. 1/4333 - מסעדה וקפיטריה מצודה ירושלים בע"מ - מסעדה ומשקאות משכרים מוזיאון ישראל.

19. 7/4470 - [REDACTED] - ממתקים ומשקאות קלים - שער שכם

20. 1/6710 - מריכי דוד ושות' - מכשירי חשמל ומערכות סטריאו - רח' אבן שמואל

הבקשות הג"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 17.5.88)

21. 7/1413 - [REDACTED] - תמרוקים וכלי בית - ראס אל עמוד
22. 7/3945 - [REDACTED] - מכירת כלי רכב - עלי בן אביטאלב.
23. 7/4379 - [REDACTED] - מזון לציפורים, דגי נוי, עציצים ופרחים - שועפת
24. 7/2517 - הלוי יחזקאל ושות' - החסנה וחלוקת משקאות קלים - 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.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. 7/2716 - [REDACTED] - מוסך - ואדי אל ג'וז
26. 1/8924 - [REDACTED] - מסעדה - הנביאים
27. 7/3312 - [REDACTED] - מפעל לנרות - ג'בל מוכבר
28. 7/4236 - [REDACTED] - מכירת קסטות - אל רשיד
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ב' תמוז תשמ"ח
17 יוני 88



מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה מס' 10
שהתכיימה ביום שלישי כ"ג אייר תשמ"ח 10.5.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| - נציגת ציבור | ח. אשל |
| - נציג שר הבטחון | ט. הרמן |
| - נציג ציבור | ש.ז. זוננפלד |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידן |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר השיכון | ש. כהן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - נציג ציבור | א. ליטמן |
| - נציג ציבור | מ. נחמיה |
| - נציג ציבור וממלא מקומו ר. דנגור | מ. נקמן |
| - נציגת שר המשפטים | ח. רוה |
| - מדויכל | ד. רזניק |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - יועץ סביבתי לוועדה המחוזית | ג. יניב |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורק |

נעדרו:

- | | |
|-------------|----------|
| - נציג מע"צ | א. ערמון |
|-------------|----------|

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול ועדת המשנה מס' 5 מיום 1.3.88
2. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 5 מיום 8.3.88
3. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 6 מיום 22.3.88

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

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3659 - מוסך העיריה - רח' שמואל הנביא
מובא להצבעה נוספת לאור דעות שקולות בהצבעה מיום 26.4.88

בפתח הדיון מסר מר סניטק כי בתחום הדיון האחרון הועלו להצבעה שתי הצעות החלטה ע"י מר כהן וע"י מר רזניק שזכו לדעות שקולות 6:4 לשתי ההצעות מכנים משותפים: זכויות הבניה המירביות למגורים הם 150% ושינוי כלשהו שיש לערוך לגבי השטח המסחרי. בעוד שלפי הצעת מר רזניק ניתן לממש את 150% אחוזי הבניה בבינוי המוצע של 11 קומות, הציע מר כהן להגביל את גובה הבניה ל-5 קומות. אלמנט נוסף שעלה בהצעת מר רזניק היה העתקת הבנין הציבורי ממקומו ושילובו בבנין המגורים. לגבי שתי ההצעות המחייבה בדיקה משפטית באיזו מידה מחייבים השינויים בכל אחת מההצעות הפקדה חדשה.

גב' רווח ציינה כי הואיל והתכנית המופקדת עוסקת באחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים, הרי שכל שינוי באיחוד ובחלוקה החדשה או ביעודים מחייב הפקדה חדשה. עם זאת יכול להיות שיהיה צורך בהפקדה מחודשת של קטע מסוים בלבד. בכל מקרה השינוי כרוך בשינוי החלוקה יש להפקיד מחדש את החלוקה החדשה.

מר רזניק ציין כי הבינוי המוצע חשוב לדעתו לרחוב ולסביבה. הפתיחה מהרחוב חשובה ועל מנת להגיע ל-150% צריך כנראה להגיע לגובה כזה של בנין (כמו במודל). הוא אישית מעדיף את הפתיחה מבחינה אורבנית, במיוחד בסביבה זו שהיא מכוערת. הבינוי המוצע יכול לתרום להתחדשות מסוימת של הסביבה. כיוון שהיו טענות שאין מספיק שטח פתוח ירוק הוא הציע בדיון הקודם להעתיק את בית הכנסת וגן הילדים אל בנין המגורים. אולם אם שינוי זה גורם לעכוב התכנית הוא מסיר את הצעתו זו ומבקש שהבינוי בשטח לבנין ציבור יקבל טיפול ארכיטקטוני טוב יותר ולהשאירו במקום המוצע.

לענין החזית המסחרית, הציע בדיון הקודם בדומה להצעת מר כהן לקבוע חזית מסחרית בת קומה אחת לאורך רחוב שמואל הנביא, לבטל את הסופרמרקט ובתוך כך להותיר חצר גדולה לבנין המגורים, ואולם אם שינוי זה עלול לעכב את התכנית הוא מעדיף לקבוע בקומת הקרקע של בנין המגורים חזית מסחרית של חנויות והחניה תהא תת קרקעית.

מר סניטק ציין כי מדברי גב' רווח ניתן להבין שאם יש בעיה עם השטח המסחרי אפשר להפקיד בנפרד חלק זה של התכנית מחדש.

מר רזניק ציין כי אפשר לבטל לגמרי את השטח המסחרי ובלבד שלא לעכב את אישור התכנית.

מר סניטק סיכם את הצעת מר רזניק החדשה לאור העובדה שהצעתו הקודמת חייבה הפקדה מחודשת:

- בינוי השטח למגורים ישאר כנזח שהוא, בהתאם לתכנית המופקדת.
- הבנין הציבורי יקבל טיפול אדריכלי שישתלב בבינוי למגורים, וישאר במקום שנקבע בתכנית המופקדת.

- יבוסל השטח המסחרי (הסופרמרקט) ותקבע חזית מסחרית של קומה אחת לאורך רחוב שמואל הנביא. השטח שיוותר בין בנין המגורים והחזית המסחרית האמורה יהיה שטח פתוח לאזור המגורים. לענין זה תופקד תכנית שינוי.

מר כהן ציין כי לא שמע מפיו של מר רזניק שום נימוק תכנוני לחזרתו מהצעתו הקודמת לבד מהטענה החוזרת ונשנית "ובלבד שלא לעכב את התכנית".

הבינוי המוצע מנותק לחלוטין מהמירקס הקיים של 3-4 קומות, ובניינים רבי קומות נבנים בירושלים דוקא ברכסים ולא בעמקים.

מר רזניק מציע לאשר 150% למגורים ב-11 קומות, לענין זה העיר כי הבינוי של 11 קומות נובע מן העובדה שהזכויות מחושבות משטח של 3.5 דונם. על פי ההצעה שלו יחושבו הזכויות, בתכנון מחדש, משטח של כ-6.5 דונם, מה שיפחית באופן ניכר את רמת הצפיפות.

הצעתו התכנונית נשארת בעינה והוא מנסחה מחדש: לאשר את התכנית בשינויים כתוצאה מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כדלקמן: יאושרו יעודי הקרקע שעפ"י התכנית המופקדת, למעט תכנית הבינוי ושטח הבניה. תופקד תכנית חדשה שתסדיר את הבינוי במגרש בתאום עם לשכת התכנון. הצעה זו מאפשרת סילוק המסרד הקיים בשטח ושהות לתכנן את השטח כפי הדרוש והמתבקש, בלא שיגרם שום נזק.

גב' אשל ציינה כי מועלות כאן למעשה שתי הצעות חדשות, היא מבקשת להבין את משמעות הצעת כהן.

גב' רוזה ציינה כי עפ"י הצעת מר כהן ינתן תוקף לאותם יעודי קרקע ולאותה חלוקה כפי שהופקדו ולהפקיד תכנית חדשה לבינוי.

מר רזניק בקש להגיב על דברי מר כהן, כאילו יש לו ענין אחד בלבד והוא לאשר את התכנית. האינטרס שלו הוא לאשר במקום בנין טוב, שתמך בו מהדיון הראשון בהפקדת התכנית ואולם רק ההבטחה של העיריה לתת מגרש חליפי הביאה אותו לחכות לישיבה הזו לכן הוא רוצה שהתכנית תאושר. הוא חושב שמבחינה אורבנית מהווה התכנית תרומה חשובה לסביבה.

בתום הדיון נערכה הצבעה על שתי הצעות ההחלטה החדשות שהועלו ע"י מר רזניק ומר כהן.

בעד הצעת מר רזניק הצביעו 6 חברים ו-2 נמנעו.
בעד הצעת מר כהן הצביעו 6 חברים ו-2 נמנעו.

לאור דעות שקולות תערך הצבעה חוזרת בישיבת הועדה המחוזית הבאה.

2. תכנית מס' 2496 א' - מתחם "עזרת נשים" - הכניסה לעיר
שמיעת מוזמנים, עפ"י סעיף 106 לחוק לשעה 11.30

בפני הועדה הופיעו עו"ד ד. שמחיוף וגב' ס. דהוקי מחברת חפציבה.

בפתח הדיון הודיע מר סניסה למוזמנים כי זומנו להשמיע את טענותיהם בפני הועדה כמי שעלולים להפגע, אם תחליט הועדה לבטל את מגרש מס' 5 ולהעביר את הזכויות ממנו למגרש אחר.

מר כהן הוסיף כי לעת איבוש החלטת הועדה למתן תוקף גרסו חברים בוועדה שבינוי במגרש 5 אינו נכון מבחינה תכנונית ויש לבטלו ולהעביר הזכויות בו לאחד המגרשים המיועדים לבניה במתחם. למיטב ידיעתו בעלי הזכויות עפ"י ההסדר החדש שהמליצה עליו הועדה המקומית הם שניים. לאחד זכויות בניה של 250 מ"ר ולאחר כ-200 מ"ר שהוא הבעלים של מגרשים מס' 3 ו-3 א'.

פרוטוקול מחוזית 10.5.88

עו"ד שמחיוף ציין כי בגלגולה הקודם של התכנית, חלקה מס' 40 שהיא בבעלות מש"מ שמחיוף אמורה היתה להצטרף למגרש מס' 5 יחד עם חלקות 37, 38, 39. עפ"י ההסדר הן בעלי חלקות אלה יצטרפו למגרש מס' 2 בעוד זכויות משפחת שמחיוף נשארו במגרש מס' 5 וצורפו לה זכויות להשלמה. הוא אינו מבין את ההצעה לבטל מגרש מס' 5 שלענ"ד דעתו היא חלקה רגילה הנותנת זכויות של 400 - 500 מ"ר. במגרש מס' 2 עלולים להתנגד לצרף את זכויות משפחת שמחיוף. האפשרות השניה ה צרופס למגרש מס' 3 שזכויות הבניה בה הם של 10,000 מ"ר. לכן הוא סבור שהפתרון כפי שהוגש קרי מגרש מס' 5 מקבל זכויות בנפרד, הוא המסגור היחידה המתקבלת. כל פתרון אחר אינו בר בצוע לדעתו.

גב' אשר שאלה למה יועד מגרש 5 אם יבוטל.

מר כהן ציין כי הכוונה היא ליעדו כשטח ירוק.

בשלב זה יצאו המוזמנים את אולם הישיבות.

מר בן אשר ציין כי בתכנית המופקדת היה מר שמחיוף בשותפות עם אחרים. הצעת הוועד המקומית שחררה אותו למעשה מאותה שותפות ולכן ביחס לתכנית המופקדת לא הורו מצבו.

הוחלט: בהמשך להחלטות הועדה המחוזית בגין אישור התכנית נקבע כי יבוטל מגרש מס' 5 כמגרש בניה.

זכויות הבניה שהמליצה לגביו הועדה המקומית יועברו לאחד ממגרשי הבניה, בהתייעצות עם בעלי הזכויות.

לשטח מגרש 5 שבתכנית המופקדת, תופקד תכנית לשינוי יעודו לשטח פתוח ציבורי.

3. תכנית מס' 3726 - שכ' שועפט

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3526 מיום 18.2.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3430 א' - שינוי נספח בינוי - רמת דניה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3511 מיום 25.12.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3780 - רח' שטראוס שכ' אבן יהושע
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3526 מיום 18.2.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 3746 - שכ' כרם
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3526 מיום 18.2.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 2151 ב' - רח' עזריאל שכ' גבעת שאול
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3526 מיום 18.2.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

(פרוטוקול מחזית 0.5.88)

8. תכנית מס' 3800 - תוספת בניה לתלמוד תורה - שכ' רוממה
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3527 מיום 1.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ג. תכניות להפקדה

9. תכנית מס' 3762-הגדלת אחוזי בניה-וקביעת בינוי-רח' אבינדב שכ' הבוכרים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.10.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1) יפרסם בהוראות התכנית כיצד תהיה הגישה לתניה לחלקה 39 בגוש 30103 (החלקה האמצעית).

2) יתווסף סעיף בהוראות התכנית המאפשר גמישות בחזיתות ושינויים ארכיטקטוניים בלתי משמעותיים.

מר כהן מסר כי מוצע בתכנית בינוי חדש לשטח 3 חלקות (כ-250 מ"ר כל אחת) ולהגדיל את מספר הקומות מ-3 ל-4 קומות.
לשאלת מר נקמן ציין כי פתרון החניה מוצע בכל מגרש ומגרש.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. תכנית מס' 3820 - הגדלת אחוזי בניה לתוספת בניה -רח' אוריאל -שכ' סנהדריה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87:

להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית ויתווספו בתכנית

הוראות חלוקה חדשה והעברת הדרך ע"ש העיריה.

מר כהן מסר כי לבנין קיים בן 3 קומות ניתן היתר לבניה מרפסות אולם התוספות נבנו שלא על פי ההיתר, נסגרו וצורפו לשטח הדירות כתוצאה מכך מוצע עתה להגדיל את אחוזי הבניה מ-90% המותרים ל-142%, היינו חריגה של 52%.

מר סניסה ציין כי אינו תומך בהפקדת התכנית.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

11. תכנית מס' 3263 א' - פרויקט משה"ב - בבית וגן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.7.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ב. יש לסמן את הבנינים באותיות לטיניות כפי שהוגשו בהיתר הבניה.

ג. יש להרחיק את הבנין הדרומי שליד רח' עוזיאל מקיר התמך לפחות 3 מטר.

ד. כתב ההתחייבות שנחתם יהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

מר כהן מסר כי בשטח המורדות המזרחיים של בית וגן חלה תכנית 3263, אשר ניתן בה דגש לגובה הבנינים באופן ששום חלק מבנין לא יבלוט מעל מפלס הרחוב על מנת לאפשר כביש פנורמה ותצפית לעוברים ברחוב. התכנית החדשה מהווה תיקון לסטיות שונות בקווי הבנין ולהוראה המגבילה בדבר גובה הבנינים המתבסאת בהגבהה בקטעים מסויימים בכ - 1.5 מטר.

הגבהת הבנינים מונעת את צביון הכביש שניסו לשוות לו בתכנית הקודמת. הוא מציט לשקול את הנושא ואולי לבוא בדברים עם המתכנן על מנת לשכנעו שלא להגביה את הבנינים.

עוד צויין כי אגב עבודות הבניה בשטח נוצרו מתלולי עפר ופסולת בניה שיש לסלקם. לפיכך המליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מגבלות הבניה לאורך הכביש הפנורמי ישארו בתוקפן עפ"י התכנית המאושרת.
- טיפול בשפכי העפר.

(פרוטוקול מחוזית 10.5.88)

גב' ויסקינד ציונה כי עפ"י המלצת הועדה המקומית ישארו "חלונות נוף" לאורך הרחוב.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:
א. מגבלות הבניה לאורך הכביש הפנורמי ישארו בתוקפן בהתאם לתכנית המאושרת.
ב. סיפול בשכני העפר.

12. תכנית מס' 3860 - חלוקת מגרש ב"בנה ביתך" שלב א' - גילה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.12.87:

להפקיד את התכנית בתנאי שיוגש אישור אגף התנועה והתכנית תתוקן מבחינה טכנית.

מר כהן מסר כי מוצע בתכנית לחלק מגרש בניה ששטחו 740 מ"ר, בשלב א' בנה ביתך בגילה, לשני חלקות לבנית שתי יחידות דיור.
הוא ממליץ להפקיד את התכנית הואיל ובמגרשים אחרים בתכנית ששטחם דומה התירו בנית שתי יחידות.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. תכנית מס' 3814 - הרחבת בית כנסת ברח' רשב"ג - שכ' גונן ו'

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88:

להפקיד את התכנית המתוקנת. יש לתקן התכנית מבחינה טכנית וכן את נספח הבינוי ולהגיש אישור לחישוב שטחי הבניה החדשים ע"י אגף הרישוי.

מר כהן ציין כי מטרת התכנית היא הגדלת בית כנסת קיים, בעקרון הוא תומך בתכנית אולם הפתרון התכנוני המוצע הוא מאולץ ואינו הולם כשהרחבה מגיעה לגבולות המגרש. הוא מציע לאשר תוספת משמעותית יותר ע"י תוספת קומה שניה על הבנין הקיים.

הוחלט: לדחות את הבינוי המוצע ולהפקיד תכנית לתוספת קומה שניה מעל הבנין הקיים.

14. תכנית מס' 3879 תוספת קומה לישיבת "שפת אמת" - שכ' רוחמה (בין שכ' כרם

לשכ' מחנה יהודה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יבוצעו שיפוצים בחזיתות הבנין הקיים כגון ניקוי האבן, סגירת המרפסות מחדש עם קורת בטון וחלונות אלומיניום, החלפת סגירה בחלק התחתון של חלונות קומת הקרקע בזכוכית אסומה ועוד, הכל בתאום עם המחלקה לתכנון העיר. כתנאי למתן היתר הבניה.

ב. יתוקנו תיקונים טכניים.

ג. הגדר באזור הכניסה לחניה תסומן להריסה ויתוכנן שער כניסה.

מר כהן מסר כי בשכונת מחנה יהודה קיימת בפועל ישיבת "שפת אמת" אולם המגרש מיועד כאזור מגורים 3. יחודו של המקום הוא בהמצאותו של קבר הרבי מגור בחצר הישיבה.

תוך שינוי היעוד למוסד מוצעת תוספת קומה שלישית לישיבה, הוא ממליץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. תכנית מס' 1835 - תוספת קומה בבנין מגורים בן 2 קומות - שכ' שערי חסד
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 28.9.86:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
(1) התכנית תערך כנדוש בהתאם לתקנון והחוק.
(2) קירות הבנין כולו יצופו באבן סבעית.

מר כהן מסר כי ב- 15.3.72 המליצה הועדה המקומית להפקיד תכנית להגדלת אחוזי הבניה וגובה הבנין. ב- 2.5.72 הסכימה הועדה המחוזית להפקיד תכנית להגדלת הדירה הקיימת (בשטח 60 מ"ר) לדירה דו מפלסית בת 120 מ"ר. לא ברור מדוע חל שיהוי כה רב בהפקדת התכנית אולם עתה הכוונה היא להכשיר את המצב הקיים בשטח והוא ממליץ להפקידה משום שהועדה נתנה כאמור את הסכמתה לכך.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. תכנית מס' 3767 - תכנון מתחם מגורים - שכונת רוממה
המשך דיון מיום 15.12.87

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 2267 א' החלה על חלקים משכונת רוממה שינתה את יעוד המתחם מאזור תעשייה לאזור מגורים 2, וקבעה בהוראותיה כי היתרי הבניה בשטח כפופים לאישור תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי.
לועדה המקומית הוגשה תכנית הכוללת נספחי בינוי אולם משלא נחה דעתה מהם החליטה להעבירה ללא נספח הבינוי לועדה המחוזית ותחת זאת בקשה לעגן הוראות בינוי מילוליות.

בדיון האחרון החליטה הועדה המחוזית לדחות את המשך הדיון לקבלת נספחי הבינוי שהוגשו לועדה המקומית ע"י המתכנן.
מבדיקת הנספחים עם נציגי העיריה, אין מחלוקת שהנספחים מעידים על תוצאה לא טובה. התכנית כוללת חלוקה למגרשי בניה לפי אזור מגורים 2 כאשר הבנינים מגיעים עד לגובה של 8 קומות.
אי שביעות רצונה של העיריה מהבינוי מובנת אך להערכתו הנחיות התכנון שגובשו ע"י העיריה יובילו בעקיפין לבינוי במתכונת דומה, למעט בהגבלת הגובה ל-6 קומות.

מר בן אשר ציין כי ישנן שתי צורות של פיתוח עירוני. האחת של תכנון וקביעת בינוי למתחם אחד גדול והשניה - תכנית פרצלציה כאשר הבינוי בכל חלקה הוא פועל יוצא של ההוראות החלות באזור כמו למשל בשכונת רחביה. הוא מציע לקבוע בשטח חלוקה לחלקות בשטח רגיל שעליהן יחולו הוראות בניה, גבהים מרווחים וכו' בהתאם להוראות החלות באזור.

מר כהן ציין כי גודל המגרשים ברחביה הם 800 מ"ר.

מר בן אשר ציין כי ניתן לחלק את שטח התכנית למגרשי בניה קטנים יותר.

מר נקמן ביקש לשקול מחדש את מיקום המגרש המסחרי.

הוחלט: הועדה דוחה את הצעת התכנית במתכונת שהוגשה לה אולם תהא נכונה לדון בתכנית ללא נספח בינוי שחוגש בהתאם להוראות הבאות:

1. תקבע חלוקה חדשה של מגרשים במתחם לפיה גודל כל מגרש בניה למגורים לא יעלה על 1000 מ"ר.
2. בהוראות התכנית תקבענה הנחיות בינוי.
3. ישקל מחדש מיקום המגרש המסחרי.
4. תכנית בהתאם להוראות הנ"ל תובא לאישור הועדה המחוזית.

17. תכנית מס' 1446 א' - הגדלת אחוזי בניה - רח' התקופה שכ' רסקו
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87:
להפקיד את התכנית.

מר כהן מסר כי ב-1981 דנה ועדת המשנה בערר מר יהלומי על החלטת הועדה המקומית בגין בקשתו לאישור הקלות בבנין והחליטה: "להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית על מנת שתבוא בדברים עם היזם לעריכת הבקשה להיתר בהתאם לקריטריונים המקובלים ולמציאת פתרון חניה להנחת דעת הועדה המקומית". בהתאם לכך קבל הקבלן היתר בניה. במהלך הבניה נעשו אי אלו חריגות בניה וכתוצאה מכך מוצע עתה להגדיל את אחוזי הבניה מ-78% ל-110% משטח המגרש ברוטו או ל-150% משטח המגרש נטו, הינו תוספת של 35% שהיא מוגזמת לכל הדעות.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

18. תכנית מס' 3870 - שמוש בקומת מחסנים למגורים - רח' סרני - קריית יובל
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.2.87:
להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא התרת שמוש בקומת מחסנים למגורים בבנין קיים וצריפה לדירה אחת בקומה הראשונה, כפועל יוצא מכך - הגדלת אחוזי הבניה מ-50% המותרים ל-67%.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. תכנית מס' 3701 - הגדלת דירה קיימת - רח' יהודה הנשיא פינת רח' קנאי הגליל
הגליל שכ' קטמון
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.87:
להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית ותווסף לה טבלת אחוז וחלוקה. כמו כן יתוקן הנספח בהתאם למסומן עליו והתכנית תתוקן מבחינה טכנית.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא תוספת לדירה בקומה שניה בהתאם לתוספת שנובטה בקומה הראשונה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. תכנית מס' 3793 - שפור הדרך המובילה לשער האריות
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.6.87:
להפקיד את התכנית.

יש להכניס בתכנית תיקונים טכניים וכן לקבל התחייבות מגישי התכנית לשיפוי הועדה המקומית במידה ויוגשו נגדה תביעות פיצויים בגין אישור התכנית.

מר יניב לא השתתף בדיון.

מר כהן מסר כי מוצעת בתכנית הסדרת כניסה וגישה מוטורית לשער האריות בשטח שיעודו עפ"י תכנית עמ/9 הוא שטח בית קברות שמור, זאת לאחר שהסתבר שבחלק זה של השטח אין קברים. הקושי במציאת פתרון פיזי לבעיית הגישה היה בהתוויה של דרך מבלי לפגוע במצוק הקיים כאשר כל חדירה לתחום צלע ההר משמט קיר תמך גבוה. הדרך מורחבת ל-6 מטר מיסעה ו - 1 מטר למדרכה וכן 5 מטר שביל בגדה הצפונית ומפרץ לאוטובסים. התכנית אינה כוללת חתכים ברורים לגבי הפיתוח והשלכותיו בעקבות ההרחבה האמורה. לפיכך הוא ממליץ להפקיד את התכנית בתנאי שיוגשו חתכים.

מר סויסה ציין כי האתר מוכרז כבית קברות שמור, על פניו נראה כי בשטח התכנית אין קברים אולם הוא מציע להסב את תשומת לב הועדה המקומית שתודא שאכן אין קברות בשטח התכנית.

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית, בכפוף להגשת חתכים ברורים להרחבה המוצעת לבדיקה ולימוד ע"י לשכת התכנון המחוזית.

2. הועדה מסבה את תשומת לב הועדה המקומית ליעוד השטח שעפ"י תכנית עמ' 9, לבדוק ולודא שאכן אין קברים בשטח התכנית.

21. תכנית מס' 3794 - פיתוח ושיפור דרך העופל
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87:

להפקיד את התכנית.

יש לתקן התכנית מבחינה טכנית.

יש לקבל התחייבות מגיש התכנית לשיפוי הועדה המקומית במידה ויוגשו נגדה תביעות פיצויים בגין אישור התכנית.

יש להוסיף בסעיף 9 להוראות התכנית כי ביצוע הקירות התומכים בשטח התכנית יהיה בסגנון הקירות הקיימים בשטח ויצורפו פרטים מתאימים בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

מ' כהן מסר כי מטרת התכנית היא הרחבה ושיפורים של דרך העופל ובצמוד לה החוות שביל הולכי רגל משולב בנקודות תצפית לנוף, בשטח שלמרגלות החומה המזרחית, מקום שמצוי בו בית קברות (המצבות מסומנות בתשריט) אך בתוואי השביל אין קברים. השביל יאפשר תנועת מטיילים בהמשך לטיילת החומות שמסלולה נפסק בקטע זה של החומה המזרחית, בגדה המזרחית של הר הבית.

הרחבת דרך העופל כרוכה בפעולות שהחתך והפרספקטיבה המוצגים ממחישים את הבעיה. אין עוררין על החשיבות והצורך בהרחבת דרך העופל המשמשת ככביש יחיד העוקף את העיר העתיקה ממזרח, אולם ההרחבה עצמה כרוכה בפתרון שלא יהווה במימדיו אלמנט שעלול להתחרות בחומה.

מתוך המסמכים שהוגשו קשה לעמוד על טיבם של אלמנטים הקשורים בתצפיות כמו הפרגולה וכו' ולכן הוא ממליץ להפקיד את התכנית בתנאי שיומצא חתך אופייני של קיר התמך לאורך הרחבת דרך העופל ופירטי הפרגולה בנקודות התצפית שלאורך שביל הטיילת, להנחת דעת לשכת התכנון.

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בתנאי שיומצא חתך אופייני של קיר התמך לאורך הרחבת דרך העופל ופירטי הפרגולה בנקודות התצפית שלאורך שביל הטיילת, להנחת דעת לשכת התכנון המחוזית.

2. הועדה מסבה את תשומת לב הועדה המקומית לשינוי היעוד שעפ"י תכנית עמ' 9, לבדוק ולודא שאכן אין קברים בשטח התכנית.

ד. תכנית לצרכי רישום

20. (3555) בקשה לאישור תכנית לצרכי רישום עפ"י תכנית 3555 - ככר העיריה

גב' רווה לא השתתפה בדיון

מ' כהן מסר כי בתכנית 3555 נקבע כי תנאי להתחלת פעולות בניה בשטח התכנית הוא הכנת תכנית לצרכי רישום התואמת את הוראות התכנית.

בהכנת התצ"ר התגלו סטיות בשטחי המגרשים בין המופיע בסבלת השטחים שבתשריט התכנית לבין המדידה בפועל, בשעור העולה על 3% שבהסכם בין משרדי נקבע כגודל סטיה

מירבי. הסטיות הגדולות מיוחסות למגרשים הגדולים.

בפנייתו של הממונה על נכסי העיריה מיום 24.4.88 צויין כי "בגלל התחייבות העיריה בחוזה להקמת ככר העיריה יש דחיפות ברישום המקרקעין בגוש 30051. לפיכך אנו מבקשים לאפשר רישום התכנית בשלבים כאשר בשלב הראשון ירשם חלק מגוש 30051, כי המגרשים הם בבעלות העיריה (או המדינה) ובשלב השני גוש 30035 בו

10.5.88 (פרוטוקול מחוזית)

המגרשים הם בבעלות פרטית".
הוא ממליץ לאשר את רישום התצ"ר בשלבים כאשר העיריה התחייבה להגיש את התצ"ר הנוסף בגין השטח שנבעלות פרטית.

הוחלט: לאשר את רישום תכנית מס' 3555 בשני שלבים כדלהלן:
שלב א': רישום ת.צ.ר מס' ד.ק/4/88 בגוש 30051.
שלב ב': רישום ת.צ.ר ליתרת השטח שנבחוס תכנית 3555.

ה. תשרים פיצול

23. (2045) בקשה לאישור תשרים פיצול - חלקות 97,96 בגוש 30119 - ארנונה המשך דיון מיום 12.1.88

מר כהן מסר כי בישיבתה מיום 12.1.88 החליטה הועדה להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית הואיל ואינה עומדת בכל דרישות ומגבלות תכנית 2045, כמו כן תורה הועדה המקומית למתכנן על תיקון הבקשה והתאמתה לדרישות תכנית 2045 ולאחר מכן תגישה לוועדה המחוזית.

בהתאם לכך הוגשה בקשה להיתר לבדיקת אגף התכנון ועפ"י מכתבם מיום 24.4.88 נבקדה הבקשה בשינוי ונמצא שהתכנית מתאימה לכל הנחיות תכנית 2045 ו-2045 א' מבחינת קווי בנין, אחוזי בניה וגובה בניה וכן מתאימות לכל הוראות איזור מגורים 5. כמו כן נבדק חשבון השטחים ע"י אגף הרישוי ועל פיו מהווה הבקשה 50% משטח מגרש של 709 מ"ר.

עפ"י הבקשה הנוכחית חורג הבנין רק בנקודה אחת כתוצאה מכניסה לחניה התת קרקעית ואולם מאחר והבקשה עומדת בכל ההוראות אין מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה לתשרים פיצול אשר הוצגה בעת הדיון.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ו. תכניות להפקדה

24. תכנית מס' מי/651 - אחד וחלוקה מחדש - מבשרת ציון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. החתימת מגיש התכנית על התקנון והתכנית.

2. לסמן להריסה את המבנים המסומנים להריסה בתב"ע מי/360 ב'.

מר כהן מסר כי תכנית מי/360 קבעה חלוקת החלקה לשני מגרשי בניה, לאחר התדיינות בבית משפט מוצעת חלוקה שונה.

הוא ממליץ להפקיד את התכנית בשני תנאים:

א. אחוזי הבניה במגרש חדש מס' 1 לא יעלה על המותר באזור מגורים 5.

ב. לא ינתן היתר בניה במגרש חדש מס' 2 בטרם יהרסו המבנים, המיועדים להריסה במגרש חדש מס' 1.

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

א. אחוזי הבניה במגרש חדש מס' 1 לא יעלו על המותר באזור מגורים 5.

ב. לא ינתן היתר בניה במגרש חדש מס' 2 בטרם יהרסו, המבנים המיועדים להריסה, במגרש חדש מס' 1.

25. תכנית מס' מי/662 - הגדלת אחוזי בניה - עין ראפה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.12.87:

להפקיד את התכנית אחרי בדיקת נספח הבינוי ע"י מהנדס הועדה.

מר כהן מסר כי מוצע בתכנית להגדיל את אחוזי הבניה מ-25% ל-42%, בהתאם למדיניות המתגבשת על דעת הועדה המקומית והועדה לשמירה על קרקע הקלאית כדי למנוע גלישה

לקרקעות חקלאיות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

26. תכנית מס' מי/660 - תיחוס שטח הפתוח של מושב גבעת יערים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.11.87
להפקיד את התכנית.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא תיחוס שטח הפתוח של גבעת יערים הסדרה מגרשי
בניה, נחלאות, שטחי ציבור וכו'.
הוא ממליץ להפקיד את התכנית בכפוף לאישור ולק"ח.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

27. תכנית מס' מי/659 - הגדלת אחוזי בניה - ש"ן זכנא
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.11.87
להפקיד את התכנית.

מר כהן מסר כי מוצע בתכנית להגדיל את אחוזי הבניה מ25% ל48% בהתאם למדיניות
המתגבשת בוועדה המקומית. לכן הוא ממליץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית.

28. תכנית מס' מי/350 ג' - שינוי גבולות מגרשים אזור מעשיה הר טוב
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.12.87
להפקיד את התכנית בתנאי הבא:
יש לסמן בתכנית את גדר הבטון החדשה ממזרח. (התכנית אינה משודכנת).

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא שינוי גבולות מגרשים בשטח מכון מיון הפרחים בהר
טוב, הוא ממליץ להפקיד את התכנית לאחר תאום עם לשכת התכנון המחוזית ומינהל
מקרקעי ישראל.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר תאום עם לשכת התכנון המחוזית ומינהל מקרקעי
ישראל.

ז. תכנית לאישור

29. תכנית מס' מי/505 - מושב זנוח

מר כהן מסר כי הועדה לשמירה על קרקע חקלאית דורשת את אישורה על כל תכנית החלה
על קרקע חקלאית מוכרזת. לפיכך הוא ממליץ להעביר את התכנית לאישור הולק"ח.

הוחלט: להעביר את התכנית לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה יהודה

כ"ב סיון תשמ"ח
7 יוני 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 9 שהתקיימה ביום ג' ט"ז באייר תשמ"ח 3.5.88
יו"ר: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

ד. ברגמן	- נציג ציבור
ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
ד. רזניק	- אדריכל

נכחו:

י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	- יועץ סביבתי
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
ש. שמביק	- אגף רישוי עיריית ירושלים

נעדרו:

ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
י. שרון	- נציג ציבור

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-10337 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 25.1.88 בגין בקשתו להפיכת חלון לדלת - רח' בובליק 401 - רמות (תיק בנ/88/23)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט ציינה שהבקשה היא להפיכת חלון לדלת בדירה בקומה ראשונה של בנין ברח' סילבר ברמות - על מנת לאפשר לדיירים יציאה ישירה לחצר גינה. הועדה המקומית לא אשררה את הבקשה כי לדבריה הדבר יפגע בשכנים שלהם חלון שפונה לחצר זו וכן יצור מפגע חזותי. לדברי המבקש - גובה החלון של השכנים הוא 2.20 מ'. בקשה דומה אושרה בעבר ע"י הועדה המחוזית - באותו בנין.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג שראבי/המבקשים-עוררים.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

מר [REDACTED] טען שמצבה של הגינה איום ונורא והיה עליו לספל בה כל העת בגלל היתושים. פתיחת החלון לדלת תקל עליו את הגישה לגינה שהטיפול בה הוא לסובת כל דיירי הבנין וכמובן גם לסובתו. בתשובה לשאלה השיב כי מספר דיירים לא נמצאים שם אלא משכירים את דירתם. לבקשה התנגד רק דייר אחד, שחלון דירתו פונה לגינה, בטענה שאם ישבו בגינה זה יפריע לו.

מר שמביק ציין שהבקשה נדחתה כי לדעת הועדה המקומית הדבר ירע את תנאי הדיור של השכנים.

גב' [REDACTED] טענה שגובה החלון של השכן הוא 2.20 מ' כך שלא תגרם לו כל הפרעה כשהם יהיו בגינה.

מר [REDACTED] טען שהתנגדותו של השכן נובעת מצרות עין - כי הוא עצמו לא יכול להשתמש ולצאת לגינה. עוד הוסיף כי באותו בנין - בכניסה אחרת - נעשתה אותה פעולה ולא נגרם רע לאיש.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר סויסה כי לדעתו אין לאשר את הבקשה.

מר רזניק הציע לאשרה ובתנאי שתקבל הסכמת השכנים.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
הועדה תהא נכונה לאשר את הבקשה בתנאי שתקבל הסכמת השכנים.

2. יב-5935 - א. ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.1.88 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 172 חלקה 10 - רח' יהודה הנשיא - קטמון (תיק בנ/87/1029)
ב. ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשתו לתוספת חדר - גוש 172 חלקה 10 - רח' יהודה הנשיא קטמון (תיק בנ/88/92)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין שמדובר במגרש הגובל עם רח' יהודה הנשיא, בו מותרת בניה של 50% וכבר קיימים שם 73% בניה. הבקשה הראשונה היא להשלים קומה שניה והיא לא אושרה

(פרוטוקול מחוזית 3.5.88)

ע"י הועדה המקומית מכיון שהיא מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה. הבקשה השניה היא לתוספת חדר - שגם פוגע בקוי הבנין וגם מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה. במקרה שכל הדיירים יוסיפו בניה יגיעו האחוזים ל-82%.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [] והמתכנן מר ש. צמח וכן מר [] - המבקשים/מערערים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הופיע מר ש. שמביק.

מר [] ציין שדירתו בת 2 חדרים בלבד ומשפחתו מונה 6 נפשות. הדוחק רב ויש להם צורך דחוף בתוספת המבוקשת.

מר שמביק הסביר שהבקשה נדחתה מחוסר זכויות בניה, בחלקה הנדונה נוצלו כבר, לצערו, הרבה מעבר לאחוזי הבניה המותרים.

מר [] (מתגורר בקומה הראשונה - מתחת למר []) ציין שהבקשה היא לסגירת מרפסת קיימת שגם אחרי שסגר אותה - לפני כשנתיים - הצפיפות בדירתו גדולה ובכל חדר ישנים מספר ילדים. בזמנו הוא נשפט, נקנס וניתנה לו ארכה להוצאת רשיון.

מר שמביק הסביר שהבקשה הנ"ל נדחתה מאותה סיבה - של חוסר זכויות בניה.

מר כהן הסביר שוב שהבעיה אינה תכנונית אלא פרוצדורלית, באזור מותרים 50% בניה והועדה מנועה מלאשר את הבקשות.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר שמביק כי לאחרונה פועלת העיריה להכנת תכניות לתוספות בניה לקטמונים למעט הגוש האמור - רח' קנאי הגליל, טוביה וכד' - ומכיון שמופנות לעיריה הרבה בקשות כדוגמת אלו הנדונות - הוא מציע שהועדה המחוזית תחייב את העיריה להכין תכנית גם לאזור זה.

מר כהן הציע לדחות את הבקשות מאחר שאין לועדה סמכות לאשרן יחד עם זאת לציין שהועדה תהא נכונה לדון בתכנית שתגדיל את אחוזי הבניה ותגדיר את מתכנות הבניה לבנין.

הוחלט:

- א. לדחות את העררים בחיקים בנ/1029/87 ובנ/88/92 ולא לאשר את הבקשות, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.
- ב. הועדה תהא נכונה לדון בתכנית שינוי שתגדיל את אחוזי הבניה המותרים ותגדיר את מתכנות תוספות הבניה בבנין הנדון.

3. יב-7561 - ערר מר [] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 25.1.88 בגין בקשתו לשינויים בתוספת - גוש 414 חלקה 132 - רח' אורוגאוי - קרית יובל (תיק בנ/81/374) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב הסביר שמדובר בבנין ברח' אורוגאוי, מול המרכז המסחרי בקרית יובל שהוגשו לגביו בקשות לתוספות בניה בעבר ואז הוחלט שמכיון שנוצלו כבר יותר אחוזי בניה מהמותר ומכיון שבבנין ישנם מספר דיירים - שיש להכין תכנית כללית לכל הבנין. בזמנו קיבל המבקש אישור בניה מהועדה המקומית על פי הקו הצהוב המופיע בתשריט ועתה הוא מבקש תוספת מעבר לקו זה וזה מהווה פגיעה בקו הבנין וכן באחוזי הבניה. בינתיים נבנה כבר השלד והמבקש קיבל צו הפסקת עבודה.

מכיון שהמערער לא הופיע - בשלב זה - הקריא מר כהן את מכתב הערעור מ-24.2.88 וציין כי מאחר שהערור פעל בניגוד להוראות הועדה ומאחר שהבקשה מהווה סטיה ניכרת שאין באפשרות הועדה לאשרה - הוא מציע לדחותה.

בשלב מאוחר הופיע המערער/מבקש - מר [] וטען שמדובר בשטח של 741 מ"ר שבו מותרת בניה עד 56%. מכיון שישנם ארבעה דיירים בבנין, חלקו בבנין יכול להגיע עד

(פרוטוקול מחוזית 3.5.88)

103 מ"ר ועדיין לא הגיע לכך אלא יש לו כ-100 מ"ר בלבד, כולל התוספת המבוקשת. לא יתכן ששכניו שניצלו קודם יותר ממה שמגיע להם יהנו מן ההפקר.

מר שמביק שהשיב מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה - טען שבמגרש הנדון לא נותרו אחוזי בניה לניצול. שכנתו של המערער - גב' גרינברג שגם הגישה בקשה לבניה ועדיין לא בנתה התוספת כבר נצלה את כל אחוזי הבניה המותרים.

מר [REDACTED] ציין שהוא מודה שחרג מקו הבניה אך למעשה מכיוון שהבנין לא עומד באותה זווית כשאר הבנינים, הוא ישר את הקו. השביל שהוזכר אינו קיים שם בפועל. בשנת 84 בנתה העיריה גדרות ובכך חלקה את כל החלקות וביטלה את הכביש. גם בהחלטה הקודמת המליצה הועדה המחוזית על הכנת תכנית אך הצרה היה שעד כה העיריה לא עשתה דבר.

לגב' [REDACTED] אישרה הועדה - לפני מספר חודשים - תוספת שחורגת ב-3 מ' מקו הבנין בחזית הקדמית.

לאחר צאתו את אולם הישיבות הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

4. יב-10601 - ערר חברת "ח.ב. הכל לבנין ירושלים בע"מ" על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.1.88 בגין בקשתה לרישוי עסק - גוש 260 חלקה 36 - רח' כנפי נשרים - גבעת שאול (חיק עסק 1/9069) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט ציינה שמדובר בבקשה לרישוי עסק ברח' כנפי נשרים בגבעת שאול שלא אושר ע"י הועדה המקומית מכיון שהוא עומד בתואי של הרחבת דרך. האזור מיועד למגורים 2 ולהרחבת דרך. בחלקה מס' 36 ישנה חנות לחומרי בנין שלפי הסקיצה של הרחבת הדרך החנות עצמה נמצאת רחוק מתואי הדרך ורק השער וצריף אחד נמצאים על התואי שמיועד להרחבה כך שלדעתה החלטתה של הועדה המקומית מתיחסת בעצם לאלמנטים אלו. האזור שהיה מיועד בעבר לחעשיה שונה למגורים ובתקנון התכנית נקבע כי עסקים הקיימים שם יכולים להמשיך ולפעול עוד 5 שנים כשימושים חורגים.

ב"כ העורר הוזמן ולא הופיע לדיון.

מר סויסה הקריא קטעים ממכתבו של העורר וציין שהטענה העיקרית העולה ממכתבו של העורר היא שהעיריה יכולה לבצע את הרחבת הכביש גם אם ישאר העסק על כנו ויאפשר כשימוש חורג.

מר כהן ציין כי סעיף 21 בתקנון תכנית 1726 החלה על השטח קובע כי: "הבנינים הקיימים בשטח תכנית זו והמשמשים לתעשייה או מלאכה ימשיכו בשימוש הקיים כשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום אישורה של תכנית מס' 1726 זו". ולכן לדעתו ניתן לאשר את המשך השימוש החורג עד תום התקופה.

מר זוננפלד טען שרוב בעלי העסקים בשטח קבלו לאחרונה מכתבים המורים להם לפנות את המקום.

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולהורות לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום שימוש חורג כחוק עד לתאריך 15.9.90 ובכפוף לתנאים הבאים:

א. בטרם תפורסם הבקשה יהרוס המבקש את הגדר והצריף הבנויים בתחום הרחבת הדרך.

ב. לא יאושר המשך השימוש החורג מעבר לתאריך 15.9.90.

5. יב-10598 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.1.88 בגין בקשת [REDACTED] לבנין חדש - גוש 201,151, חלקות 110,105 - גבעת שאול (תיק בנ/87/727) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין שמדובר במגרש הממוקם בין רח' כנפי נשרים ורח' שרירא גאון - שעל פי התכנית החלה על המקום - 1553 - זכויות הבניה 'חושבו מהשטח ברוטו של החלקה. הוגשה בקשה להיתר בניה הממזה את אחוזי הבניה המותרים וכן 5% תוספת למעלית. מותרת בניה של 4 קומות ואילו הבקשה היא ל-5 קומות מעל קומת עמודים שתשמש לחניה. בעקבות הפרסום הוגשה התנגדות של דייר מדרום לבנין המבוקש.

בפני הועדה הופיע עוד [REDACTED] המערער ודייר נוסף מר [REDACTED] בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק. כמו כן הופיע המבקש מר [REDACTED], ב"כ עו"ד י. כהן, המתכנן מר זנגלבלף והרב [REDACTED]

עו"ד יפת ביקש להעלות שתי טענות עיקריות. א. בטענה חשיבות התואי של הכביש הקיים שעליו מבוקש הבנין. ב. בנוגע לבקשה עצמה.

א. הבנין אמור להבנות על רח' פועה - שעל פי תכנית 1553 יסגר ובמקומו יסלל כביש אחר - שרירא גאון בצמוד לבנינים. כיום המצב בשכונה הוא כזה שהרחוב היחיד הנוח לכניסת כלי רכב משאיות, מכוניות וכד' לשכונה הוא רח' עמרם גאון והיציאה היחידה האפשרית היא דרך רח' פועה. אי אפשר לצאת מרחובות אחרים. המצב מאד מסוכן, ישנם בתי ספר רבים בסביבה שתלמידיהם מגיעים ממקומות רחוקים ואין גיבוי תחבורתי מספיק. המצב יהיה הרבה יותר גרוע כשיבוסל רח' פועה. על פי התכנית - 1553 - אמור רח' שרירא גאון להיות ברוחב של 12 מ' אך לטענתו אם יבנה הבנין המבוקש רוחב הכביש לא יעלה על 10.5 מ' כך שמשאיות שתכנסנה מר' נטרונאי גאון לא תוכלנה לבצע סיבובים ולצאת.

הבעיה היא שיש ליזם זכויות שברצונו לממשם, אך מכיון שחלקה מס' 63 פוצלה וחולקה בעבר אין כל מניעה, לדעתו, שהיזם יקבל את חלקו במקום אחר. סגירת כביש פועה תגרום לנזק בלתי ניתן לתיקון בשכונה והוא פונה לחברי הועדה לבקר במקום ולהווכח בכך. קורה לא אחת שמאשרים תכניות אך לא כל הציפיות מתממשות ואין סיבה לא לבדוק את המצב שנית ולשנות תכניות בהתאם. לטענתו - הועדה המקומית לא התיחסה במלוא כובד הראש לטיעוניו אלו.

ב. בנושא הבנין עצמו - על פי לוח השטחים שמופיע בבקשה - שטח שתי החלקות 105 ו-110 ביחד מגיע ל-590 מ"ר ואילו היזם ציין ששטחו 776 מ"ר, גם בעיריה וגם בטאבו לא הצליח לדעת מהו השטח המקורי לבעלים אך ברור לו שחישוב השטחים וכן חישוב אחוזי הבניה אינם נכונים. התכנית מתירה בניה של 4 קומות ואילו הקבלן מבקש קומה נוספת כחריגה ובנוסף לכך עמודים כך שהבנין יהיה בן 6 קומות. לדבריו גם אם דוצה העיריה לתת הקלה אפשר לתתה בקומת העמודים ואז אין צורך במעלית. בקומת העמודים מתוכננים 2 מחסנים שאין הם חוקיים. לדעתו אם המקלט יהיה תת קרקעי ולא עילי כמבוקש - ישארו לקבלן 150 מ"ר לקומת העמודים ואז לא תהיה חריגה כל כך רצינית. נכון אמנם שצפונות מרח' פועה ישנו בנין גבוה אך אפשר לתכנן מחדש את כל השטח ואפילו לבנות בנין אחד רב-קומתי וכך תפתר בעית תואי הדרך וכן הציפיות האיומה הקיימת. הבנין המבוקש יגרום נזק רב, התכנית שאושרה לפני שנים רבות לא היחה ערה למצב השכונה היום.

מר שמביק ציין שהוא מבקש לצרף את היזם ואת הרב [REDACTED] כמשיבים.

עו"ד יפת טען שזאת הוכחה לעובדה שהעיריה לא עושה את המוטל עליה החוק. לרב [REDACTED] אין מעמד חוקי בדיון זה.

מר שמביק ציין שאת הטיעונים בדבר הדרך שתסגר והכביש האלטרנטיבי היה צריך להעלות בעת הכנת התכנית. עתה הדבר מוגמר, ליזם יש מגרש עם זכויות בניה. לעיריה

אין תקציב להפקעת השטח ויש להניח שהתכנון כפי שאושר בזמנו עונה לדרישות התחבורתיות והתכנוניות של כל השכונה. שטחי הבניה חושבו מהשטח ברוטו ואת אחוזי הבניה אפשר לבדוק עם מפקח הבניה. הבנין המתוכנן הוא בן 5 קומות בגלל הקלה של 5.8% למעלית ו-0.8% בגין סטיה שאינה ניכרת. באשר למחסנים - על פי תכנית המתאר מותרת בנית מחסנים בהיקף של 8% מאחוזי הבניה ואין הם נכללים באחוזי הבניה הכלליים, בבנין הנדון מבוקשים רק 3.5% למחסנים מתוך 8% המותרים. את מקומות החניה לא ניתן למקם במגרש ולכן הם הוכנסו מתחת לבנין.

עו"ד כהן ציין שהחלטה כפי שנוצרה היא פרי תכנית מפורטת שאושרה, שמקורה היה איחוד וחלוקה מחדש ואז הופרשו הרבה חלקות לצרכי ציבור. בחקנון התכנית נקבע כי בנכס זה ינתנו אחוזי הבניה כמו שצריכים היו להיות בשטח המקורי כך שמבחינת אחוזי הבניה אין הטעיה, הדבר נבדק ע"י הועדה המקומית. באשר לניצול אחוזי הבניה - הועדה המקומית בודקת את הדברים בשטח והיא שוקלת את הדרכים והניצול. בשעה שקבעו שטח יותר קטן היה צורך לקחת בחשבון חניה לכל יחידת דיור ולכן להקצאת השטחים בקומת הקרקע יש חשיבות גדולה. לדבריו, לא זה המקום להתייחס לכל טענות העורר שאינן ענייניות ותכליתן לגרום לעיכוב ולהזיק. העורר צריך להיות מוכן להשיב על טענות נגדיות שיועלו בפניו במקום אחר.

עו"ד יפה טען שלמעשה אשורה של הועדה המקומית חסר חוקף מכיון שלא ניתנה לציבור הזכות לערער וזאת עקב הטעיה של היזם ששלח את מכתבי ההודעות לר"ח גבעת שאול ולא לכתובות מדויקות של דיירים שעלולים להפגע. בהמשך דבריו חזר על טענותיו בדבר חישוב שטחים שאינו נכון ובענין גובה הבנין המבוקש שיהיה גובה ב-7 מ' יותר מהבנין שלו. את החניות ניתן למקם בשטח הפנוי בגינה ולא מתחת לעמודים וכך אפשר להוריד קומה אחת. על פי התכנית רח' שרירא גאון יהיה רחוב צר ולא יהיה מספיק גיבוי תחבורתי לשכונה. לדעתו אין זו שאלה של תקציב אלא של תכנון נכון. הוא מזמין את חברי הועדה לבקר במקום.

מר סויסה הסביר שהועדה המחוזית מתייחסת בדיון זה לנושא ההקלה שפורסמה בלבד ולא לטיעונים אחרים - אף שיש בהם ממש.

לאחר צאתם את אולם הישיבות חזר מר סויסה וציין שטענותיו של העורר נכונות אולם מה שמונח בפני הועדה זה נושא ההקלה שפורסמה בגין חוספת קומה לאחוזי בניה.

מר כהן ציין שהעורר העלה שלוש טענות עיקריות א. טענה פרוצדורלית לפיה השכנים לא קבלו הודעות כחוק. ב. ביטול הדרך הקיימת עקב הבניה המבוקשת. ג. טענות נגד ההקלה המבוקשת.

תכנית 1553 - שאושרה בשנת 1970 קבעה את זכויות הבניה ואת הדרך לחישובם. כיום אין אפשרות לחזור ולשנות אותה מבלי שתהיה קופה ציבורית למשלום הפיצויים לבעלי המגרשים. זכויות הבניה צריכות להיות מחושבות בהתאם למה שנקבע בתכנית ובהתאם לחוות דעתה של גב' רווה - שנדרשה לנושא דומה בעבר - שקבעה שיש לחשב את אחוזי הבניה משטח המגרש ברוטו ובהתייחס לרוחב הדרך הקיימת הגובלת במגרש. סלילת הדרך האלטרנטיבית היא תפקידה של הועדה המקומית ואי אפשר "להעניש" בעל זכויות ולא לאשר בניה בגלל שהעיריה לא עושה את עבודתה.

באשר לאחוזי הבניה פורסמה הקלה בגין מעלית וכן בגובה ובמספר הקומות. בהקשר לבנין המבוקש יש מקום לדעתו לבדוק את סעיף 3 בפרק 8 בתכנית המתאר לפיו "באישור הועדה המחוזית תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר גובה יותר גדול של בנין מן הגובה הנקוב בטבלת האזורים, בתנאי ששטח הרצפה הכללי לא יעלה על המותר באיזור" מר כהן הציע שהועדה תקבל את התייחסותה של גב' רווה בענין זה, כמו כן יש לבדוק את טענות העורר בדבר שליחת ההודעות לשכנים.

בקשה דומה - במגרש 64 - שנדונה בעבר לא אושרה כפי שהוגשה אלא אם כן תהיה פחות קומה והוא מבקש לדעת איזה היתר בניה אושר בסופו של דבר למגרש מס' 64.

מר רזניק שאל מדוע לא יחכה היזם עד לאחר שיסלל הכביש האלטרנטיבי ואז ממילא תיפול הטענה בנושא זה? ב. לשם מה דרושות 5 קומות?

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקת הנקודות הבאות:

- א. האם ההודעות בגין ההקלות נשלחו כחוק?
- ב. מספר הקומות שאושרו לבניה בתיק בנ/86/61 גוש 30151 חלקה 36 גבעת שאול.
- ג. שתתקבל התיחסותה של גב' רוזה בגין סעיף 3 בפרק D בתקנון תכנית המתאר ובגין חישוב שטחי הבניה.

6. יב-10600 - ערר עו"ד [REDACTED] וחב' חפציבה בע"מ על החלטת ועדת המשנה המקומית מישיבתה מיום 11.1.88 בגין בקשת עו"ד שמחיוף להתקנת ארובה - רמות 02 (תיק בנ/81/384)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס ציינה כי במתחם 02 ברמות, בקוטג'ים הטוריים של חפציבה מבקש אחד הדיירים להוציא ארובה לאח ולפתוח חלון. הוגשו התנגדויות מטעם שכנים שטענו שהעשן יכנס לדירותיהם וחוות הדעת שהוגשה מטעם היחידה לאיכות הסביבה היתה שהארובות תפגענה באיכות החיים של דיירי הקוטג'ים. הבקשה נדחתה בוועדה המקומית והמבקש ערער על כך.

בפני הועדה הופיע עו"ד י. אשכנזי - ב"כ [REDACTED] - המבקש/מערער.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ש. שמביק.

עו"ד אשכנזי ציין שהוא משיג על החלטת הועדה המקומית שלא אשרה את בנית הארובה וכי לדעתה נקטה שיקולים זרים, שאסור היה לה לשקול והם: פליטת עשן, פיח, חומרים רעילים וכד'.

א. באזור בנה ביתך ברמות ארובות הן דבר יום ביומו והן אושרו ע"י הועדה המקומית. גם באזורים צפופים יותר - כגון קרית משה בשיכון ההסתדרות - ישנן ארובות מזה 30 שנה והוא עדיין לא שמע שמישהו נעשה חולה מהן. הדבר מותר לפי תכנית המתאר ושיקולי הועדה המקומית צריכים להיות שיקולים תכנוניים - אם הדבר פוגע בתכנית המתאר או לא. אם עולה שקול סביבתי זה אפשרי בתנאי שיש פגיעה בסביבה והמתלונן צריך להוכיח שאכן יש פגיעה. לא יתכן שלדייר במרחק 50 מ' ממנו מותר להתקין ארובה ולו לא. הרי לכאורה הוא יכול להתקין ארובה בתוך הבית שתגיע עד הקיר ותצא מהחלון ולזה איש לא יכול להתנגד.

מר יניב הבהיר לו שיש אפשרות להפעיל אח אך בלי ארובה, בכל מקרה יש צורך ברשיון לארובה.

עו"ד אשכנזי חזר וטען שהועדה המקומית לא ציינה נימוק תכנוני לסרוב, כגון גובה הארובה שיפגע במראה וכד' אלא רק מנימוק של פליטת עשן ופיח. יש לזכור שלא מדובר במפעל תעשייתי ומאידך קיימות באזור זה ארובות בהיתר.

מתוך שלושת השכנים שמתנגדים שניים אמרו להם שאם בקשה דומה תאושר להם הם יסירו את ההתנגדות.

ישנו גם נימוק כספי - החימום המבוקש הוא זול יותר וחומר הגלם נמצא בשפע בארץ. אמצעי החימום משתנים מעת לעת וזה כפוף לקידמה הטכנולוגית.

מר שמביק ציין שהועדה המקומית דחתה את הבקשה בעקבות חוות דעתו של מר לשם שקבע חד משמעית שחימום בעץ עלול לגרום לפיח ועשן בסביבה וכן כתוצאה מהתנגדותו של השכן - ד"ר שפירא - שטען שלילדתו קוצר נשימה והעשן עלול להשפיע עליה לרעה.

עו"ד אשכנזי טען שאת הדו"ח של מר לשם הם לא קיבלו, ולכן לא יכלו להכין דו"ח נגדי והוא מבקש שתנתן לו ההזדמנות להכין דו"ח נגדי. הטענה שהדבר מפריע לשכנים אחרים אינה תופסת. להרבה דיירים יש ארובות בדירותיהם. וגם אם יש לאדם סיבה מיוחדת אין הוא יכול לעצור דיירים אחרים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר כהן כי על פי סדרי הדיון בערר שבתקנות שר הפנים, יש לעורר זכות לעיין בדו"ח שהוגש.

(פרוטוקול מחוזית 3.5.88)

מר יניב ציין כי מינהל הדלק מכין חוות דעת בנוגע לאמצעי הבערה המותרים והעדיפים. עד לפני כמה שנים אסור היה לחמם בגז אך זה משתנה במשך הזמן, עתה האמצעי הזול והטוב ביותר הוא חשמל. המנהל לא התמודד עם נושא החימום בעץ ומי שאומר משהוא בנושא זה השירות לשמירה על איכות הסביבה. אין הנחיה ארצית בנושא זה אך מבחינת השירות ושמירה על איכות הסביבה הדבר אסור. הבעירה מעץ גורמת לפליטת רעלים.

מדובר ברחוב הולנדי צר שבמפלס העליון והתחתון שלו ישנה שורת בתים, המבקש גר בשורה התחתונה והארובה המבוקשת תהיה מול חלונות הבתים בשורה העליונה. בית המשפט חייב, בעבר, את אחד הדיירים להסיר ארובה שהתקין.

מר סויסה הציע לדחות את ההכרעה בשלב זה ולתת לעורר, אפשרות לעיין בדו"ח של מר לשם.

הוחלט: לדחות את ההכרעה על מנת לתת לעורר אפשרות לעיין בדו"ח היחידה לאיכות הסביבה בעיריה.

ב. היתרי בניה

7. יב-10539 - מדינת ישראל - בנין חדש - הרחבת משכן הכנסת - דרך קפלן
המשך דיון מיום 5.1.88 (תיק בנ/83/545)

מר כהן ציין כי בדיון ביום 5.1.88 נטען כי החזיתות כפי שהוצגו בבקשה אינן תואמות לחזיתות בתכנית המופקדת שבה הן ממשיכות את החזית הקיימת. התכנית גם קבעה שיש להעביר תכנית פיתוח של השטח ואילו עתה הוגשה בקשה עם טיפול במגרש - בחזית אחת בלבד. בבקשה מוצעת "גדר מערכת" עם רשת בחזית המערבית.

מר רזניק טען שלא יתכן שהציבור יסבול מכיעור הרשתות במיוחד כשמדובר בפרלמנט של המדינה. הוא השווה את הבקשה לבתי הסוהר בארץ שבחזיתות החיצוניות מגודרות ברשת מכוערת.

מר יניב ציין שבכל מקום בעולם יכולים האזרחים לנסוע ליד הפרלמנט בלי כל בעיה. הכנסת שלנו היא הפרלמנט היחיד בעולם שמגודר כך.

מר כהן ציין שלפי התכנית יש לעבד הצעה לגידור ופיתוח סביבתי נאות למגרש בטרם יוצא היתר בניה ולכן הוא מציע להוריד את הבקשה מסדר היום ושהועדה תסמין אותו ואת מר רזניק להפגש עם האדריכל ולטפל בנושא.

הוחלט: לאשר את היתר הבניה - כפי שהוגש בבקשה המתוקנת ובתנאי שגדר המערכת תוחלף בגדר כדוגמת הגדר שהוצגה בעת הדיון.
החלפת גדר המערכת תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה שיוצא.

8. יב-8545 - חב' דלק בע"מ - תוספת בניה - גוש 188 חלקה 15 - דרך בית לחם
תיק בנ/79/325 מובא לדיון חוזר מיום 16.6.87

מר כהן הזכיר שמדובר במשרדים של חברת דלק הממוקמים בדרך בית לחם בשטח המיועד למתקני נפט על פי תכנית המתאר. בזמנו נדחתה בקשתם לתוספת בניה מכיון שעל פי הבקשה הבניה בקומה שניה היתה אמורה להגיע לקו בנין אפס. בפגישה עם היוזם ומביקור במקום נראה לו שניתן לאשר תוספת בניה בקומה שניה בנסיגה של 2.5 מ' כך שלא תהיה בעיה של קו בנין אפס.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם לסקיצה שהוצגה בעת הדיון.

(פרוטוקול מחוזית 3.5.88)

9. יב-8439 - [REDACTED] - תוספת בניה - עין כרם (תיק בנ/81/64)
המשך דיון מיום 19.4.88

מר סויסה הזכיר שהנושא הועלה לדיון ב-19.4.88 ואז נאמר שהבקשה לא חתומה ע"י אדריכל רחמימוב. בדיון נוספת התברר שהאדריכל חתם על הבקשה ורק העתק ממנה עם חתימתו לא הועבר ללשכה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. יב-10613 - [REDACTED] - תוספת בניה - עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 129 מיום 28.3.88 תיק בנ/87/838

גב' פלאוט ציינה שהבקשה היא לתוספת לבנין קיים וגודל היחידה מגיע ל-178 מ"ר בעוד שמוותרים 230 מ"ר. על פי התכנית של אדריכל רחמימוב - שמשמשת כתכנית "צ"ל - הבנין מורכב ואפשר להוסיף בניה של עוד קומה על הגג וללא חריגה מקווי הבנין. הבקשה אושרה ע"י מר רחמימוב ואין מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב-10606 - [REDACTED] - תוספת בניה גוש 26 חלקה 40-דח' בן מימון
דו"ח הועדה המקומית מס' 127 מיום 7.3.88 תיק בנ/87/660

הורד מסדר היום לאחר שהתברר שישנם מתנגדים וזכותם לערער על פי החוק.

12. יב-10605 - [REDACTED] - בנין חדש - גוש 277 חלקה 4 - בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/87/916

מר דרומי ציין שמדובר בחלקה המיועדת לאזור מגורים 5 בה מותרת בניה עד 50% על פי תכנית 3365 - שהועדה דנה בהתנגדויות שהוגשו לה - עליה קיימים 2 בתים והבקשה עתה היא לבנין שלישי ביניהם הכולל קומה אחת עם חניה ומרתף. סך הכל אחוזי הבניה מגיעים ל-10%. על פי דו"ח העירייה ישנה פגיעה של 2.5 מ' בחזית הצפונית של המגרש אך על פי בדיקתו אין פגיעה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-10604 - [REDACTED] - בנין חדש - גוש 277 ח. 31 - בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 128 מיום 14.3.88 תיק בנ/87/578

מר דרומי ציין כי בחלקה מס' 31 ששטחה 550 מ"ר מבוקש לבנות בנין בן קומה אחת על מרתף וחניה ללא חריגה באחוזי הבניה. פורסמה הקלה בקו הבנין.

מר כהן ציין שישנה הרמה מלאכותית של הבנין והוא מבקש להפנות את תשומת לב העירייה לעובדה זו.

הוחלט: לאשר את הבקשה ובתנאי שהבנין יושב על הקרקע כך שהיקף המילוי לא יהיה גדול כל כך.

14. יב-10611 - הכנסיה הסקוטית - גוש 17 חלקה 3 גבעת חנניה
דו"ח הועדה המקומית מס' 129 מיום 28.3.88 תיק בנ/87/775

מר דרומי ציין שמדובר בכנסיה הסקוטית הבנויה בשטח המיועד לבניני ציבור ושנקבעה על פי התכנית החלה כאתר לשימור שתוספות בניה צריכות לקבלת אישור הועדה. הבקשה עתה היא לתוספת 2 קומות על עמודים בחזית האחורית של הבנין - בצידו המערבי - שישמשו לחדרי שינה ושרותים. התוספת מוצעת באותו סוג אבן הקיים ובאותם פתחים לחלונות.

(פרוטוקול מחוזית 3.5.88)

מר כהן ציין שדלעתו סעיף 5 ב' ו-ד' בתכנון חכנית 2097 רלוונטיים ביותר לבקשה הנדונה ולהערכתו התוספת המבוקשת תפגום בצורתו הארכיטקטונית של הבניין ואין לאשרה.

מר שמביק טען שהתוספת תוכננה בתאום עם מר ברנדס ולדעתו אין היא פוגעת בבניין הקיים.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה מאחר ולדעת הועדה יש בה משום שינוי אופיו הארכיטקטוני של הבניין.

15. יב-26263(2) - בניני האומה בע"מ - תוספת בניה - גוש 137 - שד' זלמן שזר
דו"ח הועדה המקומית מס' 129 מיום 28.3.88 תיק בנ/80/868

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא לתוספת אולם באגף המזרחי של הבניין, צמוד לגשר. התוספת במסגרת קוי הבניין שנקבעו בנספח הבינוי לתכנית המאושרת.

מר כהן העיר כי יש להפנות את תשומת לב העירייה לעניין שלבי הביצוע של התכנית ולעגן זאת בהחלטת הועדה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהעבודה תתבצע בהתאם לשלבי הביצוע כפי שנקבעו בתכנית 2932.

16. יב-10370 - זרב ירושלים - בנין חדש - שכ' גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 129 מיום 28.3.88 תיק בנ/85/126

מר כהן ציין כי לפני שנה דנה הועדה בבקשה לבנין לתעשייה - יצור תכשיטים והחליטה לאשרה בכפוף לכך שתקן החניה יגזור מהפעילות המתוכננת במקום ויהא על דעת מר נקמן. עתה הוגשה בקשה המכפילה את נפח הבניה וממצא את אחוזי הבניה המותרים 224%. הבנין מוצע באבן ובבקשה מצויין כי השימושים יהיו תעשייה, מלאכה ושיווק תעשייתי שלמעשה לא ברור מה זה. תקן החניה לא אושר ולא ברור אם הוא מתאים לפעילות המתוכננת - למעשה החלטת הועדה לא קוימה.

אי לכך הוא מציע לאשר את הבקשה בכפוף להחלטה הקודמת של הועדה וכן בתנאי השימושים - כפי שמוצעים בבקשה - ירשמו בהערות אזהרה בטאבו.

הוחלט:

א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שתקן החניה יגזור מהפעילות המתוכננת במקום ויהא על דעת מר נקמן - נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

ב. השימושים כפי שמוצעים בבקשה שהוגשה - ירשמו בהערות אזהרה בספרי המקרקעין.

ג. בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

17. יב-10549 - [REDACTED] - קבעית תנאים - ג'בל מוכבר
מובא להמשך דיון מיום 29.3.88

מר דרומי הזכיר את מהלך העיניינים בדיונים הקודמים וציין שלא מצא הסבר לעובדה שהשטח האמור הועד להיות שטח לתכנון בעתיד.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה מאחר שאין לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק כשיש חכנית מופקדת.

18. יב-10499 - [REDACTED] - אבו טור - קביעת תנאים - אום טובה
המשך דיון מיום 27.10.87

מר דרומי הזכיר כי בדיון קודם הוחלט לקבל הבהרות מהעירייה לגבי הקיים בשטח

(פרוטוקול מחוזית 3.5.88)

והמבוקש, גב' ויסקינד כתבה בתשובה שאחוזי הבניה שנוצלו - כולל התוספת שנבנת מגיעים ל - 33% והעיריה ממליצה לאשר את הבקשה ולהתיחס אליה כאל בניה בגלעי הכפר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. שימושים חורגים (עסקים)

19. 1/8857 - [REDACTED] - מכירה והתקנת מערכות אזהרה ואלקטרוניקה - בצלאל
המשך דיון מיום 19.4.88

מר יניב שסייר במקום ציין שאין מניעה לאשר את הבקשה ובתנאי שלא תהיינה התקנות אזהרות לרכב בתואי הדרך.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שלא תהיינה התקנות אזהרות לרכב בתואי הדרך.

20. 1/7257 - [REDACTED] - אחסנת דלק - גבעת שאול
המשך דיון מיום 19.4.88

הוחלט: להחזיר את התיק לוועדה המקומית - על פי בקשתה.

21. 1/8786 - [REDACTED] - משרד לתיווך רכב - רח' הנביאים
המשך דיון מיום 19.4.88

מר בן יעקב שסייר במקום ציין שהשטח הפך ממש "לעיר מכוניות" וזה מאד מכוון במרכז העיר. המבקשים השתלטו על שטח גדול יותר ולא ברור אם ברשיון או לא. האזור מיועד למגורים והיחידה לאיכות הסביבה בעיריה ציינה שאין לאשר שימושים חורגים חדשים.

מר כהן המליץ לדחות את ההכרעה על מנת שהנושא יבדק שוב.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת של מחנכין המחוז והיועץ הסביבתי.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ה. היתרי בניה

22. יב-10236 - [REDACTED] - תוספת בניה גוש 29527 חלקה 21 - אבו גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 362 מיום 19.7.87 חיק 85/231/ב

גב' פלאוט ציינה שעל מגרש שחלקו צר וארוך אושרו בעבר שני בניינים ושמה מבוקש לבנות בנין שלישי ע"י ניצול קווי הבנין. אין בעיה מבחינת הגובה ומבחינת אחוזי הבניה המרחק מהבנין הקרוב נע בין 2.80 ל- 3.20 מ'.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שמספר הקומות לא יעלה על שתיים - והדבר יהיה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 3.5.88)

23. יב- 7545 - [REDACTED] - בית שני על המגרש - גוש 29530 חלקה 15 - אבו גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 373 מיום 7.2.88 תיק ב/162/87

גב' פלאוט ציונה שהבקשה היא לבנין שני על חלקה שמיועדת למשקי עזר. על הבקשה מסומנת חלוקה למגרשים המתאימה למגורים ב' ולא למשקי עזר. על היזם להגיש בקשה ללא חלוקת השטח ולסמן את מיקום הבנין. בעיה נוספת היא שהבנין המבוקש לא "יושב" טוב על הקרקע.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
א. לבקשה יצורף תרשים מגרש שלם ללא חלוקה.
ב. הבנין יונמך ולא תהיה קומת עמודים.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ס אייר תשמ"ח
16 מאי 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה מס' 9
שהתקיימה ביום שלישי ט' באייר תשמ"ח - 26.4.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| - נציגת ציבור | ת. אשל |
| - נציג שר הבטחון | ע. הרמן |
| - נציג ציבור | ש.ז. זוננפלד |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידון |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר השיכון | ש. כהן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - נציג ציבור וממלא מקומו ר. דנגור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציג מע"צ | א. ערמון |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רווה |
| - אדריכל | ד. רזניק |

נכחו:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - יועץ סביבתי לועדה המחוזית | ג. יניב |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|--------------|----------|
| - נציג ציבור | א. ליטמן |
| - נציג ציבור | י. שרון |

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 4 מיום 16.2.88
 - 2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 4 מיום 23.2.88
- הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3659 - מוסך העיריה - רח' שמואל הנביא המשך דיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה שמעה התנגדויות לתכנית ובישיבה מיום 26.1.88 דנה בהן כשהיא מחלקת את הדיון לשני מישורים א. שינוי היטוד. ב. הבינוי כפועל יוצא של זכויות הבניה. הדיון נסב כולו על שינוי היטוד ובסופו הוחלט: "לדחות את ההכרעה עד לאחר שיובאו בפני הועדה לדיון תכניות המצביעות על פתרונות חלופיים למבני חינוך זמינים וברי ביצוע" מאז עברה כבוד דרך עד להכנת הנושא לדיון משום שהקרקע החלופית כפי שהועברה ע"י עיריית ירושלים הייתה כרוכה בתכנית רבת היקף של שטח גן החיות הקיים ובסופו הועברה, עפ"י החלטת הועדה המקומית מיום 17.4.88, תכנית מצומצמת למגרש חלופי וליעודו לבניני ציבור בשטח של כ-8 דונם לאורך רחוב ירמיהו בין ביה"ס להכשרה טכנולוגית וביה"ס לבנות "בית יעקב" המחולק לשני מגרשים עבור שני תלמודי תורה.

יעוד השטח עפ"י התכנית החלה הוא שפ"צ כאשר במסגרת תכנית "גן החיות" מס' 3813 הוצע כשטח למוסד ויתרת השטח הסמוך לרחוב ירמיהו אמור היה להיות שפ"צ. בעקבות הדיון בוועדה המחוזית והתניה את שינוי יעוד "מוסך העיריה" בהצעת שטח חלופי שינתה הועדה המקומית את יעוד המגרשים משטח למוסד לשטח לבניני ציבור: החליטה "להפריד את תכנית מס' 3813 לשתי תכניות כאשר באחת מהן יהיו התח"ס ובשניה יתרת התכנית"

מר זוננפלד העיר כי משמעות הדיון היום היא אישור תכנית 3659 והפקדת תכנית לשטח החלופי.

מר כהן הבהיר כי השטח החלופי אינו משמש בפועל כשטח פתוח ציבורי אלא משמש בחלקו כשביל מעבר המחבר בין רחובות. הוא גיסה לבדוק באיזו מידה שינוי היעוד משפ"צ לבניני ציבור עלול לפגוע במערך השטחים הפתוחים, הציבוריים בסביבה. בתכנית "גן החיות" השטח הסובב את מתחם הבניה למגורים יהיה שטח פתוח לרווחת הציבור והתושבים.

באיזור, בקרבה המיידית יהיה רוב השטח של גן החיות שקיימת בו חורשה - גינה ציבורית. כמו כן השטח שממזרח אף הוא שפ"צ כך שמבחינה זו שינוי היעוד לא יהווה גריעה משמעותית מהשטח הציבורי הפתוח. השטח הכלול בפרצלציה של תכנית 3659 הוא כ-8.5 דונם והוא זהה מבחינה זו לשטח החלופי אף שמבחינת התנאים הפיזיים ונוחות השימוש השטח החלופי נחות יותר.

מר נקמן העיר כי יש להבטיח המעבר הציבורי לבי"ס בית יעקב המשמש כיום את התלמידות.

מר כהן ציין כי למיטב ידיעתו השטח לבניני ציבור היותר הוקצה עבור הרחבת בי"ס בית יעקב.

לאור העובדה שאנו נמצאים בהליך ארוך ומתמשך הוא ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית לשנות את יעוד השטח החלופי משפ"צ לבניני ציבור אולם בשינוי אחד: לבטל את סימון העמדת המבנים והבינוי ולקבוע הוראות מילוליות משום שסימון תכנית הבינוי שלא נלמדה עד תומה עלול להיות קשיים בתכנון שני הת"ת בעתיד.

גב' אשל הציעה ששני תלמודי התורה יתוכננו בעת ובעונה אחת ולא לקבוע מראש את החלוקה לשני המגרשים.

הוחלט: (פה אחד)

1. להפקיד את התכנית החדשה ליעוד השטח לבניני ציבור ללא סימון גרפי של הבינוי. היתר הבניה בשטח התכנית יהא כפוף לאישור תכנית בינוי ע"י הועדה המחוזית.

יובטח בתכנית המעבר מרח' זית רענן לכוון רחוב ירמיהו המשמש את בי"ס "בית יעקב".

מר כהן ציין כי לאור אישור שינוי היעוד נדרשת הועדה לדון עתה בסוגיה השניה קרי הבינוי.

שטח תכנית "מוסף העיריה" הוא 11 דונם. השטח הכלול בפרצלציה הוא 8.5 דונם בחלוקה הבאה: מגרש מסחרי בשטח של 1600 מ"ר שזכויות הבניה המוצעות בו הן 1200 מ"ר. מגרש מס' 6 הוא שטח לחניה ודרך המיועד לשרת בעיקר את צרכי הסופרמרקט. עיקר זכויות הבניה רוכזו ב-3 מגרשים למגורים ומתוך חישוב השטחים ביחס להם מגיעים ל-222%. כפועל יוצא מכך מגיעים לבינוי מסיבי המאפשר בניה של 96 יחידות דיור, כאשר הכניסה לבניני המגורים היא מעורף המגרש קרי מחזיתו האחורית של הסופרמרקט. השטח הפנוי הבלעדי האמור לשרת את המגורים הוא גג הסופרמרקט ומגרש החניה. פרוש הדבר שעבור כ-600 ילדים אין שום שטח מגרש פנוי. יש להניח שאת הבנינים תאכלס אוכלוסיה חרדית ולתפעול בנין בגובה של 11 קומות יש הכרח בהתקנת מעלית שבת שתהווה הכבדה כספית ניכרת. התכנית לדעתו התעלמה מצרכי הציבור ואורח חיי אוכלוסיה שתשתכן בבנינים.

בעקבות זכויות הבניה המופלגות שמבקשים להעניק בשטח מתעוררת שאלה נוספת. בפרוייקטים נוספים באיזור שכונת הבוכרים הגבילו הועדות את זכויות הבניה ל-70% - 90% והקפידו שלא לחרוג מקביעות תכנון מתאריות. בפינת הרחובות יחזקאל ושמואל הנביא הופקדה תכנית לממוש זכויות באזור מסחרי בשעור של 150%. הועדה המקומית שמעה כבר התנגדויות לאותה תכנית ונטען בהן כי זכויותיהם הוגבלו ל-150% בעוד שבשטח שבבעלות העיריה נותנים זכויות מופלגות. הוא חושש מתקדים הנותן כבר עתה את אותותיו בהעלאת רמת הציפיות להגדלת זכויות בניה במגרשים בסביבה.

מגרשים 5,4,3,2,1 מהווים למעשה חטיבת קרקע אחת המחולקת באופן מלאכותי למגרשי בניה. וכשם שבכל פרויקט מחייבים חניה במגרש לא מן הנמנע שהדבר יתחייב גם כאן. לכן המלצתו היא לבטל את החלוקה לאזורי מגורים ולמסחר ולאחדם למגרש אחד בשמוש אותם יעודים. בכך תתקבל חטיבת קרקע רציפה של כ-7.5 דונם.

בזכויות בניה של 150% המחושבות מהמגרש החדש המוצע שטחי, הבניה יהיו בקרוב רב לאותם שטחים שבתכנית המופקדת אולם ניצולם יהיה באורח שונה ונכון יותר. בתוך כך הוא מציע גם להגביל את מספר הקומות.

הוא ממליץ לבטל את הבינוי המופקד ולחייב בינוי אחר במסגרת תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית שתהלוס את צרכי האוכלוסיה במקום ולא יותר מ-5 קומות.

על פי הצעתו הוא מעריך שפתרון הבינוי יהיה נכון יותר ותואם את המירקם הקיים ויעמוד בביקורת ציבורית מבחינת הענקת זכויות הבניה.

משמעות המלצתו היא שבעקבות שינוי הבינוי ניתן יהיה להציע חזית מסחרית לאורך רחוב שמואל הנביא בדומה לחזית המסחרית הקיימת בצידו השני של הרחוב.

מר זוננפלד ציין כי בעצם עקרונית הסכימה הועדה לשינוי היעוד אולם הבינוי המוצע בתכנית אינו הרע במיעוטו אלא הרע במירבו תוך נסיון לתפוס כפי יכולתך. אין הכרח להציע בכל פרויקט סופרמרקט, בשכונת הבוכרים אין מחסור בשטחי מסחר ואם הסכמנו לשנות את היעוד לא מן ההכרח להציע בתמורה מבנים בני 11 קומות. הוא מסכים עם מר כהן לכל נימוק שהעלה. יהודי דתי אינו נוהג להשתמש במעלית שבת. לא צריך למצות כל זכות בניה אפשרית, צריך להשאיר שטח פתוח לאויר אור ומגרשי משחקים לילדים. יש לתכנן את המתחם בצורה הגיונית בתכנית המוצעת המרכיב העיקרי הוא השטח המסחרי.

התכנית אינה מחישבת עם שום הפיסה אקולוגית ואינה מתחשבת ברווחת התושבים וצרכיהם בסביבה.

נראה שכל מה שניתן היה, בבחינת הכבדה, בא לידי ביטוי בתכנון בנינים בני 11 קומות סופרמרקט ותו לא.

אם משנים את היעוד, לא צריך לפגוע במידה כל כך בלתי סבירה בסביבה. הוא מציע לבטל את המסחר, לאפשר מגורים בתפרוסת רחבה יותר ובתכנון שיתחשב בצרכי הסביבה.

גב' רוזה ציינה כי היא משתכנעת יותר ויותר שהועדה אינה מספיק זהירה בדיוניה לקראת הפקדת תכניות. במהלך הזמן שחלף בין הפקדת התכנית ועד היום, אותם דברים שעלוהם זועקים ומתרעמים, לא צצו פתאום. אין זה אומר שהיבטים תכנוניים לא יכולים להשקל מחדש אך בהחלט ראוי לרשום בפנינו שלעת ההפקדה היינו צריכים להיות יותר זהירים.

לעצם הענין, היא מסכימה שהתכנית בהחלט גרנדיוזית אולם היא אינה משוכנעת ששינוי חלוקת המגרשים וביטול הבינוי המופקד אינו מחייב הפקדה חדשה, לאור העובדה שהבינוי הופקד לעיון הציבור, ואת זאת יש לבדוק.

גב' אשל ציינה כי לא לגמרי נהיר לה אם ההצעה לאחד את המגרשים יש בה משמעות מעבר במעשה "החשבונאות".

היא מבקשת לשמוע את חוות דעתו של מר נקמן אם לא ראוי שמבנה כזה תהא לו חניה תת קרקעית, שהרי לבד מבאי הסופרמרקט דרושה חניה גם לדיירי הבנינים, וכאילו משתמע שבתכנון החניה יצאו מהנחה שלאוכלוסיה חרדית אין מכוניות פרטיות. בדירות באיכות גבוהה יש להניח שלחלק מהדיירים תהיינה מכוניות, השאלה היא היכן הם יחנו.

היא חוששת שהצעתו של מר כהן מהווה שינוי מאד דרסטי ואינה משוכנעת שבמגבלות שהוא מציע ניתן יהיה לממש את אותם 11,000 מ"ר בתכנית החדשה. היא אינה מקבלת את הטענה שחרדים גרים רק בבנינים של עד 5 קומות. ישנם בנינים של תושבים חרדים שיש בהם מעליות. היא אינה מקבלת גם את הטענה שבירושלים יש לשמור על בניה נמוכה בהעדר קרקע ובלחצי האוכלוסיה.

לגבי שטח פנוי למשחקי ילדים ראוי לבדוק אם ניתן להקצות שטח למשחקים מאחורי הבנין וחניה מלפנים.

בסביבה הזו אין סופרמרקט אולם יתכן שבחישוב כללי ניתן יהיה להציע שורת חנויות שתשרת את הסביבה ותושבי המקום.

היא מתנגדת להגבלת מספר הקומות ל-5 קומות כהנחיה תכנונית. ניתן להפחית אולי 10% משטחי הבניה אך לא מעבר לכך. כמו כן אם השינויים בתכנית כרוכים ומחייבים הפקדה חדשה היא מתנגדת לכך. היא תומכת רק בהורדה מעטה מן המסה.

מר שמריהו כהן ציין כי חישוב אחוזי הבניה הוא חשוב אך לא הכי חשוב ולא השאלה אם צריך להפקיד מחדש אלא חשוב שיעוד המגרש במקום הבינוי, והשימושים אינם מתאימים לסביבה.

בקביעת המגרש לגן ילדים באה העיריה לענות על צרכי הציבור אך היא אינה מתכננת אותו. אולם מאחר ובראשית הדיון ענינו על חלופי השטחים אפשר יהיה לוותר על גן הילדים.

לגבי השטח המסחרי, ציין כי אין באזור ביקוש לסופרמרקט בשטח של 1200 מ"ר הגדול יותר מזה שברמת אשכול. ישנן בסביבה מספיק חנויות ובנוסף אינו הולס את אופי הביקושים והרגלי הקניות של אותה אוכלוסיה. כפי שהאוכלוסיה מתפצלת לזרמים בחינוך, ובתי כנסת כך גם בקניות. התחזית המסחרית כפי שמציע משה כהן מתאימה לאופי הסביבה.

אין מתקבל על הדעת ש-96 משפחות כשלכל אחת במוצא 5-6 ילדים יגורו בבנין אחד. כל מי שהיה מגיש תכנית כזו, בין אם זה משרד השיכון או קבלן פרטי, היה נדחה על הסף בעיריית ירושלים.

גם בגובה הבנין יש נזק לסביבה. צריך להנמיך את הבניה לגובה של עד 5 קומות כפי שהוגבלה בעזרת תורה ובלעזא, ואין שום סיבה שבנין זה יחרוג לגובה של 11 קומות. יש לחלק את יחידות הדיור בין 3 בנינים נפרדים.

מר נקמן ציין כי הצגת שימושי הקרקע הגובלת וההוראות, ביניהן הוראות שימור החלות בסביבה ממחישה עד כמה חריג הבינוי מאופי הסביבה. הוא מציע לקבל את הצעת מר כהן לענין אחוזי הבניה. הוא מצטרף לכל אלה השוללים סופרמרקט שאינו תואם את אופי הסביבה, אינו נחוק והוא גורם מחולל ביקוש לחניה. זה אבסורד לקבוע שטחים כאלה לחניה התופסים חלק גדול במגרש.

לגבי חניה תת קרקעית ותקן החניה ציין כי בקביעת תקן החניה אין אבחנה בין סוגי אוכלוסיה ועל התכנית לספק את התקן הדרוש על פי הקריטריונים הקבועים. לגבי אלו הסוענים שאין צורך בכל כך הרבה מקומות חניה באזורים חרדיים הנחמה היא דוקא בחניה עילית המשאירה שטח פתוח ולכן הוא סבור שהחניה צריכה להיות על קרקעית.

מר ערמון ציין כי ההצעה של מר כהן לפריסת זכויות הבניה בחלוקה שונה היא מאז הגיונית. הוא התייחס לסגנון הבניה וציין כי "הצעה" האחרונה בארביסקטורה כפי שרואים בעיתונים הוא פוסט מודרניזם אך סגנון זה לדעתו אינו מתאים לשכונה. יוקר הבניה יכביד על הקניה והאחזקה תהיה ללא נשוא. הבינוי מאד חריג והוא אינו מבין כיצד ניתן לבנות מסה כה כבדה על משטח דק, במיוחד בבניה מאבן.

גב' ידן ציינה כי היא מסכימה שהבינוי צפוף אך חלק מכן נובע מהביקוש שכולם מודעים לו. אינה סבורה ש"י הורדת קומה או שתיים נשפר את המצב, ומשום מה ישנה מעין "מסורת" כזו של תיקון באמצעות "הורדת" קומות אם ניתן מבחינה משפטית, אפשר לבטל את הבינוי אך בלא לקבוע מראש ולהגביל את הגובה ל-5 קומות אלא לבקש בינוי אחר.

מר דנגור ציין כי נשמעה הצעה לבטל את המגרש לבניני ציבור. אם זה שטח ציבורי שהשכונה זקוקה לו אי אפשר להרחיק אותו ואין ספק לגבי הצורך בו. מכל מגרש יש להפריש 40% לצרכי ציבור ומכל מבט שהוא אי אפשר להיות שלמים אלא אם כן חייבים לאשר את התכנית. מבין הדברים שהושמעו עולה וחוזרת הנימה שצריך לאשר את התכנית ומיד ואילו לגבי השטח החילופי יקה זמן עד לאישורו. אם מציעים שטח חילופי אפשר לחכות עד שהיה מאושר לבניה ובינתיים יוכל המתכנן להציע בינוי אחר.

מספר חברים בוועדה אמרו שסופרמרקט אינו מתאים ולא נחוץ במקום. הוא גר לא רחוק ויודע שישנם כמה סופרמרקטים בסביבה, שוק הבוכרים וכו'.

לגבי גובה הבנין ציין כי אינו מציע, אילו היה היזם, לבנות מעל 6 קומות משום שלא יקנו דירות מעל לכך.

אשר לאפשרות של הפקדה חדשה ציין כי אם הועדה תחליט על הנחיות ברורות יוכל שהתכנית תופקד מיד. עבור כ-600 ילדים שיגורו כאן צריך בית ספר בפני עצמו כדי לענות על דרישות המקום.

כאשר דנו בהפקדת התכנית הוא הציע לוועדה לשלם עבור השטח בעבור 70% מדרישת העיריה כדי להקים בו בית ספר כפי ששמענו הבעיה של העיריה היא כספית ולכן הוא חוזר ומציע שהועדה תפעיל את השפעתה ותמכור את השטח לבנית ב"ס.

מר לרמן ציין כי העובדה שיוקצה שטח בתכנית לגן ילדים היא לטובה משום שהרבה ילדים לא יצטרכו לחצות את הכביש.

תופעה נוספת הנפוצה באזורים רבים בעיר והוא מזהיר מפניה - היא עידוב של שימושים למסחר ומגורים בקומפלקס מבונה אחד. לעיתים קרובות קורה שאחרי איכלוס הדירות באים התושבים ומתלוננים ולוחצים על סגירת המסחר, הוא שואל לפיכך באיזו מידה מופרדים המגורים מהשטח המסחרי. צריך לחשוב על איכות חיי הדיירים ולא רק על רווחיות וכדאיות היזם. צריך לשים לב לאיכות ולהרגשה הטובה של מי שיגור בבנין ולא לכיס היזם.

הוא שואל היכן הגישה לסופרמרקט, מקום הטעינה והפריקה ומה מידת סמיכות המגורים למסחר - כל אלה צריכים להבדק לפני אישור התכנית.

מר יניב ציין כי הצומת הסמוכה היא מהמכוערות שבעיר כל הפינות שלה מבוזות באופן סופי. במקום הנדון יש מקום לשיפור הצומת. הרעיון של חניה בחזית המגרש לא תוסיף אלא תרט. לענין זה יש לתת מאמץ השיבתי תכנוני רב יותר. אם מדובר על בינוי חדש יש לתת את הדעת לעיצוב החזית בדמות הגונה יותר.

מר דזניק ציין כי עוד כאשר הובא הבינוי בפני הועדה לעת הפקדת התכנית הוא תמך בו. התנגדותו בדיון האחרון סוייגה רק לענין שינוי היעוד עד שהוצע אתר חילופי לשטח הציבורי. אין לו ולא כלום כנגד הבינוי ומשנמצא הפתרון לשטח לבנין ציבורי

(פרוטוקול מחוזית 26.4.98)

הוא תומך בתכנית, הוא מתפלא שההסתייגות מהבינוי באה לידי ביטוי רק עתה לאחר שהתכנית הופקדה.

גב' רוזה בקשה להזכיר ולהבהיר שמשמעות הפקדת התכנית היא שהתכנית היא על דעתה של הועדה ולרצונה.

מר רזניק התייחס לדברי מר יניב לגבי המראה החזותי של הרחוב וציין כי בעוברו ברחוב בר אילן הוא תמיד חושב כיצד אפשר לשפר אותו ולדאבנו הרחוב הוא מכושר. הבינוי הוא טוב משום שהוא יוצר פתיחה לרחוב. יתכן שהגובה נובע מהעומס שדורשים מהמתכנן. אם תפוצל הבניה למספר בניינים, נחזור על הכיעור בסביבה הזו. לו אישית לא מפריע גובה של 11 קומות. הרחוב עולה מבחינה טופוגרפית והבנין נמצא ברקע של השכונה.

הוא מסכים שיש מקום לבדיקת נושא הסופרמרקט שאולי אינו נחוץ, ובית הכנסת שבמקומו אפשר להציע גינה ציבורית אך לא לפגוע ברעיון הבינוי משום שאם נציע מספר בניינים ב-5 קומות באותם שטחי בניה זה יהיה איום ונורא. הוא מציע לאשר את הבינוי, לבטל את הסופרמרקט ולרכז שורת תנויות בכיכר. ותהיה גינה נהדרת. הבינוי טוב מאוד, הוא פותח מרחב ארכיטקטוני סמפטי מאוד. היום הגדר הקיימת סוגרת את המרחב. בכיכר מנורה למשל משנהרס המבנה נפתח מרחב נהדר והיום יש שם כיכר נהדרת. הוא מציע לבטל גם את הבינוי בשטח בית הכנסת ולהשאירו פתוח. הבעיה אינה הבינוי אלא העומס והוא מציע להוריד מהעומס את האלמנטים הגרוטסקיים ולא את הטובים.

מר כהן בהתייחסו לביקורת שהושמעה כאילו אין הצדקה לדון בנושא הבינוי לאחר שהוחלט להפקידו, ציין כי הבינוי היה נושא ההתנגדות והוא קורא מתוך התנגדות החברה להגנת הטבע כדלקמן: "התכנית מתייחסת לשטח בפאתי שכונת הבוכרים אשר הינה שכונה לשימור, והבנויה במבנים מחוממים.

המתחם אליו מתייחסת תכנית זו הינו חלק בלתי נפרד מהמדרון ומהנוף היהודי של שכונה זו הנראית ממרחק רב רכס הר הצופים ועוד. התכנית עתידה ליצור פגיעה בקו הרקיע על ידי בניה גבוהה ומסיבית. יש לקבוע כי הבניה במתחם תיעשה מתוך התאמה לשכונת הבוכרים ולא תעלה על 4 קומות מכיוון מזרח".

הוא בהחלט חושב שאופי הסביבה צריך להכתיב את אופי הבינוי. אופי הסביבה כפי שהסביר הוא של בניינים נמוכים באופן משמעותי ממה שמוצע בתכנית. לטענת מר רזניק שבינוי של 11 קומות נכון בשל העובדה שהוא נמצא במקום נמוך, השיב כי דוקא משום כך בהתאם לתפיסת התכנונית בירושלים, המקומות הנמוכים נועדו לבניה נמוכה ודלילה. הוא אינו מציע כפשרה להנמיך בשתי קומות או להפחית באופן שרירותי 20% משטחי הבניה, אלא התחשיב הוא שאם מאחדים את מגרשים 1, 2, 3, 4 וחלק מ-6 יתקבל מגרש בשטח של 6200 מ"ר, 150% ממנו מהווים כ-9200 מ"ר שהם ב-2000 מ"ר פחות מהמוצע ואינם רחוקים מהצעתו של מר רזניק.

לעומת זאת בתכנית המופקדת מוצעים בשטח מגרשים 1, 2, 3, 4 ב-10,000 מ"ר. הרחוב אינו בנוי עם מפתחים למגרשים אלא שכל הבניינים בנויים בקו בנין של 4-0 מטר. איזו מן איכות חיים היא זו שדיירי הבתים נכנסים אליהם מחזיתו האחורית של סופרמרקט. לגבי עירוב השימושים מקובלים עליו השגותיו של מר לרמן והוא מציע להגביל את השימוש למסחר באופן שלא יהווה מטרד למגורים. ראוי שלתושבי האזור יהיו תנאים ראויים למחיה.

מר נחמיה הציע שלא לקבל היום החלטה אלא להשאיר את הנושא לבדיקת משפטית של גב' רוזה, אם הצעת מר כהן מחייבת הפקדה חדשה.

מר סויסה סיכם כי ישנן שתי הצעות עקרוניות שהועלו ע"י מר כהן ומר רזניק. שתי ההצעות מחייבות בדיקה משפטית לגבי הצורך בהפקדה חדשה. לפיכך הוא מציע לקיים קודם הצבעה על שתי ההצעות.

מר נחמיה ציין כי אם עפ"י חוות דעתה של גב' רוזה יסתבר שאין צורך בהפקדה חדשה הוא נוסה לקבל את הצעת מר כהן כפתרון טוב.

בתום הדיון הועלו להצבעה ההצעות העקרוניות הבאות:

הצעת מר כהן לאחד מגרשים 1,2,3,4 ו-6 למגרש אחד שיעודו למגורים ולמסחר. אחוזי הבניה יהיו 150% משטח המגרש החדש נסו. מספר הקומות המירבי יהיה 5 קומות. כפועל יוצא מן האמור לעיל תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המחוזית. בחזית רחוב שמואל הנביא תותר חזית מסחרית, כולל מפרץ לחניה פרטית, אשר יוגבלו בה השימושים המסחריים לשימושים שלא יהיו מטריד לדיירים (משמעות ההצעה היא ביטול הסופרמרקט).

הצעת מר רזניק לאשר את הבינוי כפי שהופקד למעט השינויים הבאים: לבטל את חלק הבנין בפונה הצפון מזרחית ובמקומו יהיה גן הילדים (בנין ציבורי) לבטל את המגרש לבנין ציבורי לבטל את הסופרמרקט. בחזית המגרש לכוון רחוב בר אילן תהא חזית מסחרית בת קומה אחת.

הצעת מר כהן זכתה ב-6 קולות. הצעת מר רזניק זכתה ב-6 קולות.

לאור דעות שקולות בהצבעה נדחת ההכרעה לשיבת הועדה הבאה ועד למועד זה תבדקנה ההשלכות המשפטיות של הצעות ההחלטה.

2. תכנית מס' 2496 א' - מתחם "עזרת נשים" - הכניסה לעיר המשך דיון מיום 12.4.88

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית דנה בשיבתה האחרונה בהתנגדויות וקבלה החלטה עקרונית לאשר את התכנית בשינויים אולם לענין שלבי הביצוע הסמיכה מספר חברים לגבש המלצה על מנת להבטיח ביצוע חלקים בתכנית בעלי אופי ציבורי. בפגישה כאמור השתתפו החברים הבאים: רוה, ברזקי, ידן, נקמן, מלכוז וכהן וסוכמו בה השלבים הבאים:

בשלב א' יבנו כמקשה אחת הבנינים במגרש מס' 3 קרי הבנין בן 8 הקומות ושני הבניינים הניצבים לו בני 5 קומות בד בבד עם הככר המרכזית במגרש. בשלבים הבאים יבנו הבנין במגרש מס' 2 בד בבד עם פתוח השטחים מעבריו השונים, הבנין במגרש מס' 3א' כולל הככר שבתחום המגרש. שלב נוסף: הבנין במגרש מס' 4 כולל הככר שבחזית רחוב יפו כלומר כל אחד מ-4 השלבים הנ"ל יתבצעו באופן עצמאי כשאין עדיפות לקדימות שלב אחד על השני למעט השלב הראשון.

בנוסף ציין מר כהן כי בעקבות המלצתו בדיון הקודם לגבי מגרש מס' 5 התעוררה בעיה והוא נועץ בה עם גב' רוה. טפ"י המלצת הועדה המקומית זכויות הבניה המיועדות למגרש מס' 5 הן של בנין בן שתי קומות והן פועל יוצא של הסדר בין הבעלים. ביטול זכויות הבניה במגרש מחייב הזמנת מי שעלול להפגע מכך טפ"י סעיף 106 לחוק.

מר רזניק ציין כי אף "שהמערכה" אבודה מבחינתו הוא חש צורך להביע את רגשותיו כלפי נושא חשוב שהועדה נותנת ידה לפתרון שאינו ראוי לעיר. הוא מבין שישנם לחצים ומחויבויות אולם בנושא בדרגת חשיבות כזו צריכה הועדה להתעלות עליהם ולדאוג לדברים החשובים והמהותיים של העיר. כאן נותנת הועדה יד לפרויקט שאינו מתאים לכניסה לעיר ובהשקעה של זמן נוסף יכולה העיר לזכות בדבר שיהיה טוב לה לעוד 100 שנה.

הוחלט:

1. בהמשך להחלטה מיום 12.4.88 מאשרת הועדה את שלבי הביצוע שיעוגנו בתכנית כדלהלן:
- א. שלב ראשון בבצוע התכנית הוא בנית הבנינים במגרש מס' 3 קרי הבנין בן 8 הקומות ושני הבניינים הניצבים לו בני 5 קומות, כמקשה אחת בד בבד עם בצוע הככר המרכזית באותו מגרש.
- ב. בשלבים הבאים יבנו: הבנין במגרש מס' 2 בד בבד עם פיתוח השטחים מעבריו השונים.
- הבנין במגרש מס' 3א' בד בבד עם הככר שבתחום המגרש.

(פרוטוקול מחוזית 26.4.88)

הבנין במגרש מס' 4 בד בבד עם הכר שבחזית רחוב יפו.
ג. כל אחד מהשלבנים הנ"ל יבוצעו באופן עצמאי כשאין עדיפות לקדימות שלב זה או
אחר מבין השלבנים האמורים בסעיף ב' לעיל.

2. לבטל את הסיפא בסעיף ה' להחלטת הועדה המחוזית מיום 12.4.88 ולהזמין בהתאם
להוראות סעיף 106 לחוק, את בעלי הזכויות במגרש מס' 5 ע"י המלצת הועדה
המקומית.

3. תכנית מס' 1864 א' - שכונת אבן סור
מובא לתיקון החלטה.

מר כהן מסר כי בהחלטת הועדה המחוזית מיום 7.7.87 בדבר אישור התכנית נקבע לגבי
התנגדות פרופ' זקס כדלקמן:
"לקבל את התנגדות א. זקס ולשנות את יעוד חלק מחלקה 130 בגוש 30020, בשטח בו
מצוי הבנין משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 4".
לאחר מעשה, הסתבר כי בעקבות ההחלטה הנ"ל תמוע בניסה לבנין שבחלקה מס' 129 וכי
יש לקבוע מרווח סביר של 4 מטר כדי לאפשר גישה לבנין.

הוחלט: לתקן את סעיף 10 בהחלטת הועדה המחוזית מיום 7.7.78 כדלקמן:
הגבול הדרומי של חלקה 129 יהיה במרחק של 4 מטר ממישור החזית הדרומית של הבנין
הקיים.

ג. תכניות להפקדה

4. תכנית מס' 3790 - הגדלת דירה קיימת - רח' שמעוני
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.6.87:
להפקיד את התכנית. יש לתקן התכנית מבחינה טכנית.

מר כהן מסר כי לאחרונה אישרה הועדה להפקדה תכנית לתוספות בניה לבנין אחד ברחוב
שמעוני לאחר שהשתכנעה שאין בתוספת משום פגיעה באיכות הבנין ובדיירי הסביבה.
בתכנית הנדונה מוצעת סגירת קומת עמודים חלקית וצירופה לשטח הדירה שמעליה.
להערכתו מדובר בנכס משותף לכלל הדיירים, ואם התכנית מוסכמת על כל הדיירים ראוי
היה להחיל את השינוי באורח אחיד לגבי כל הבנין בהסדר של כלל הדיירים בבנין.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תועבר ע"י העיריה תכנית הכוללת סגירת כל קומת העמודים דוגמת הסגירה המוצעת
(ולא עבור דירה אחת).
2. יש לידע את כל דיירי הבנין בהליך דוגמת סעיף 151 לחוק.

5. תכנית מס' 2969 א' - תיקון סעיף 5 בהוראות תכנית 2969 אזור התפר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.9.87:
להפקיד את התכנית.

מר כהן מסר כי בהוראות תכנית התפר מס' 2969 בדבר "מקום התכנית" נשמש בטעות
ציון מספר חלקות. הועדה המקומית המליצה להפקיד הוראה מילולית להוספת החלקות
האמורות, אולם כבר בעבר עמדה על כך הועדה שיש להפקיד תשרים עם יעוד החלקות
שבגינן יש להפקיד תכנית ולא כתיקון טעות.

הוחלט: להפקיד את התכנית אשר תכלול תשרים לקביעת יעוד החלקות נשוא התכנית.

6. תכנית מס' 3781-הפיכת שטח עמודים קיים למסעדה-רח' אגריפס שב' מחנה יהודה
הועדה המקומית המליצה מיום 26.7.87:
א. להפקיד את התכנית.
ב. יש לתקן התכנית מבחינה טכנית.
ג. בנושא התניה תנתן ההתייבות משפטית.

מר כהן מסר כי בבנין קיים, אשר מוצו בו כבר 202% (מותרים 150%) מוצע להגדיל את אחוזי הבניה ל-263% ע"י סגירת קומת עמודים לצורך הפיכתה למסעדה.
לענין החניה הדרושה המליצה העיריה כי תנתן התחייבות משפטית להעברת תשלום לעיריה עבור התקנת מקומות החניה הדרושים בחניון ציבורי שיקבע ע"י העיריה.
עפ"י תקנות שר הפנים, במקום שלא ניתן להתקין מקומות חניה במגרש, אין תשלום כופר אלא יש להצביע על מקום חניה ציבורי בו יותקנו מקומות החניה הדרושים באמצעות קרן חניה.

מר נקמן העיר כי החניון הציבורי שבו יותקנו מקומות החניה הדרושים צריך להיות מעוגן בתכנית.

מר סויסה ציין כי ניתן להתנות את הפקדת התכנית בפתרון חניה הכפוף לתקנות שר הפנים לענין קרן חניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שיעוגן בתכנית פתרון חניה הכפוף לתקנות שר הפנים לענין קרן חניה.

7. תכנית מס' 867 ג' - תוספת אולפן ומחסן פריקת תפאורות לתאטרון ירושלים - רח' מרכוס ורח' שופן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:
בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 14.7.85 יתווסף תנאי מס' 5 אשר יהא קבלת התחייבות משפטית מהתאטרון, לשביעות רצון היוע"מ לעיריה לכך שהשימוש במבנה יהא בהתאם ליעודו ולא תתבצע פריקה מחוצה לו.

מר יניב לא השתתף בדיון

מר כהן מסר כי בתכנית מוצעת תוספת אולפן ומחסן לפריקת תפאורות לתאטרון ירושלים, בפינה הצפון מזרחית ובפינה הצפון מערבית של מגרש התאטרון ע"י יצירת קירוי בגובה של כ-6 מטר המגיע עד כדי קו בנין 0.0 ובנית קומה המהווה מעין גשר למחסני התפאורות תוך ניצול הפרשי הגבהים. תוספות אלה אינן ראויות למתחם והוא משאיר את ההחלטה לשקול דעת הועדה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. תכנית מס' 2814 א'-בטול הגבלת תוקף תכנית 2814-רח' קרן היסוד פינת רח' אחד העם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87:
להפקיד את התכנית בתנאי הבא: להשאיר את הסעיפים הקובעים הגבלת זמן לתקופה של תכנית מס' 2814 אך להאריך את הגבלת הזמן ל-3 שנים נוספות.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשנת 1985 החליטה הועדה המחוזית לאשר את תכנית 2814 שעיקר הוראותיה הן אחד וחלוקה חדשה ובתוך כך העברת מגרש ממקום למקום כדי לאפשר חטיבת קרקע רצופה לפיתוח מלון "הנשיא".
עוד בראשית הדיונים להפקדתה הובעה הסתייגות ובכלל זה הסתייגותה של גב' רוזה מטעמים משפטיים ואולם לאחר שהוחלט לדחות את הצעת התכנית שונתה ההחלטה בדיון חוזר והתכנית הופקדה.

בהוראות תכנית 2814 נקבע כי תוקפה יפוג כעבור 5 שנים מיום אישורה וכי זכויות הבניה יקבעו בתכנית נפרדת. משלא הופקדה תכנית נפרדת ותוקפה, עפ"י הוראותיה, פג, תכנית 2814 בטלה מאליה, והמצב חזר לקדמותו.

עוד צויין כי הדיונים בועדה המחוזית נסמכו על מסמכים שהגיש מר ח. שיף, ביניהם כתב התחייבות בחתימתו הפותח בזו הלשון "אנו החתומים מטה חברה בית מלון איילה בע"מ הננו הבעלים הרשומים והחוקיים של הקרקע הידועה כחלקות 34, 32, 28, 27, 26 - 336 בגוש 30027...".

(פרוטוקול מחוזית 26.4.88)

עתה מגישה העירייה, כיוזמת התכנית תכנית חדשה שמטרתה ביטול הוראות תכנית 2814 בגין הגבלת תוקף התכנית. באופן אקראי פנו אליו לבירור שאלות תכנוניות מעוניינים בקרקע ואגב כך, מהערת אחד עורכי הדין, הסתבר לו כי בנכחי הרישום בסאבו רשומות החלקות הנ"ל על שם בעלים אחרים:

- חלקה מס' 26 - על שם חברת חלקה 62 בגוש 30027 בע"מ.
- חלקה מס' 27 - על שם הפטריארך האורטודוכסי בירושלים
- חלקה מס' 28 - על שם בתי מלון - אילה בע"מ
- חלקה מס' 32 - על שם הפטריארך - האורטודוכסי בירושלים.
- חלקה מס' 34 - על שם הפטריארך היווני האורטודוכסי בירושלים וירושיו.
- חלקה מס' 36 - על שם הפטריארך היווני האורטודוכסי בירושלים וירושיו.

(החלקות הרשומות ע"ש הכנסיה מיוחסות לק.ק.ל.).
לאחר התייעצות עם גב' רזה הוא ממליץ להחזיר את התכנית לוועדה המקומית לבדיקה החוזרת והבאת עמדתה בפני הוועדה המחוזית.

גב' רוזה בקשה להזכיר כי בדיון הראשון בהפקדת תכנית 2814 התנגדה לתכנית משום ענין האחד והחלוקה שלא בהסכמת הבעלים וכי הוועדה אשרה את הפקדת התכנית על סמך התצהירים שהיו בפניה ואולם עתה מסתברים דברים שונים.

מר כהן ציין עוד כי העילה להפקדת תכנית 2814 היתה למעשה הרצון לאפשר פתוח המלון על קרקע רציפה. היום ידוע שהקרקע נמצאת בידי כונס נכסים וכי המעוניינים ברכישתה אינם מדברים בהכרח על בית מלון אלא על מגורים ואם אמנם מגורים - ניתן לממש את הזכויות בחלוקה הקיימת ולא עפ"י הרפרצלציה שנעשתה ללא הסכמת כל הבעלים.

הנחלט: להחזיר את התכנית לוועדה המקומית, לבדיקה וקבלת עמדתה לאור נתונים חדשים שהובאו במהלך הדיון.

9. תכנית מס' 3876 - הגדלת זכויות הבניה לתוספת מחסן וגלריה - רח' מנורה
הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יבדק חישוב השטחים.
ב. יוגשו חזיתות הבנין
ג. התכנית תערך מבחינה טכנית ומילולית.
ד. יוגשו חתימות בעלי הקרקע.

מר כהן מסר כי בתכנית מוצע לנצל חלל פנימי בדירה תוך הורדת מפלס הרצפה, לבניה גלריה ומחסן.
העירייה המליצה להפקיד תכנית הואיל והשטח המבוקש אינו ניתן לניצול במסגרת הזכויות הקיימות.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

10. תכנית מס' 3816 - אחד חלקות ושינוי יעוד - רח' ראובן שכ' בקעה
הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
יש לתקן התכנית מבחינה טכנית.
יש לערוך הוראות התכנית מחדש בתאוס עם אגף התכנון כך שיתאמו את ההוראות שבהצעת תכנית המתאר החדשה לשכונה.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא איחוד חלקות ובתוך כך קביעת הוראות שימור הנובעות מתכנית שימור לשכונה, הנמצאת בהכנה.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

11. תכנית מס' 3445 - חלוקה ושינוי יעוד - רח' מרים התשמונאית - שכ' בצקעה

(פרוטוקול מחוזית 26.4.88)

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 20.9.87: להפקיד את התכנית. יש לעדכן את תכנית המדידה ולתקן טבלאות השטחים שבה בהתאם להערות היחידה למפוי מדידות. יש לתקן התכנית מבחינה טכנית. יש להתאים את הוראות התכנית לגבי אזור מגורים 1 מיוחד הכלולות בהצאת המתאר החדשה לשכונת בקעה, בתאום עם אגף התכנון.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא חלוקה חדשה ובתוך כך קביעת הוראות שימור הנובעות מתכנית שימור לשכונה, הנמצאת בהכנה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי, מסה יהודה

ד. תכנית לאישור

12. תכנית מס' מי/516 א' - שינוי לתכנית המתאר מי/250 לשינוי לתכנית מי/516 - מבשרת ירושלים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3521 מיום 28.1.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

13. תכנית מס' מי/500 ד' שינוי תכנית מתאר מקומית - גטס
מובא לתיקון החלטה

בשיבת הועדה מיום 15.9.87 הוחלט בטעות להמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את התכנית ואולם מאחר שהתכנית מסווגת כשינוי תכנית מתאר מקומית מסמכות הועדה המחוזית לאשר את התכנית.

הוחלט:

1. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 15.9.87.
2. לאשר את התכנית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ג סיוון תשמ"ח
29 מאי 88

5756

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 8 שהתקיימה ביום ג' ב' באייר תשמ"ח - 19.4.88
יו"ר: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציג ציבור	ד. ברגמן
- מתכנן המחוז	מ. כהן
- נציג ציבור	ח. מרינוב
- נציגת שר המשפטים	ת. רוז
- נציג ציבור	י. שרון

נכחו:

- לשכת התכנון המחוזית	י. בן יעקב
- לשכת התכנון המחוזית	מ. דרומי
- יועץ סביבתי	ג. יניב
- לשכת התכנון המחוזית	י. פלאוט
- מזכירת ועדת המשנה המחוזית	נ. פלס
- לשכת התכנון המחוזית	מ. שורץ
- אגף הרישוי עיריית ירושלים	ש. שמביק

נעדר:

- אדריכל	א. רחמימוב
----------	------------

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-10547 - ערר משפ' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30.9.87 בגין בקשת משפחת [REDACTED] לתוספת בניה גוש 8 חלקה 14 - רח' יהושוע בן נון - מושבה יוונית (תיק 87/428) הצדדים הוזמנו כחוק

מר בן יעקב ציין שמדובר באזור המושבה היוונית שמיועד לשימור ובו מותרת בניה של 3 קומות עם גג רעפים. על המגרש קיים בית אופייני בין קומה אחת שעל חציו הצפוני אושרה בעבר תוספת קומה נוספת וגג רעפים. עתה מבקשת המשפחה בחציו הדרומי של המגרש להוסיף על חלקה 2 קומות וגג רעפים. המערער - זה שבנה בעבר - טוען שבזמנו היה עליו להגיש לעיריה תכנית שתראה איך תראה התוספת בעתיד. לטענתו עתה לא חושבו נכון אחוזי הבניה. בין שני חלקי הבנין יהיה הבדל של קומה שלמה.

בפני הועדה הופיעו המערער גב' [REDACTED], ב"כ עו"ד נ. וייל וגב' [REDACTED] מטעם המבקשים הופיעו גב' [REDACTED], עו"ד י. לוי ואדר' מ. מרגלית.

עו"ד וייל טענה שהחוק, למרות שלדעתה יש לתקנו, קובע שהמשיב לערר אינו הצד המעוניין אלא העיריה ומכיוון שנציג העיריה לא נוכח אין טעם לקיום הדיון. לנציגי המבקשים אין מעמד היום.

עו"ד לוי טען שלאמר "אין מעמד" זה כאילו לאמר "הצד השני לא קיים" עו"ד וייל הגישה חוות דעת מסוימת והוא מטעמו הגיש חוות דעת נגדית השוללת לגמרי את חוות הדעת שלה.

עו"ד וייל ציינה שטל פי תקנון התכנון והבניה - שהן מחייבות ערר יכול להיות או "על סירוב הועדה המקומית לתת היתר לפי פרק ה' לחוק" - וזה לא המקרה הנדון "או על דחיות התנגדות להיתר שימוש חורג, לתת הקלה או לאשר, בתשרים חלוקת קרקע, סטיה מתכנית" - זה המקרה הנדון ויש לה טענות הנוגעות לכך לבד מסענות ארכיטקטוניות. המשיבה היא אך ורק הועדה המקומית, היא מצידה רשאית לצרף את הצד המעוניין כמשיב אך אי אפשר לצרף את המבקש כמשיב אם המשיבה - על פי החוק - לא נמצאת. על פי התקנות על יו"ר הועדה המקומית להמציא לעורר תשובה וזה לא נעשה. בתגובה להערות מר סויסה שבהעדר המשיבה מוקראת החלטת הועדה המקומית ציינה שאין בהחלטת הועדה המקומית משום תשובה לערר. לדעתה אם היו מקפידים לנהוג לפי החוק והיא היתה מקבלת תשובה לערר אולי היתה נחסכת עבודה רבה. במקרה הנדון הבעיה היא עם הועדה המקומית ולא דוקא עם המבקשים. היא עצמה קבלה את הנדון לטיפול רק לאחר שהעוררים קיבלו הזמנה לדיון הקודם. תוך זמן קצר ביותר הזמינה חוות דעת והגישה עותק ממנה לב"כ המבקשים. לעומת זאת - חוות דעת נגדית היא קיבלה רק יום לפני הדיון הנוכחי כך שלא היה סיפק בידה לבדוק אותה. במשפט המסכם בחוות הדעת הנגדית כתוב שהמבקש מקווה שהעוררים יחזרו בהם מהערר - אך מכיון שלא הספיקה לבדוק את חוות הדעת, ומכיון שאין לה תשובה מהועדה המקומית היא מציעה לא לקיים את הדיון היום ולדחותו למועד אחר.

בשלב זה הופיע מר ש. שמביק כמשיב מטעם הועדה המקומית.

עו"ד לוי ציין שלענין זכות העמידה שלו לא יתיחס וביקש להעלות מספר טיעונים: - עו"ד וייל ציינה שהדיון הוא בענין דחית התנגדות למתן הקלה. כבר בדיון בוועדה המקומית כשהופיעו עורכי דין אחר מטעם העוררים הוא טען בפניהם שאין להם זכות עמידה מכיון שהפרסום היה על הקלה בקו בנין, למרות שקוי הבנין ממשיכים קיים קיימים ולא חורגים מהם. העוררים לעומת זאת פתחו "תיבה" חדשה ובעצם רצו שהמבקש יתכנן עבורם את הבניה, חדר המדרגות וכד'.

(פרוטוקול מחוזית 9.4.88)

חיות הדעת שהם הכינו רציניות ביותר ולכן גם הכנתה ערכה זמן רב. בהיות דע זו נבדקו אחת לאחת-בהתאם לחוק-כל טענה וטענה שהועלתה בחיות הדעת- שהגיש עו"ד וייל וכולן נהדפו ונדחו. לדעתו אין צורך שתוגש שוב חיות דעת נגדית. לוועדה המחוזית יש כח אדם מעולה לענין זה והוא זה שיבדוק את החומר. הבקשה שלהם היא לתוספת בניה על בנין קיים וכל ההליך נמשך כבר זמן רב מדי, וכרוך בהוצאות רבות. הבקשה נבדקה ע"י העירייה בשלב ההיתר ובשלב ההקלה והוא מבקש לסיים את ההליך.

עו"ד וייל טענה שאמנם פורסמה הקלה לקוי הבנין אך בבדיקתה הסתבר שישנה חריגה באחוזי הבנין ולכן לדעתה ההקלה פורסמה שלא כדין - וקרו דברים מעולם. בתגובה לדברי עו"ד לוי שטענה זו לא הועלתה קודם ציינה שהיא לא הופיעה בדיונים קודמים. אם ימצא שאין חריגה בזכויות הבניה - משמע שההקלה פורסמה כדין. באשר לחיות דעת נגדית - בדיון מסוג זה יש לעורר זכות התשובה ולכן זכותה לבדוק ולענות ורק אחר כך הועדה תחליט מי מהצדדים צודק. מכל מקום היא דורשת לקבל תשובת מחלקת הרישוי בעירייה לטענות שהועלו.

בשלב זה ביקש היו"ר פסק זמן להתייעצות בקשר לבקשה לדחות את הדיון או לא. בסופו של דבר נקבע בנוכחות הצדדים שהדיון בערר הנדון ידחה לישיבת ועדת המשנה מיום 17.5.88.

2. יב-10490 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.5.87 בגין בקשת לניהול עסק - נגרירה - שועפט (תיק 7/2172) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר שמדובר בנגרירה קיימת בבנין בדרך ומאללה - שועפט ומעליה - באותו בנין - מסגד. בעל הנגרירה ביקש רשיון לשימוש חורג ואנשי המסגד הגישו התנגדות. הועדה המקומית קבלה את ההתנגדות לאחר שקיבלה חוות דעת מהיחידה לאיכות הסביבה.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - העורר/המבקש. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק. כמו כן הופיעו המתנגדים הבאים: מר ד. אלרשיד אבו-חדר-מוכתב הכפר, מר [REDACTED] ומר [REDACTED].

מר דרומי (תרגם את דברי העורר - [REDACTED]) ציין כי הנגרירה קיימת משנת 1968 ועד עתה אף שכן לא התלונן וכולם חתמו לו על הבקשה. בנגרירה ישנה רק מכונה אחת שאינה מפריעה ובזמן התפילה במסגד גם הוא מתפלל כך שממילא אין הוא מפעיל אותה בזמן התפילה. הוא מוכן להתחייב - באופן רישמי - לא להפעיל את המכונה בעת התפילה. הבנין כולו שייך לווקף המוסלמי והמסגד קיים שם משנת 1964.

מר שמביק ציין שהועדה המקומית דחתה את הבקשה מכיון שהנגרירה גורמת לרעש למסגד.

נציג המסגד טען שהנגרירה מפריעה ויש בידם צו מבית המשפט המורה לבעל הנגרירה להתפנות מיד מהמקום.

גב' רוזה שטיינה בצו הסבירה שאכן ישנו פסק דין לטובת הווקף לפיו בעל הנגרירה צריך לפנות את השטח. עוד בקשה לשאול מה יקרה אם לא יפנה את השטח.

מר סנדוקא טען שהוא הגיש ערעור על פסק הדין.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציינה גב' רוזה שהיא מחרשמת שאכן ישנה הפרעה למתפללי המסגד.

מר סויסה הציע שמר יניב יבדוק את הבקשה בשבת.

החלטת: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקתו של היועץ הסביבתי.

(פרוטוקול מחוזית 19.4.88)

3. יב-10597 - ערר משפ' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 16.2.88 בגין בקשתה להרחבת חלון ראווה-גוש 26 חלקה 29-רח' עזה, רחביה (תיק בנ/88/65)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט הסבירה שברח' עזה פינת רח' ארלוזורוב התקין בעל חנות קיימת ולמוצרי חשמל ומשרד (נסיעות) שני חלונות ראווה הבולטים מקו הבניין בשיעור של חצי מטר, הדבר חורג מהוראות תכנית המתאר המתירה בליטה של 12 סמ' סך הכל. בנוסף לכך יש בבקשה אלמנט של גדר מסביב אך לכך לא היתה התייחסות של הועדה המקומית.

בפני הועדה הופיע מר וולפשוטל - העורר/מבקש ועורך הבקשה מר [REDACTED].
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שמביק.

מר וולפשוטל טען שאמנם החנות והחזית הנדונה פונה לרח' עזה אך המרחק מהחנות עד המדרכה מגיע ל-4 מ'. המדרכה עצמה ברוחב 2.6 מ' כך שהמרחק מהחנות לכביש הוא 6.5 מ' ולכן לא נראה לו שיש איזה שהיא הפרעה בחלון.

מר שמביק הסביר שהועדה המקומית לא אשרה את הבקשה כי היא נוגדת את הוראות תכנית המתאר ומהווה סטייה מקו הבניין.
נוסף לכך ישנה התנגדות מטעם דירת בבנין שטוענת שהגגון מעל לחלון הראווה יקל על הגנבים את מלאכתם.

מר ניסים ציין שבמרווח של 4 המטרים מהחלון למדרכה ישנם בבנין מרפסות הבולטות יותר מאשר החלון המבוקש.

מר וולפשוטל הגיש לוועדה שני מכתבים המתייחסים להתנגדות השכנה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר סניסה שמהמכתבים עולה כי המערער מוכן להתקין לשכנתו סורגים.

מר כהן טען שהבעיה היא לא הסורגים אלא הסטייה מההוראה בתכנית המתאר והוא מציע לקבל את המלצת הועדה המקומית.

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

4. יב-10593 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.1.88 בגין בקשתו להבליט סוכה - גוש 68 חלקה 168 - רח' רש"י - מקור ברוך (תיק בנ/87/720)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט הסבירה שהבקשה היא להבליט מרפסת בקומה שניה בבנין על מסד במקור ברוך. הבקשה נדחתה בוועדה המקומית.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] ובנו - העוררים/מבקשים
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שמביק.

מר [REDACTED] (הבן) - טען שהבקשה היא למרפסת סוכה בקומה שניה אך לא בחזית הקדמית אלא הצדדית ואין הפרעה לשכנים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה שלא ניתן לאשרה רק במקרה שכל השכנים יסכימו גם הם לבנות. לטענתו השכנים לא מוכנים כרגע לבנות מרפסות. הוא הזמין את חברי הועדה לבקר במקום.

מר שמביק טען שהמרפסת היא בודדת בחזית הקדמית ומכערת את הבנין. הועדה המקומית מוכנה לדון בתכנית לתוספת מרפסות לכל הדירות ביחד.

(פרוטוקול מחוזית 19.4.88)

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

5. יב-10581 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.3.87 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 280 - בית צפאפא (תיק בנ/86/611) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר שעל פי תכנית 2317 מדובר על שתי חלקות שקיימים בהן שני בנינים, האחד מהם בנוי כבר עתה על חלק מהחלקה הסמוכה. הבקשה היא לתוספת בניה בחזית המערבית שתחדור עוד יותר לחלקה הסמוכה. הועדה המקומית טענה שזוהי סטייה ניכרת בקוי הבניה ויש לנקוט בהליך של איחוד וחלוקה מחדש של שתי החלקות.

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

מר [REDACTED] טען ששתי החלקות הן בבעלות שני אחים, ואחיו של המבקש חתם על הסכמה לבניה בפני עו"ד.

מר שמביק ציין שלא ניתן לאשר את הבקשה ללא איחוד החלקות כי כך הבקשה מהווה חריגה מקוי הבנין.

מר [REDACTED] טען שבזמנו כשקיבל קוי בניה שאל למה זה כך ונענה שאפשר לקבל אפילו קו בנין אפס. בעיריה הציעו לו לראות את הבנין כולו כאילו הוא בעצם שני בנינים עם קיר משותף. היו דברים כאלה בעבר והתקבלו גם אישורים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי אכן היו דברים מעולם ומקרה דומה אושר בעבר בשכונת בית הכרם. גם אם מחייבים איחוד אפשר לדעתו להסתפק בתשרים איחוד.

גב' רוזה ציינה שיש להכין תשרים ולהסדיר את קוי הבנין.

הוחלט:

- א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
- ב. הועדה המחוזית תהא נכונה לדון בתשרים איחוד וחלוקה על פי פרק ד' לחוק ובתנאי שיוסדרו קוי הבנין ושאיחודי הבניה יותאמו למותר באזור מגורים 5.

6. יב-10583 - ערר משפחות [REDACTED], [REDACTED] ו [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.12.87 בגין בקשת [REDACTED] לתכנית שינויים - גוש 23 חלקות 23,233 - רח' הרב אשי, סן סימון (תיק בנ/83/968) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבנין בסן סימון - באזור המיועד למגורים 1 - הבנוי על פי היתר והבקשה עתה היא למרפסת ברוחב 2 מ' הדבר חורג מקו הבנין ועל כן פורסמה הקלה. הבקשה מהווה גם פגיעה בקו בנין אחורי - שצריך להיות 7 מ' וכאן הוא 5 מ' אך על כן לא פורסמה הקלה. דיירי הבנין מתנגדים בטענה של פגיעה ארכיטקטונית ושימוש ברכוש המשותף. הועדה המקומית דחתה את התנגדותם.

בפני הועדה הופיעו המערערים הבאים: בני הזוג [REDACTED], מר [REDACTED] ומר [REDACTED]. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק. כמו כן הופיע המבקש מר [REDACTED].

גב' [REDACTED] ציינה שהם גרים בקומה שלישית והמבקש רוצה לבנות מרפסת על עמודים בשטח השיון לכל הדיירים, מרפסת שבודאי לא תוסיף יופי לבנין. גוסף לכך המרפסת המבוקשת חבנה ליד בלוני הגז של הבנין.

(פרוטוקול מחוזית 19.4.88)

מר [REDACTED] טען שאישור הבקשה יהווה תקדים ואח"כ ברור שגם הדייר שגר מעל למבקש יבנה גם הוא מרפסת וכך הלאה. הבנין חדש - נבנה לפני כשנתיים וכשרם הגיעו לגור שם המרפסת הקיימת בקומה הראשונה היתה כבר בהליכי בניה. היא מיועדת לנכח אך העיריה מתעלמת מכך ומתיחסת אליה כאל תקדים בבנין. לא לחינם הם חפשו בית אקסלוסיבי לגור בו.

מר שמביק ציין שאמנם נכון שהבנין חדש אך בזמנו אושרה לאחד העוררים מרפסת גדולה עם רמפה מכיוון שהוא נכה. מאוחר יותר הגיעה הבקשה הנדונה ופורסמה הקלה כי רוחבה 2 מ' במקום 1.5 מ' מותרים. התנגדות השכנים נדחתה מכיוון שיש כבר מרפסת אחת בבנין ועוד אחת לא תרע את איכות חייהם.

מר [REDACTED] טען שאחד המתנגדים הוא מר שם טוב ואיתו גרים שני גיסיו שבגללם הפך כל הבנין למעברה. בזמנו הוא בנה מרפסת וכנראה שהשכנים לא התנגדו כי פחדו ממנו. אושרה לו רמפה אך הוא הרס אותה ובנה במקומה מדרגות תלויות באוויר באופן מכווער ביותר. הוא עצמו ביקש מרפסת כדי שתהיה אחידות בחזית הבנין.

מר [REDACTED] טען שהמרפסת המבוקשת תוסיף כיעור על הכיעור הקיים. הוא הזמין את חברי הועדה לביקור במקום.

מר [REDACTED] ציין שדירת המבקש היא מעל למקלט בגובה של 5-6 מ' מפני הקרקע ומרפסתו תצטרך להיות עם עמודים וזה יכער את הבנין. בזמן הבניה הוא פנה למבקש בהצעה לבנות מרפסת ברוחב של מטר וחצי תוך כדי בנית הבנין והוא עצמו היה מוכן לעשות זאת אך המבקש לא הסכים. כיום הוא מבקש מרפסת ברוחב של 2.5 מ' על עמודים. גם עתה הוא מוכן להסכים שתבנה מרפסת תלויה של מטר וחצי. אך המבקש מתעקש לבנות מרפסת כמו זו של מר [REDACTED]. המרפסת של מר [REDACTED] היא על שטחו. מר [REDACTED] טען שהוא מתנגד לכל מרפסת, אפילו ברוחב של מטר וחצי.

לאחר צאתם את אולם הישיבות טען מר שרון שהעיריה, כשאשרה את המרפסת הקודמת - גרמה להרס הבנין. הוא מתנגד לאישור הבקשה.

מר מרינוב תמך בדעתו.

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר שהיא מהווה ססיה מקוי הבנין המאושרים ובניתה תגרום לפגיעה ארכיטקטונית בבנין.

7. יב-10563 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.12.87 בגין בקשתו לשיפוץ גג - גוש 4 חלקה 14 - רח' חזקיהו המלך - קטמון (תיק בנ/87/976)
המשך דיון מיום 15.3.88

מר דרומי הזכיר את פרטי הבקשה וציין שהיה בשטח ומדיירת במקום הבין כי המבנה היה רעוע עם גג רעפים ומר שדה שיפץ אותו. מר [REDACTED] עצמו גר בבנין בצידו השני של המגרש, ובמגרש הנדון הוא משכיר חדר לאלמנה. משיחות עם הדיירים הוא הבין שבאותו חדר ישנם שרותים וכי בעצם לכל הדירות בבנין ישנם שרותים. המלצת הועדה המקומית היתה לדחות את הבקשה מכיוון שהיא מהווה ססיה ניכרת.

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

8. יב-10511 - ערר עמותת בני הלל על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.7.87 בגין בקשתה לשימוש חורג להפיכת דירה לבית מדרש - גוש 151 חלקה 27 - רח' שרירא גבעת שאול (תיק בנ/86/791)
המשך דיון מיום 16.2.88

מר כהן הזכיר כי מדובר בבנין ברח' שרירא גאון שקיים בו בית כנסת במשך שנים

(פרוטוקול מחוזית 19.4.88)

רבות. הבקשה היא להכשיר חלל של 3.80×6.80 מ' ומבואה קיימת למקום לימוד. הבקשה פורסמה בגין היותה שימוש חורג והועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה. המבקש ערער. הצדדים הוזמנו לדיון ראשון אך אז הופיעו רק המבקשים והבקשה אושרה לתקופת נסיון של שנתיים. מאוחר יותר הוחלט לקיים דיון חוזר.

מר סויסה הזכיר את השתלשלות העניינים וכי בהתיעצות שקיים אז עם גב' רויה הוחלט להזמין שוב חלק מהעוררים - מחמת הספק. לאחר שהועדה שמעה את טענותיהם הוחלט לצאת לסיוור בשטח. הוא סייר בשטח עם מר יניב וגב' פלאוט.

מר יניב ציין כי המתנגדים העלו שתי טענות עיקריות.

א. רעש.
ב. מפגעים כתוצאה מהשרותים הציבוריים הממוקמים בחצר מול דירותיהם.
באשר לרעש הקיר הגובל עם בית המערער הוא למעשה קיר אבן חיצוני במקורו. בשהותם שם הם הפעילו רדיו טייפ בעוצמה גבוהה, הצמידוהו לקיר והרעש לא הגיע לדירה הסמוכה. הרעש הגיע דרך חלונות הפונים לרחוב אך זה בעוצמה של רעש רגיל מרחוב כך שהטענה של רעש זניח במקרה הנדון.
באשר לשרותים: ישנם כ-10 תאי שרותים במרחק של כ-3 מ' מחלונות ביתו של השכן. המבקשים הפעילו ארובה עם מאוורר. יש סבירות גבוהה שריחות לא נעימים יגיעו לבית השכן. המלצתו היא שהכניסה לשרותים תהיה מתוך שטח בית המדרש, חלק מהתאים הקיימים יאטמו לגמרי ולא יהיו יותר בשימוש ובתאים הנותרים יאטמו החלונות הפונים לבית השכן. זאת ועוד - שהיחידה לאיכות הסביבה בעיריה חבוק מה מידת הצורך במתקני אוורור במקום, בהגבהת הארובה וכד'.

מר סויסה הסביר כי התאים האמורים שמשו במקור כחדרים שהושכרו לסטודנטים.

מר יניב הוסיף כי במקום ישנם כ-60 כפאות. מומלץ להגביל את השימוש במקום ל-20 תלמידים בלבד והדבר מקובל גם על מפעילי המקום.

הוחלט: בהמשך להחלטתה מיום 5.1.88 קובעת הועדה את הסייגים הבאים:

- א. הכניסה לשרותים תהיה ישירות מתוך שטח בית המדרש.
- ב. יצומצם מספר תאי השרותים, אלה שיוצאו משימוש יאטמו כליל ובתאים שישרתו את התלמידים יאטמו החלונות הפונים לחצר.
- ג. היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תכין תווית דעת באשר למידת הצורך במתקני אוורור, הגבהת הארובה וכד'.
- ד. מספר התלמידים בבית המדרש יוגבל ל-20 בלבד.

ב. התרי בניה

9. יב-3245 - יד הנדיב - מנחת מסוקים וגן ציבורי - כרית הממשלה
תיק בנ/88/101 - המשך דיון מיום 29.3.88

מר סויסה הזכיר שהבקשה נדונה והוחלט להמתין עד שתופקד התכנית. בינתיים הודיעו היזמים שהתכנית כבר הופקדה והוא ממליץ לאשר את הבקשה.

מר גיל הטיר בקשר לצורך להכין תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות וציין כי למנחת הקיים במקום לא ניתן רישיון ואם כן זה היה לפני שהתקנות הוכנו.

מר כהן ציין כי כל ההיבטים הבטחוניים וכיו"ב נבדקו ואין לצפות לבעיות סביבתיות זאת גם מתוך הנסיון בעבר - שלא היו כל בעיות עם המנחת הקיים. הוא מציע לאשר את הבקשה לאור הבדיקות שנערכו.

הוחלט: לאשר ביצוע עבודות עפר בתקופת הפקדת תכנית 2081 ד' - ובתנאי שהיזם יגיש התחייבות כמקובל - שתהא להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

(פרוטוקול מחוזית 19.4.88)

10. יב- 10533 - דוד לובינסקי בע"מ - בנין חדש - גוש 187 חלקה 1 - מקור חיים
(תיק בנ/87/531) מובא לדיון חוזר מיום 2.2.88

מר כהן הזכיר שמדובר בבנין באזור החעשיה בתלפיות שהוחלט בזמנו לאשרו ובתנאי שיבנה באבן נסורה. היזם פנה וביקש לבנות באבן טבעית מרובעת ומסותחת וכמובן שזה עדיף.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהבנין כולו יבנה באבן טבעית מרובעת ומסותחת - ולא כפי שנקבע בהחלטה מיום 2.2.88.

11. יב- 5328 - אגודה להנצחה - תכנית שינויים - גוש 79 - גבעת התחמושת
דו"ח הועדה המקומית מס' 128 מיום 14.3.88 תיק בנ/87/429

מר כהן הזכיר כי בעבר דנה הועדה בבקשה לתוספת חללים תת קרקעיים ולא אישרה אותה אלא רק לאחר בדיקת הנושא עם האגודה שעומדת אחרי העמותה. עתה מבוקשים שינויים קלים שמתבטאים בעיקר באולם מרובע במקום מחומש כשרוב שאר החללים זהים למה שאושר. סוכס עם העמותה המורכבת מהורים שכולים שבעתיד תוגש תכנית מסודרת לכל תוספת שתתבקש לאור זאת הוא ממליץ לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב- 8439 - [REDACTED] - תוספת בניה - עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 128 מיום 14.3.88 תיק בנ/81/64

מר כהן ציין שמדובר בבקשה להיתר שאושרה בעבר במתכונת שונה. הבקשה הנוכחית לא עברה את ביקורת הצוות המתכנן את עין כרם ולכן הוא ממליץ לדחות בשלב זה את הדיון עד לאחר שהבקשה תבדק ע"י הצוות האמור על מנת לדעת באיזה מידה היא עומדת בקריטריונים של תכנית עין כרם.

הוחלט: לדחות את הדיון.

13. יב- 10603 - עיריית ירושלים - בנין חדש - גן ילדים - גוש 105 חלקה 40 - עזרת תורה
דו"ח הועדה המקומית מס' 128 מיום 14.3.88 תיק בנ/88/137

מר כהן ציין שמדובר במגרש שיועד לגן ילדים בתכנית 2748 שאושרה בשנת 83 והבקשה עתה היא לשני גני ילדים במפלסים שונים כך שמנצלים את פני הקרקע.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שמעקה הגג בהמשך לקיר יהיה מעקה אסום ולא מעקה סורג כפי שהוגש ע"י הועדה המקומית.

14. יב- 10026 - עיריית ירושלים - פתוח המשך הטיילת - 1954 חלפיות
דו"ח הועדה המקומית מס' 127 מיום 7.3.88 תיק בנ/88/133
(מר יניב לא השתתף בדיון)

מר דרומי ציין שהבקשה היא להמשך הטיילת הקיימת - לאורך המדרונות של צפון תלפיות ועד לרח' נעמי בשכונת אבו טור. הבקשה מוגשת מטעם הממונה על נכסי העירייה. על פיה תהיינה מרפסות תצפית במקומות שונים והמסלול מוצע באספלט ולא בריצוף כפי שזה בטיילת הקיימת.

מר כהן טען שכדאי לבחון פעם נוספת את נושא הריצוף, לא נראה לו נכון מבחינה תכנונית שבטיילת הקיימת ישנו ריצוף באבן כה יקרה ואילו עתה מוצע אספלט הוא ממליץ לאשר את הבקשה אך להפגש עם המתכנן בנקודה זו.

עוד ציין שיש להוסיף פרטים באשר לפרגולות המדענות.
מבחינה פרוצדורלית לא כל השטח האמור מיועד לשפ"ץ אלא חלקו מיועד לאזור לבניה דלילה ויש לתקן ולהסדיר את הנושא.

הוחלט:

1. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. פירוט הריצוף יגובשו סופית בפגישה שתהיה בין מתכנן המחוז לאדריכל.
ב. יש לפרט יותר את נושא הפרגולות.
2. הועדה מפנה את תשומת לב הועדה המקומית לצורך להסדיר מבחינה פרוצדורלית את יעוד השטח במסלול הטיילה המבוקשת.

15. יב - 10602 - א.א.ספיר - תכנית שינויים - גוש 211,242 חלקה 21
- הר החוצבים

דו"ח הועדה המקומית מס' 128 מיום 14.3.88 תיק בנ/84/544

מר כהן ציין שהבקשה היא להיתר בניה באזור התעשייה הר החוצבים - שהוא אגב האזור היחיד בעיר שיש בו תעשייה בלבד. במגרש מס' 21 מבוקש בנין תעשייה בן ארבע קומות לתעשייה ו-2 לחניה. בחזית הפונה לכביש רמות נראים 6 קומות. הדבר יוצר בעיה ארכיטקטונית מכיוון שמבנה סמוך הוא בין 3 קומות. מר כהן ביקש לבדוק את הנושא עם אגף תכנון עיר בעיריה. בעיה נוספת היא שהמגרש חודר מעט לתחום שמורת טבע ולכן הוא מצביע על כך שישנו פיתוח גם מחוץ לשטח המגרש. מקיר התמך מוצעת מסלעה בהיקף של 5 מ' והועדה המקומית לא נתנה דעתה לעובדה שהדבר עלול לפגוע בפני הקרקע או בצמחיה. באישור הבקשה יש לציין במפורש שמאושר בנין לתעשייה.

מר יניב ציין שלא מספיק לכתוב שזה בנין לתעשייה אלא יש לפרט איזה מפעל יהיה בו ומהן הפעולות שתעשייה. בתגובה להערות מר סויסה שניתן לקבוע שהבנין יהיה לתעשייה עתירת ידע טען שברגע שלא יודעים מהו המוצר שמייצרים פה מאשרים לכאורה פעילות בהיקף גדול מאד.

מר כהן טען שבשלב זה היזם רק בונה חללים ומשכיר אותם, אין הוא עצמו יודע מהי הפעילות שתהיה. מה שצריך להיות ברור הוא שתהיה שם תעשייה עתירת ידע בלתי מזיקה ובלתי מטרידה ושהדבר ייחתם ע"י יו"ר הועדה המקומית. מלבד זאת יש לרשום הערת אזהרה בטבו לפיה לא יותרו שימושים חורגים בעתיד.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לפיה השימושים בבנין הם לתעשייה עתירת ידע ולא יותרו שימושים חורגים בעתיד.
- ב. מתכנן המחוז יבוא בדברים עם המתכנן ואגף תכנון עיר בעירית ירושלים באשר לחלק של הפיתוח הגולש מעבר לגבולות המגרש המיועד לתעשייה.

16. יב - 10358 - שרותי נפט בע"מ - שינויים - עטרות

דו"ח הועדה המקומית מס' 121 מיום 28.12.87 תיק בנ/86/323 - המשך דיון מיום 1.3.88.

מר כהן ציין כי הבקשה היא לשינוי קטן ומוגבל המתייחס לחב' סופרגז אך יחד עם זאת הוגש היתר הבניה לכל המתקן בשלמותו. בזמנו הוא פנה למר יניב על מנת שהלה יבדוק עם מר רון לשם אם החברה - שרותי נפט - עמדה בתנאים שקבעה הועדה המחוזית. נתונים אלו לא הגיעו עדיין וגם לא לעיריה אי לכך הוא מציע לא לאשר בשלב זה את המסמך שהוגש כי כך עלולה הועדה לאשר פרטים שהיא לא יודעת מהם.

מר שרון טען שניתן לאשר את הבקשה הספציפית בלי להתייחס לתכנית השלמה.

מר יניב הסביר כי חברת סופרגז הסיטה את מבניה כך שהמרחק מבית הספר הקרוב לקו הבנין שלהם הוא 90 מ'.

מר סויסה הציע לדחות את הדיון מפאת רגישותו של הנושא.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד שתבדק השאלה באיזה מידה עמדה חברת "שרותי נפט בע"מ" בתנאים שקבעה לה בזמנו הועדה המחוזית.

(פרוטוקול מחוזית 19.4.88)

17. יב - 10335 - ארגון היתומים המוסלמים - 2 בנינים חדשים - גוש 601 חלקה 121-בית חנינא

דו"ח הועדה המקומית מס' 128 מיום 14.3.88 תיק בנ/87/740 - 87/740

מר דרומי ציין שבזמנו, לאחר מספר דיונים, אושרה בקשה לקביעת תנאים למבנים לבית הספר בסמוך לשטח מתקני הגז בעטרות ונקבעו סייגים מסוימים. עתה הגיעה בקשה נוספת למבנה קטן יותר ורחוק יותר ממתקני הגז.

מר כהן הוסיף כי בזמנו, לאחר שהועדה קבלה חוות דעת מהיחידה לאיכות הסביבה הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים: "א. לא תאושרנה יותר בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 למגרש האמור. ב. היתר הבניה יוצא לאחר בדיקת ההמלצות והתיקונים של הבקשה למחסן גלילי הגז בעטרות, על מנת שאישור בקשה זו לא יעמוד בססירה לאישור הבקשה האחרת". אומנם העיריה לא העבירה תכנית לשטח אולם מאחר שמדובר על מבנה רחוק יותר ממתקני הגז ניתן לאשרו יחד עם זאת הוא מציע לפנות שנית לעיריה בבקשה שתוכן תכנית לשטח.

הוחלט:

- א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
- ב. הועדה המחוזית מסבה את תשומת לב הועדה המקומית לצורך להכנת תכנית לשטח הנדון.

18. יב-2918 - [REDACTED] - תכנית שינויים - גוש 1 חלקה 74 - דרך בית לחם
דו"ח הועדה המקומית מס' 128 מיום 14.3.88 תיק בנ/76/459

מר כהן הזכיר כי הבקשה נדונה מספר פעמים ולאחרונה ביקשו היוזמים שינויים מנספח הבינוי של התכנית וב- 8.9.87 הוחלט לאשר את הבקשה ובתנאי שהשימושים בבנין יהיו בהתאם לשימושים המותרים על פי התכנית החלה. על פי הבקשה שאושרה אז היו אמורים להיות חנויות בקומה ראשונה, בנק בקומה השניה ומשרדים בקומה השלישית. בבקשה שהוגשה עתה אין מחיצות בקומה השלישית והיוזמים כתבו שזה יהיה בית קפה ולא אולם ארועים.

מתעוררות מספר בעיות:

- א. בעיה משפטית - הועדה לא נוהגת לקבוע שימושים אלא אם כן היזם מבקש זאת.
- ב. בשינוי שטח של 200 מ"ר ממשרדים לבית קפה משתנה תקן החניה ויש להוסיף 20 מקומות חניה. לבנין מתוכננת חניה תת קרקעית. הוא מציע שהבקשה תבדק שוב ע"י העיריה - בנושא זה - ורק אחר כך תובא לדיון חוזר.

גב' רווה ציינה שניתן לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקת תקן החניה.

מר מרינוב טען שהשטח של 200 מ"ר אינו רק לבית קפה אלא קרוב לוודאי שימש גם לארועים שונים ואין זה מקום מתאים לכך. לא נראה לו שיש מקום לאישור הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בכפוף לכך שיבדק נושא תקן החניה ויוספו מקומות חניה בהתאם לצורך.

19. יב-10607 - בית מדרש להבשרת רבנים-חזון עובדיה-שינוי יעוד-הר נוף מתחם 2
דו"ח הועדה המקומית מס' 128 מיום 14.3.88 תיק בנ/80/402
(מר סויסה לא השתתף בדיון)

מר כהן ציין שמדובר בבקשה לשימוש חורג -מדירות מגורים ברח' שאולזון - לבית מדרש בשתי דירות, האחת מעל לשניה, ולהן כניסה נפרדת. הבקשה פורסמה, הוגשו התנגדויות אך לאחר מכן הוסרו.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 19.4.88)

ג. שימושים חורגים (עסקים)

20. 1/8666 - [REDACTED] - סטודיו לקרמיקה - הרב הרצוג
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה ל-3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. 1/4595 - [REDACTED] - מוצרי חשמל - שטראוס.
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. 1/8857 - [REDACTED] - מכירה והתקנת מערכות אזעקה ואלקטרוניקה - בצלאל
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

מר יניב ציין שהאזור - אזור מגורים ואישור הבקשה עלול לפגוע בדיירים. ברח'
אסורה התניה משני צידיו ויש לקבל לדעתו אישור מטעם אגף התחבורה בעיריה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

23. 7/4243 - [REDACTED] - עיבוד מוצרי נייר-מכירתו ואחסנתו-ג'בל מוכבר
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

24. 1/7257 - [REDACTED] - אחסנת דלק - גבעת שאול
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקתו של מר יניב - היועץ הסביבתי.

25. 1/8786 - [REDACTED] - משרד לתווך רכב - רח' הנביאים
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

26. 7/994 - [REDACTED] - ייצור נעלים - חאן הקופטים

27. 1/6710 - מרילי דוד ושות'-מכירת מכשירי חשמל ומערכות טלוויזיה-רח' אבן ישראל

28. 1/1638 - [REDACTED] - ממתקים ומשקאות - רח' מלכי ישראל

29. 1/4963 - [REDACTED] - דיסקוטק - רח' שושן

30. 1/6688 - [REDACTED] - מכירת טלוויזיות ומערכות סטראו-רח' הגידם

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אלי סויסה

כ"ג אייר תשמ"ח

יו"ר הועדה המחוזית

10 מאי 87

לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה מס' 8
שהתקיימה ביום שלישי כ"ה בניסן תשמ"ח 12.4.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| - נציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג ציבור | ש.ז. זוננפלד |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר החקלאות ול. ידין | א. מלכוב |
| - נציג ציבור וממלא מקומו ר. דנגור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציג מע"צ | א. ערמון |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רווה |
| - אדריכל | ד. רזניק |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|------------------------|------------|
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|-------------------|----------|
| - נציגת ציבור | ת. אשל |
| - נציג שר הביטחון | ע. הרמן |
| - נציג ציבור | א. ליטמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 2 מיום 19.1.88
- 2) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 3 מיום 2.2.88
- 3) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 3 מיום 9.2.88

בהחלטת הועדה המחוזית בגין תכניות מס' 3822 ו-3822 א' שבפרוטוקול הועדה מיום 9.2.88 (עמוד 11) נפלה טעות דפוס במספרי התכנית. במקום: "לאחד את תכנית 2822 ו-2822 א'" צ"ל "לאחד את תכניות 3822 ו-3822 א'". הפרוטוקולים הנ"ל בתיקון דלעיל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3717 - השלמת קומה שלישית וניצול חלל גג רעפים רח' האר"י - שכ' סלביה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3511 מיום 25.12.87. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 2496 א' - מתחם "עזרת נשים" - הכניסה לעיר מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בישיבתה מיום 23.2.88 שמעה הועדה התנגדויות לתכנית, פרוטוקול אותה ועדה לרבות המלצת הועדה המקומית מונח עתה בפני החברים. כאמור שמעה הועדה את התנגדות המועצה לישראל יפה שהתייחסה בעיקר לנושא העיצוב והבינוי וכן התנגדויות של בעלי ענין בקרקע. לענין התנגדות בעלים במקרקעין שבתחום התכנית, הגיעה הועדה המקומית לכלל המלצה כפתרון להסדר מוסכם בין הבעלים השונים והסדר זכויות הבניה ביניהם. המועצה לישראל יפה אמרה למעשה דבר חשוב אחד שהבינו במתחם הכניסה לעיר כפי שהוא מוצע הוא פועל יוצא של תכנית פרצלציה לחלוקת זכויות בניה ונעזת כל התיחסות לחשיבות המקום מבחינה עיצובית. במתחם ישנם בעלים שונים של מקרקעין. לבעל הקרקע העיקרי יש את לב השטח בעוד שלאחרים יש את החלק המערבי והמזרחי. בעקבות התנגדות בעלי הקרקע המליצה הועדה המקומית לשנות קוי חלוקה ופיצול גדול יותר של החלוקה כדי להגיע לחלוקה נכונה יותר של זכויות הבניה. תירגום המלצת הועדה המקומית הראשונה באה לידי ביטוי במודל המוצג בפני הועדה. בין היתר טענה המועצה לישראל יפה שכל הפרוייקט מופנה כלפי התחנה המרכזית ומפנה עורף לאיזור הייצוגי של בניני האומה וכי התכנית נגזרת מרצון לחלק זכויות בין בעלי קרקע. בעקבות הערת מספר חברים שבתכנית המטפלת באזור כל כך מרכזי וחשוב החומר הנלווה לתכנית הוא דל ואינו מספק, הוגשו ע"י המתכנן חתכים לאורך ממבטים וכוונים שונים. תכנון המתחם החל כבר לפני כ-15 שנה, ע"י מתכנני בניני האומה כשבכוונתם היה להקים במקום בנין גבוה מאד אך הרעיון לא הגיע לכלל תכנון מפורט. התפיסה התכנונית של העיריה הובילה ליצירת חומת בינוי גבוהה בגדה הצפונית של רחוב יפו ובינוי נמוך יותר בגדה הדרומית שלו. ההסדר הקרקע אליו הגיעה העיריה בהמלצתה מאפשר לכל בעל קרקע לבנות את חלקו באופן בלתי תלוי בשאר הבעלים. במגמה להגיע לרעיון בינוי שונה במקצת הוא ישב עם המתכנן ולפיו ישארו במתכונתם שני אלמנטים. הבנין המרכזי המקביל לרחוב יפו (בנין רשות הדואר) והבנין המערבי. הרעיון שבתכנית המופקדת היה ליצור ככר מרכזית המופנית לרחוב יפו, ככר מזרחית בתחום מגרש מס' 4 וככר במגרש מס' 3א'. בהצעה החדשה ניסו ליצור קשר עם הבנין הקיים. כך מתאפשרת ראיה של בינוי שאינו בנוי סכמטי של גוונים העומדים בניצב לרחוב יפו כאשר מספר הקומות אינו משתנה מהתכנית המופקדת. תכנית המתעלמת לחלוטין מריקמת הבעלויות במתחם היא לא הגיונית ולא תשיג שום פיתוח במתחם. לכן הפתרון המוצע טוב יותר ומאידך אינו פוגע בהסכמה שהושגה בין

הבעלים ע"י עיריית ירושלים.

לאחר התלבטות לא קלה הוא מביא את המלצותיו הבאות:

"לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולאשר את התכנית לאחר שתחוקן כמפורט להלן:

א. לשנות את החלוקה למגרשי בניה בהתאם לחלוקה שהוסכם עליה בין בעלי הקרקע בהתאם להמלצת הועדה המקומית, בכפוף לסעיף ה' להלן.

ב. לבטל את תכנית הבינוי וכל המשתמע ממנה (קוי בנין) ולאשר את תכנית הבינוי כפי שהוצגה בפני הועדה בהתאם לעקרונות ולסייגים המפורטים להלן:

- לפרש בהוראות התכנית כי נספחי הבינוי הם נספחים מנחים אשר ניתן יהיה לשנותם בהליכי פרסום דוגמת ההליכים הקבועים בסעיפים 149 ו-151 לחוק, באישור הועדה המחוזית, למעט העקרונות הבאים שיעוגנו בהוראות התכנית ושינויים יחייב הפקדת שינוי תכנית.

(1) מספר הקומות המירבי בכל בנין ובנין יהא עפ"י התכנית.

(2) שינויים מהותיים במימדי הככר המרכזית והככרות האחרים או ביטולן

- בתכנית המופקדת היו הכיכרות מקורות, לענין זה הוגשה התנגדות בטענה כי הקירוי אינו מתאים לתנאי האקלים בארץ ויש חשש שהביצוע והתחזוקה לא יענו על המצופה.

(3) הככרות תהיינה ככרות פתוחות (ללא קירוי) ועיצובן, לרבות הריהוט שבהן ותחנות האוטובוסים לאורך רחוב יפו, יהוו תנאי להתחלת הבניה ותהיינה כפופות לאישור הועדה המחוזית על פי תכנית פיתוח מלאה בק.מ. של 1:250 לפחות.

(4) רוחב המדרכה לאורך רחוב יפו לא יקטן מ-12 מ'.

(5) לאורך רח' יפו ולאורך הככר המרכזית והככרות האחרות תהא ארקדה בעומק של לפחות 3.5 מטר בתוך מטעפת הבנין (הארקדות תהיינה במקומות שסומנו בתשריט).

- בסעיף 9 ג' לתכנית המופקדת נקבע כי הפתרון העיצובי של המבנים המסחריים בככר (דוכנים) ומיקומם (15% משטח הככר בלבד) יפורטו לעת הגשת היתרי הבניה.

הוא ממליץ לבטל סעיף זה בסעיף הבא:

(6) בשטח הככר המרכזית והככרות האחרות אסורה בנית מבנים מסחריים (דוכנים) ולאור זאת לבטל את סעיף 9(ג) בהוראות התכנית

- במהלך הכנת חוות הדעת לקראת הדיון התגבש הרעיון של שמירה על יחס בין שטחי בינוי ושטח פתוח לאורך חזית רחוב יפו בשיעור של 60% : 40%.

רעיון נוסף שעלה היה לקבוע נסיגה של הקומות העליונות בבנין בין 8 הקומות (של רשות הדואר)

גב' ברזקי ציינה כי מבלי להתייחס לפרוייקט הבנייה לעיר אלא לפתרון הנדון ניסו להגיע לפתרון טוב ביותר. לענין נסיגה בקומות העליונות ציינה כי דופן הכיכר המרכזית אינה צריכה להיות גבוהה מרוחב הככר. יתר הבניינים המהווים את דופן הכיכר הם בגובה של 5 קומות.

על מנת לשמור על יחס הדפנות של 45 מעלות, כל גובה העולה על היטל של 45 מעלות צריך להיות בנסיגה, קרי 3 הקומות העליונות תהיינה בנסיגה.

מר כהן התייחס להמלצת הועדה המקומית וציין כי בסעיף 4 להמלצה מיום 26.7.87 מוצע: "להוסיף להוראות התכנית הוראה המפרשת כי, לאחר אישור התכנית והכנת תכנית המדידה לצרכי רישום של כלל השטח, ניתן יהא להוציא היתרי בניה נפרדים לכל מגרש כפוף לענין ביצוע כביש הגישה ישאר הוראות התכנית: היתרי הבניה ינתנו לאחר הגשת הת.צ.ר. ואישורו ע"י מה"ע אולם הת.צ.ר. לא ירשם כל עוד לא פונו ונהרסו הבניינים הקיימים המיועדים להריסה בשטחים ציבוריים".

מאחר והתכנית כוללת הוראות של חלוקה חדשה, מבקשת הועדה המקומית למנוע אקט של רישום לאחר אישור התכנית, אלא לאחר הריסת הבניינים בשטחים הציבוריים. השאלה אם להוראה כזו יש מקום מבחינה משפטית.

גב' דנובה ציינה כי יש הגיון בהוראה זו אך היא אינה מנוסחת נכון. הרעיון הוא שלא ינתן היתר בטרם ינהרסו הבניינים בשטחים הציבוריים. אולם הועדה המקומית מבקשת להשתמש לצורך כך בכלי שאינם ממין הענין.

(פרוטוקול מחוזית 12.4.88)

-סוכס כי שלב א' יהא שהוצאת היתרי הבניה מותנית בהריסה או במתן ערבות בנקאית ושלב ב' - הת.צ.ר לא ירשם בטרם יהרסו הבנינים בשטחים המיועדים לציבור.

מר כהן ציון כי בסעיף 5 להמלצת הועדה המקומית מוצע "להוסיף להוראות התכנית סעיף המחייב הגשת תכנית פיתוח מפורטת לפני הוצאת היתרי בניה: התכנית תערך בק.מ. שאינו קטן מ-1:100, היא תפרט את מפלסי הכביש והפיתוח של הקרקע וכן המפלסים של מרתפי החניה וצורת פיתוח הככרות".

הוא ממליץ לקבל סעיף זה ולשלבו בהמלצה לגבי הפיתוח הכללי.
בהסתמך על המלצת הועדה המקומית והודעת הבעלים שהמלצה זו היא להנחת דעתם הוא ממליץ לגבי העברת זכויות הבניה את ההמלצה הבאה: "העברת זכויות בניה, לאור החלוקה החדשה, המוסכמת על הבעלים תהא בהתאם להמלצת הועדה המקומית" עם זאת ציון כי לעת הדיון בהפקדת התכנית התעוררה שאלה לגבי בניה במגרש 5 שההגיון התכנוני בו מוסל בספק ועפ"י דרישת מר נקמן נאסר שימוש של חניות בקומת הקרקע.
לדעתו ניתן למצוא פתרון לענין ע"י העברת הזכויות בו למגרש אחר לפי בחירת בעליו וכי יש לברר עוד מה תהיינה, אם בכלל ההשלכות מכך.

-בסעיף 12 המליצה הועדה המקומית על הכנת נספח חניה חדש לתכנית אשר יראה חניה עצמאית למגרש מס' 2 באופן שיאפשר ביצוע חפירות החניה והשימוש בה ללא קשר עם מגרשים אחרים אולם החניונים יהיו קשורים ביניהם במעבר. הוא ממליץ לקבלת המלצת הועדה המקומית ולעגן בתכנית הוראה בדבר זיקת הנאה במעבר בין החניונים.

- לענין כביש השרות. נקבע בתכנית בהתאם לדרישת מר נקמן והחלטת הועדה המחוזית כי "היתרי הבניה בשטח מותנים בהבטחת ביצוע סלילת דרך השרות הפנימית (מגרש מס' 6) קודם התחלת עבודות הבניה".

בבדיקות שנעשו ע"י העיריה והמתכנן הסתבר שבתחום דרך הגישה קיים מבנה המיועד להריסה, פינויו והריסתו עלולים לעכב את ביצוע הסלילה ועל כן המליצה הועדה המקומית לשנות את ההתוויה בחלק זה וכן לקבוע שסלילת הכביש תהיה בשלבים כשכל בעל מגרש יסכול את הגישה למגרשו.

מר נקמן העיר כי הוראה כזו עומדת בסתירה להחלטת הועדה המחוזית.

-סוכס : להשאיר בעינו את סעיף 9(ח)1 ולא לקבל את המלצת הועדה המקומית לענין סלילת כביש הגישה.

מר כהן ציון כי בסעיף 5 להמלצת הועדה המקומית מיום 27.12.87 מוצע: "לשטחי הבניה של המגרשים יתווספו שטחים למרתפים בהיקף של 20% מעטח הבניה של כל מגרש". זכויות הבניה הוגדרו במ"ר. לאור העובדה שהבנין בן 8 הקומות מיועד לשמש את רשות הדואר שהיא רשות ממלכתית בקשו הבעלים לעשות שימוש במרתפים כגנזך רשות הדואר בהיקף מסוים. על מנת שלא להפלות בין הבעלים המליצה הועדה המקומית להוסיף לשטח הבניה במרתפים של כל המגרשים. הוא אינו רואה שיש הגיון בכך אולם לאור העובדה שמדובר ברשות ממלכתית ולאור ההמלצה לבטל את המבנים המסחריים (הדוכנים) בככרות בשעור של 15% הוא ממליץ להוסיף שטחים למרתפים של בנין הדואר בלבד בשעור של 20% בתנאי שהם ישמשו כגנזך בלבד וגובה הקומה לא יעלה על 2.20 מ'.

מר מלכו ציון כי על מנת לשמור על חזית מסחרית בבנין יש לחייב את החזית המסחרית הפונה לככר ולאסור בה חזית של רשות הדואר.

מר רזניק המליץ לקבל את התנגדות המועצה לישראל יפה כשהוא מצטט קטע מדברי גב' זמיר בפרוטוקול הועדה מיום 22.2.88 כדלהלן: "קשה לאמר שישנה התייחסות בתכנית למיקומה בכניסה לעיר ומהו תרומתה לעיצוב הכניסה לעיר. זה מקום שראוי לו שתהא לגביו תחרות עיצוב. אין ספק שהיתה צריכה להינתן תשומת לב מיוחדת. הבינוי המוצע מנותק מהסביבה וההתייחסות היחידה שלו היא לתחנה המרכזית. הוא מפנה עורף לכל מה שקיים בסביבה, לבנייני האומה, לאתר הזיכרון, למעבר בין שדות שז"ר ורח' יפו. המעבר אינו רק כניסה ויציאה לתחנה המרכזית אלא מעבר לאזור המרכז השלפוני וכנגד זה השמידו בנין שגבו מופנה למעבר, הוא אינו מתיחס אליו.

ברגע שיוצאים מהתחנה המרכזית לא ברור לאן הולכים".

באופן משמעותי התכנית בכללה ממשיכה באופיה את התחנה המרכזית לא רק מבחינה ארכיטקטונית (שלמעשה אין לה שום משמעות עיצובית) אלא במחשבה התכנונית. התחנה המרכזית נבנתה לפני יותר מ-30 שנה, לכל פרבר תל אביבי יש תחנה יפה יותר הרגשתו היא שהיום, לאחר 30 שנה להמשיך את אותה תפיסה תכנונית בכניסה לבירת ישראל היא לא החמצה אלא מעשה שאין לו תקנה.

הכניסה לעיר צריכה להיות הרבה יותר משמעותית ולא תכתיב של זכויות בניה ומימוש אינטרסים ספקולטיביים.

ההתוויה הנוכחית של שדרות בן צבי היא דוגמא חיה לתכתיב של זכויות על תכנון העיר.

תפקיד הועדה הוא קודם כל תכנון ובניה ודאגתה לדמותה של ירושלים ולא תמיד להכניע לחצים של תכנון אינטרסנטי. בתכנית שבפנינו ישנה רק הצהרת כוונות למתן זכויות.

גב' רונה בקשה ממר רזניק שיפרט ויצביע מה בדיוק פסול בעיניו בתכנית.

גב' ברזקי שאלה את מר רזניק אלו הנחיות תכנון הוא כרשות תכנונית היה נותן.

מר רזניק ציין כי הוא מרגיש שבמקום הנדון צריך להציע פרויקט שיסמל משהוא מבחינה עיצובית ולא דווקא מבחינת השימושים בו. אישית, דעתו שיש להקים במקום מגדל מעל משטח אחד גדול, עם הרבה מקומות חניה מתחת לפני הקרקע על מנת לספק את צרכי העיר.

בשנים הבאות, אם היום יוקם הבניין הראשון תסוכל כל אפשרות בעתיד ולכן עדיף לדעתו שהמקום ישאר כמות שהוא עוד מספר שנים ותנצר בו התקוה לתכנון טוב יותר בעתיד.

העקרון כאן לא נכון, האלטרנטיבה לדידו היא לקבל את התנגדות המועצה לישראל יפה ולהמליץ בפני העיריה להעמיד את הנושא לתחרות פומבית על עיצוב הכניסה לעיר.

גב' ברזקי ציינה כי התכנית הנדונה היא תכנית שיזמה עיריית ירושלים ועל פי נתונים מסויימים הטילה את התכנון על אדריכל מסוים. הועדה נדרשת היום להחליט אם היא רוצה פרויקט בכניסה לעיר או פרויקט להרחבת התחנה המרכזית.

אם רוצים פרויקט להרחבת התחנה המרכזית אפשר לעשותו פרויקט שיעבוד ולא יעליב, אם אומרים שזו הכניסה לירושלים דעתה היא שזו אינה הכניסה לעיר.

הכניסה לירושלים היא דרך שדרות זלמן שזר ולגבינו הפרוייקט אינו קיים. זו לדעתה צריכה להיות ההחלטה הראשונה שתקבל הועדה.

מישהוא כבר אמר שהמצב היום הוא חרפה ובושה וכולם יודעים שיש יזם ורצון אמיתי לממש את פיתוח השטח וזהו הלחץ לאשר היום את הפרוייקט, שאם לא כן לא היה צורך ממשי לאשר את הפרוייקט.

ההצעה שהעלה מר רזניק היא שיזם אחד יבנה בנין בן 20 קומות שיתחלק בין בעלי הזכויות ביחס השווה להם.

האלטרנטיבה היא - בנין אחד בן 8 קומות כשכל השאר ישאר שממה וציה.

מר מלכוב ציין כי אולי זו הרפרזלציה הראשונה במתחם בירושלים גופה שיש לה סיכוי להתממש. כל הנסיונות לרפרזלציה בקנה מידה רחב הובילו להתנגדויות רבות. צריך לראות את היזמות כחלק חשוב במכלול השיקולים התכנוניים.

בסך הכל הצעות מר כהן מובילות לכוון הנכון כאשר העיר והציבור יקבלו גושי בנין משום שאין יודעים כיום מהי הפרוגרמה. לכן חשוב בשלב זה לשמור על קו בנין מהכביש, יחס בין גובה ושטח הכבר, ארקדות וכד'. כל השאר ייותר ליזמות. החשש הוא שיבנה בנין אחד שיעמוד כאבן שאין לה הופכין. האזור מוכיח לדעתו על פעילות כלכלית דינמית ובעצם אישור התכנית יוצר פתח לאזושהי קונסולידציה של בעלויות ולתוצאה כלכלית בכוון של תכנית שדיבר עליה מר רזניק. יש באזור לחצים כלכליים מאד רציניים והבטיה היא אמצעי הבקרה. יתכן שהתכנית צריכה לקבוע מכניזם מסויים להוצאת היתרי הבניה.

הוא סבור שהצעת מר כהן נכונה ולא יכולים לאשר יותר מכך כי תכתיבים נוספים עלולים לגרור הפקדות נוספות.

מר ערמוני ציין כי זהו פרוייקט תכנוני מובהק שאינו נתון לשיקולים פוליטיים. בתל אביב למשל ישנן דוגמאות, שאולי אינן הצלחות ארכיטקטוניות, אך בהחלט הצליחו לאחד בעלויות וזכויות לצורך פרוייקטים בקנה מידה דומה. התכנית אינה באה לממש רעיון תכנוני כלשהו אלא חלוקת זכויות הוא מצטרף לדעתו של מר רזניק שיש להעמיד את הפרוייקט לתחרות עיצוב.

גם פתרון של בנין אחד רק קומות יכול כל בעל קרקע לקבל את חלקו היחסי בזכויות הבניה. בפרוייקט הזה צריך לקבוע תנאים מחמירים יותר מבכל מקום אחר. ואם אין פתרון נכון לעכשיו עדיף שידחה לכמה שנים משום שבמקום הנדון יש לשים את יהבן של הנחיות התכנון קודם כל לנושא העיצובי, התכנוני ורק אחר כך לבעלויות. בהתייחסו להמלצות מר כהן העיר כי לגבי מחסנים אי אפשר להגדילם לגובה של 2.20 מ'.

מר נקמן התייחס לאבחנה שעשתה גב' ברזקי לגבי פרוייקט המשך התחנה המרכזית או פרוייקט הכניסה לעיר. הוא אינו רואה סתירה בין השניים. לדעתו אלה שני היבטים לדבר שיכול להיות אחד. בהמשך התחנה המרכזית מדובר על סוג של פעילות ושימושים בכניסה לעיר מתייחסים להיבט העיצובי.

גב' ברזקי הבהירה כי הפרוייקט המוצע מתייחס לתכנונית רק לתחנה המרכזית ולא לשדרות זלמן שזר.

מר נקמן ציין כי הככרות הגדולות המוצעות בתכנית אינן כל כך אטרקטיביות לבני אדם. הוא מודאג משלבי הביצוע וחושש שמבחינה יישומית יקום רק בנין הדואר וכל מה שקושר אותו לרחוב יפו לא יתבצע, לרבות הרחבת רחוב יפו, כביש השרות יתבצע במתכונת מצומצמת ובנסיבות אלה הבנין יפנה דוקא לרחוב שז"ר ובחזיתו תתרחש כל הפעילות של רשות הדואר. היכן יהיה לובי הכניסה לבנין. הוא חושש שהכל יתהפך מבחינת שלבי הביצוע ויוכתב עפ"י איזשהו חוזה שנחתם עם רשות הדואר. אין בתכנית שום מגבלה שיכולה למנוע זאת והוא מתנגד לכך בכל חוקף. יש לחייב קביעת שלבי ביצוע מינימליים, לפחות לשלב א'.

בנוסף ציין כי הבנין המוצע במגרש מס' 5 שמשום מה אינו מופיע במודל הוא אבסורד תכנוני.

מר שרון ציין כי בפרוייקט מסוג זה אין אובייקטיביות מלאה. הוא אינו יודע מי הבונה, מי המתכנן אך כירושלמי נמאס לו להכנס לעיר ולחנות את מה שהוא רואה היום. השטח קיים כפי שהוא כבר 100 שנה, השטח אינו שייך לשום רשות תכנונית ולכן גם אינה יכולה לעשות בו כבשלה. השטח בבעלות פרטית של אנשים שמשלמים עליו מיסים כבדים ורוצים לבנות ואילו מר רזניק רוצה שיכריזו בו על תחרות עיצוב, שפרושו דהיינו הפיתוח לעוד שנים רבות. כדי להגיע ל"טוב ביותר" כפי שאמרה גב' ברזקי, לפי דעתו של מר רזניק צריך לראות הרבה מאד תכניות. אם תדחה הועדה את התכנית השטח ישאר כמות שהוא לדורות. הוא הציע לדון בתכנית לגופה ולשפר אותה עד כמה שאפשר ולקבוע בה תנאים אך לא לפסול אותה לגמרי. האדריכל שתכנן את הפרוייקט סבור שהתחיל "בשתי רגליים ימניות" - זה ענין של דעה. נכון שהסמכות היא בידי הועדה אך היא צריכה למצוא דרך לפתרון בצורה הטובה ביותר.

גב' רונה ציינה כי היא מאד מתשיבה את דעת האדריכלים שהיא רואה אותה כחומה בצורה נגד התכנית אך בכל זאת ראוי לזכור כי אותה ועדה הפקידה את הבינוי "הפחות מוצלח" ולא ראינו כאן עשרות התנגדויות מסיביות אלא התנגדות אחת של המועצה לישראל יפה לענין עיצוב הכניסה לעיר. היא אינה סבורה שדוקא הפרוייקט הזה יעלה או יוריד מיופיה של הכניסה לעיר.

מר רזניק העיר כי הפרספקטיבה של הכניסה לעיר היא דוקא מכונן זה ובמתחם בניני האומה מתוכננים מבנים נוספים.

גב' רונה הוסיפה כי אם התכנית לא תאושר השטח ישאר בצורה זו או דומה לה עוד 20 שנה. יתכן שהצעתו של מר רזניק היא טובה ויפה אך במציאות הקיימת היא סבורה שאינה ראלית.

לענין הסלבויות ציינה כי היא בהחלט מזדה שיש בעיה של שלבויות ואין לה כלים ברגע זה להתמודד איתה.

מר זוננפלד ציין כי האדריכל לא התעלם מהבעיות ובמסגרת האילוצים עשה כמיטב יכולתו. הוא ציפה ממר רזניק לדוגמאות טובות יותר מהבנין המסיט את תוואי שדרות בן צבי שהוא לדעתו אנטייתזה למצב הנדון. אילו היה משוכנע שע"י דחית התכנית תעוצב הכניסה לעיר אחרת היה ערך להצעת מר רזניק אך בשטח ישנן עובדות: התחנה המרכזית, מלון רם שמאליהן גנזלות מהאטרקטיביות של הכניסה לעיר.

מר סניסר ציין כי הוא רואה שהועדה מצתה את הנושא וניתן להעלות הצעות השונות להצבעה הוא רואה כבעיה את נושא שלבי הביצוע שלגביו הוא מציע לדחות את ההכרעה לגיבוש המלצה והצעת החלטה לישיבה נוספת.

בעד הצעת מר כהן בתוספת ההוראות שלהלן הצביעו 8 בעד ו-3 נגד.

- תוספת מקומות חניה עבור 20% הנוספים למרתף.
- החזית הצפונית של בנין מס' 8 הפונה לככר תהא חזית מסחרית.
- לא תותר גישה לציבור לבנין מס' 8 זולת הגישה מהככר, קרי מהחזית הצפונית.

- ה"ה ברזקי, נקמן מלכוב ומ. כהן יגבשו הצעה בנושא שלבי הביצוע שתובא להכרעת הועדה בישיבה נוספת.

הוחלט: לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולאשר את התכנית, לאחר שתתוקן כמפורט להלן:

- א. לשנות את החלוקה למגרשי בניה, בהתאם לחלוקה שהוסכם עליה בין בעלי הקרקע, בהתאם לסעיף 4 בהמלצת הועדה המקומית מיום 27.12.87 ובכפוף לסעיף ה' להלן.
- ב. לבטל את תכנית הבינוי המופקדת וכל המשתמע ממנה (קוי בנין) ולאשר את תכנית הבינוי שהוצגה בפני הועדה, בהתאם לעקרונות ולסייגים הבאים:
- יפורש בהוראות התכנית כי נספחי הבינוי הם נספחים מנחים שניתן יהיה לשנותם באישור הועדה המחוזית ובכפוף להליכי פרסום דוגמת ההליכים שעפ"י סעיפים 149 ו-151 לחוק, למעט העקרונות הבאים, שיעוגנו בהוראות התכנית ושינוייהם יחייבו הפקדת שינוי לתכנית.

- 1) מספר קומות מירבי בכל בנין ובנין יהיה על פי התכנית.
- 2) שינויים מהותיים במימדי הככר המרכזית והככרות האחרות או ביטולן.
- 3) הככרות תהיינה ככרות פתוחות (ללא קירוי) ועיצובן, לרבות הריהוט שבהן ותחנות האוטובוסים לאורך רחוב יפו, יהוו תנאי להתחלת הבניה בכפוף לאישור הועדה המחוזית, על פי תכנית פיתוח מלאה בקנה מידה של 1:250 לפחות.
- 4) רוחב המדרכה לאורך רחוב יפו לא יקטן מ-12 מטר וקו הבנין בחזית זו לא יקטן מ-10 מטר.
- 5) לאורך רחוב יפו ולאורך הככר המרכזית והככרות האחרות תהא ארקדה בעומק של לפחות 3.5 מטר בתוך מעטפת הבנין, במקומות כפי שסומנו בתשריט.

- 6) בשטח הככר המרכזית והככרות האחרות אסורה בנית מבנים מסחריים (דוכנים) ולאור זאת, לבטל את סעיף 9(ג) בהוראות התכנית.

ג. לאחר אישור התכנית והכנת תכנית המדידה לצרכי רישום כלל השטח ניתן יהיה להוציא היתרי בניה נפרדים לכל מגרש כפוף לענין בצוע כביש הגישה, בשני תנאים:

- 1) הוצאת היתרי הבניה מותנית בהריסת המבנים המיועדים להריסה או במתן ערבות בנקאית.
- 2) הת.צ.ר לא ירשם כל עוד לא פונו ונהדסו הבנינים הקיימים המיועדים להריסה בשטחים הציבוריים.

ד. בסעיף בתכנית לגבי הפיתוח הכללי תשולב ההוראה הבאה:
לפני הוצאת היתרי הבניה תוגש תכנית פיתוח בקנה מידה שאינו קטן מ-1:100 אשר תפרט את מפלסי הכביש ופיתוח הקרקע וכן את מפלסי מרתפי החניה וצורת פיתוח הככרות.

ה. העברת זכויות הבניה לאור החלוקה החדשה המוסכמת על הבעלים, תהא בהתאם להמלצת הועדה המקומית, למעט הזכויות במגרש מס' 5 שתועברנה למגרש אחר.

ו. יוכן נספח חניה חדש לתכנית אשר יראה חניה נפרדת למגרש מס' 2 באופן שמאפשר ביצוע חפירות החניה והשימוש בה ללא קשר עם חניוני המגרשים האחרים, אולם

(פרוטוקול מחוזית 12.4.89)

יהיה בין התניונים השונים קשר פונקציונלי וזיקת הנאה במעבר ביניהם.

ז. סעיף 9(ח)1 בהוראות התכנית, בדבר ביצוע סלילת דרך השרות הפנימית, ישאר בעינו כפי שהופקד.

ח. לשטחי הבניה בנין בן 8 הקומות (במגרש מס' 3) יתווספו 20% למרתפים עבור גנזכים לרשות הדואר, לאור ביטול המבנים המסחריים (דוכנים) בככר המרכזית ולאור העובדה שמדובר ברשות ציבורית, בכפוף לתוספת מקומות חניה עפ"י התקן עבור השטחים הנוספים.

ט. החזית הצפונית של הבנין בן 8 הקומות במגרש מס' 3 (בנין רשות הדואר) תהא חזית מסחרית ולא תותר אליו גישה לציבור זולת הגישה מהככר, קרי מהחזית הצפונית.

י. חברי הועדה: ברזקי, נקמן, מלכווב ומ. כהן יאגשו הצעה בנושא שלבי הביצוע בתכנית שתובא להכרעת הועדה בישיבה נוספת.

4. תכנית מס' 3659 - פרוייקט "מוסך העיריה" רח' שמואל הנביא שכ' הבוכרים
המשך דיון

מר סויסה ציין כי הועדה קבלה החלטה עקרונית בסוגית שינוי היעוד.
העיריה הגישה תכנית ליעוד שני מגרשים לבניני ציבור בשטח של 8 דונם בתמורה על 8
דונם נשוא התכנית. פנו אליו גורמים בעיריה לקיים היום את המשך הדיון אך הואיל
והשעה מאוחרת וכרוך בכך דיון בנושא הבינוי והדיונים ביתר הנושאים התארכו מעבר
לצפוי הוא מציט לדחות את המשך הדיון לישיבת הועדה הבאה, אלא אם כן מוכנים
החברים להשאר ולדון בנושא.
הוחלט: לדחות את המשך הדיון לישיבת הועדה המחוזית הבאה.

ג. תכניות להפקדה

5. (1961 ב') תכנית מס' 1961 ב', שינוי מס' 1/86 לתכנית 1961 א'-שכ' ואדי ג'וז מובא לדיון חוזר.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית החליטה לדחות את הצעת התכנית מכמה טעמים: במגרש נבנו מבנים ללא היתר ולא הוצג פתרון חניה לתוספת המבוקשת. בעקבות ההחלטה פנה המתכנן אל יו"ר הועדה וטען כי העובדות לא הוצגו כולן. הפתרון של מפרץ האוטובוסים הוא פועל יוצא של החלטות הועדה המקומית וכי פתרון החניה מעוגן עפ"י חוזה שנחתם עם העירייה במגרש ימקא הסמוך. לטענת המתכנן חלק מהמבנים נבנו בהיתר בתקופת שלטון ירדן. השאלה אם לאור נתונים אלה יש מקום לקיים דיון חוזר.

מר נקמן ציין כי החניה אינה כלולה במסגרת התכנית ואין שום ערובה לכך שאכן הפתרון הפיזי יהיה במגרש ימק"א.

מר סויסה קרא מתוך כתב התחייבות הנספח לחומר שהוגש את הסעיפים הבאים:
"בשטח המגרש של י.מ.ק.א יוכשר מקום מתאים לחניה של כלי רכב כנדרש עבור מספר מקומות החניה החסרים בנכס וכלי רכב, כאמור, יהיו רשאים לחנות בשטח מגרש זה".
"בכל מקרה שלא ניתן היה לחנות במגרש הנ"ל של י.מ.ק.א בין אם י.מ.ק.א או כל אדם אחר יסרבו לאפשר חניה של כלי רכב עבור הנכס או לצורך כניסה או שמוש בנכס וכד' ובין מכל סיבה אחרת שהיא אנו נשלם לעירייה מיד לפי דרישתה את כל הסכומים בגין בניה של מקומות חניה החסרים בנכס על פי התקן של העירייה בהתאם לתעריפי העירייה והסכומים שיקבעו על ידי העירייה, כאמור, נאמנים עליו".

גב' רוזה ציינה כי סביר להניח שיש באזור מקום כלשהו היכול לשמש חניה ציבורית שיכולה להיות ממומנת באמצעות קרן חניה. ניתן לפנות לעירייה ולבקש את בדיקתה.

מר נקמן ציין כי הוא חושש מתקדים שלילי בנושא.

גב' רוזה הציעה לעגן ההסכם בתכנית ולקבוע שהחניה תהיה בי.מ.ק.א ואס.י.מ.ק.א תרצה לבנות בשטח היא תצטרך לספק מקומות חניה נוספות.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. לכלול במסגרת התכנית את מגרש י.מ.ק.א הסמוך לשטח התכנית אשר יוכשר כמקום חניה עבור מקומות החניה הדרושים לתכנית.
ב. ההסכם בדבר פתרון החניה במגרש י.מ.ק.א הסמוך יעוגן בהוראות התכנית.
ג. תקבע בתכנית הוראה המפרשת כי כל תוספת מקומות חניה שתדרש כתוצאה מבניה נוספת של י.מ.ק.א. היא תתוסף על מקומות החניה הדרושים לתכנית 1961 ב' כאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ד. תכנית לאישור

6. (מי/614) תכנית מס' מי/614, שינוי לתכנית מי/274 ג' - מגרש ציון הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3511 מיום 25.12.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הנחלט: לאשר את התכנית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ס' סיוון תשמ"ח
25 מאי 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 7 מיום ג' י"א בניסן תשמ"ח 29.3.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציג ציבור	ש.ז. זוננפלד
- נציג ציבור	ח. מרינוב
- נציגת שר המשפטים	ת. רוזה
- אדריכל	ד. רזניק
- נציג ציבור	י. שרון

נכחו:

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

נעדרו:

- נציג ציבור	ד. ברגמן
- מתכנן המחוז	מ. כהן

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערר

1. יב-7975 - ערר גב' [REDACTED] בענין בקשת דוד שטרן וחברת חפציבה לשינויים מתכנית הבנייה - גוש 3 חלקה 35 - רח' עמק רפאים (תיק בנ/79/123)
- מיבא לשמיעת טענות העוררת עקב החלטת הבג"ץ בנושא.
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר סוויסה ציון שב - 19.1 קיימה הועדה דיון ארוך בערר שהוגש מטעם גב' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בגין בקשה לשינויים מספר בבנין ברח' עמק רפאים ובסופו הוחלט "לקבל את הערר ולאשר את הבקשה להיתר בשינויים...". לאחר קבלת ההחלטה הגישה גב' [REDACTED] תביעה לבג"ץ - נגד הועדה המחוזית, הועדה המקומית והיזם וחזרה בה על כל נימוקיה בערר. בטרם נערך הדיון בבג"ץ, התקבל ב-16.3.88 מכתב מטעם היזמים בו הם הודיעו שהם חוזרים לרעיון המקורי - לפיו הבנין ייועד לזוגות צעירים. עקב הודעה זו דחה הבג"ץ את טענות העוררת אך נתן לה הזדמנות להשמיע בפני הועדה המחוזית.

בפני הועדה הופיע גב' [REDACTED] - העוררת ומטעם היזמים הופיעו מר ד. שטרן, גב' [REDACTED], עו"ד שמחיוף ועו"ד בר סלע.

גב' [REDACTED] טענה שלא ברור למה הכוונה במונח "זוגות צעירים" - האם הכוונה היא לאנשים צעירים למרות שיכולים להיות להם כבר מספר ילדים או שמדובר על בני 60 שנה שנישאו זה עתה. בזמנו, בתצהיר שהגיש מתכנן המחוז דובר על הצורך למצוא שטח לזוגות צעירים - הוא לא טען אז שהתכנית טובה אלא שיש צורך סוציאלי לפתור בעיה של זוגות צעירים וכי ישנה תרומה אי לכך הוצע לאשר את הבניה הצפופה, ומאחר שמדובר על צורך ציבורי לא עמדו על הפקעה של 40% מהשטח. כך הוצג בזמנו המצב בפני השופטים ואי לכך החליט בית המשפט לאשר את התכנית. עתה אין תורם, אין כוונה לבנות לזוגות צעירים נצרכים, הקרקע נמכרה ליזם במחיר מצחיק ובניגוד לנוהג - לפיו זה צריך לעבור מכרז ובסופו של דבר הבתים נמכרו בשוק החופשי במחיר של 1600 דולר למטר רצפה בנויה - שזה המחיר היקר ביותר שיש. לדעתה יש צורך להפריש 40% מהשטח לצרכי ציבור ובהתאם לכך להוריד את אחוזי הבניה. בזמנו טענו שמגרש החניה צריך להשאר כך כי אין כסף לשינוי אך לדבריה לא יתכן להשאיר מטרד כזה בטענה שאין כסף. בתצהיר נאמר אז ששטח מגרש החניה הוקטן והשאר יועד לבניה - היא מבקשת שמגרש החניה יפוזר.

עו"ד בר סלע ציון:

- א. לגבי הבנין נשוא הערר נקבע בתכנית בנין ערים 1540 ב' שהדירות בו תהיינה בשטח שאינו עולה על 60 מ"ר ושהן תיועדנה לזוגות צעירים.
- ב. הועדה המחוזית, בישיבתה מיום 19.1.88 קבעה קביעה בסיסית והיא שיבוטלו המרפסות הבולטות בחזיתות הצפוניות והדרומיות של הבנין ומיקום הבנין יהא בהתאם למיקומו בנספח הבינוי בתכנית 1540 ב'.
- בסעיף ב' להחלטתה נכנסה הועדה לענין הרחב יותר ודחתה את דרישתה של העוררת לבטל את תכנית 1540 ב'. למרות כל זאת יתכן שדבר אחד נשאר פתוח והוא ענין הזוגות הצעירים. הועדה המקומית התנתה את אישור הבקשה במפורש בכך שהדירות יהיו בגודל של 60 מ"ר ושהן תהיינה לזוגות צעירים. אולם מחמת הספק מרשיו מצאו לנכון להצהיר גם בפני בית המשפט שהדירות תיועדנה לזוגות צעירים.
- באשר לטיעוניה של גב' [REDACTED] ציון שהרי בזמנו היא לא רצתה שיכנסו לשכונה זוגות צעירים - בני 24 למשל עם 4 ילדים - כי זה ישנה את ההרכב החברתי של השכונה, איך יתכן שטתה היא עומדת על כך שזה יהיה לזוגות צעירים.
- לבד מכך, גם הוא שואל את עצמו מזה "זוגות צעירים" האם אדם מבוגר שנישא לראשונה לא זכאי לעזרה?

(פרוטוקול מחוזית 29.3.88)

מר שרון ציין כי על פי החוק זכאי לעזרה הוא אחד שלא רכש דירה לפני כן.

עו"ד בר סלע המשיך וציין כי המבחן הממשלתי הוא אם האיש נהנה לפני כן מתמיכה ממשלתית - בכל מקרה לא הגיל קובע. ישנה קביעה נורמטיבית המכתיבה את סוג הביקוש והיא - גודל היחידה - 60 מ"ר. נוסף לכך ישנה מגבלת הזוגות הצעירים, נדמה לו שבכך נפתרת הבעיה.

בנושא החניה - בעקבות החלטת הועדה המחוזית הכל חזר למקומו הראשוני. נכון שמגרש חניה זה משטח אספלט ואין זה המראה היפה ביותר שיש אך גודל היחידות ומספרן מכתיב את מספר המכוניות. התמונה המתוארת כאילו 40 מכוניות נכנסות ויוצאות כל הזמן מהמגרש אינה נכונה. היזמים רכשו את השטח, הועדות אישורו את הפרוייקט ויש לזכור שישנו גבול כלכלי שיזמים יכולים לקחת על עצמם.

גב' פירסטון חוששת שנעשה נסיון להסיט את הדיון לפסים רגשיים. אין היא מתנגדת למתן עזרה לזוגות צעירים ומין הראוי לאפשר להם לקנות דירה גדולה יותר מ-60 מ"ר. לדעתה דירה במהיר כזה - כפי שנמכרו דירות כאן - אינה עזרה לזוג צעיר נצרך. לכאורה היא היתה צריכה להיות שמחה על העובדה שאוכלוסיה עשירה נכנסת לאזור אך לא כך הוא. הבינוי הוצע כפי שהוצע כי דובר על פתרון לבעיה סוציאלית - זאת הסיבה שלא הפרישו 40% מהשטח. ברגע שאין בעיה סוציאלית יש להפריש את ה-40% ולהחזיר את השטח למדינה כך גם הוא וגם המדינה יהיו נשכרים. באשר לחניה - אין היא מבינה מדוע מחקשים לא לפזר את החניה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר שרון שאין הוא רואה סיבה לשנות את החלטתה הקודמת של הועדה.

הוחלט: א. הועדה חוזרת על החלטתה מיום 19.1.88 כלשונה.

ב. עפ"י הודעת היזמים לבית המשפט ייועד הבנין לזוגות צעירים כפי שהוגדר בתכנית 1540 ב' ותנאי זה יירשם בהיתר הבניה בהתאם לסעיף ג' בהמלצת הועדה המקומית מישיבתה מיום 19.10.87.

ב. היתרי בניה

2. יב-10237-מוזיאון ישראל-שינויים בבנין חדש גוש 146 חלקה 87 רח' בורלא
דו"ח הועדה המקומית מס' 123 מיום 11.1.88 תיק בנ/86/78

מר בן יעקב הסביר שמדובר במוזיאון ארצות המקרא שבנייתו אושרה בזמנו ע"י הועדה. הבקשה עתה היא לשינוי בחזיתות המערבית והצפון-מזרחית ובמקום חריצים שקועים מבוקש לצפותם באלומיניום.

מר שרון ומר מרינוב התנגדו לבקשה.

מר רזניק ציין שמדובר בנישה פנימית ואין לו התנגדות לבקשה.

מר סויסה וגב' רוזה הצטרפו לדעתו.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב-10394-משרד האוצר-מגרש חניה-קרית הממשלה
דיון חוזר מיום 7.4.87 (תיק בנ/87/16)

גב' פלאוט הזכירה במה מדובר וציינה שהיזמים נפגשו עם מר רזניק ומר כהן וסוכם להביא את הבקשה לדיון חוזר. על פי הסיכום יינטעו עצים בוגרים שיסתירו את החניון מכיוון הכביש. השאלה היא - לדעתה - אם זה אכן פותר את הבעיה.

מר רזניק ציין שבחחילה הוא התנגד כי לא היה מה שיבטיח את הניתוק הויזואלי בין "יד לבנים" ובין החניון המבוקש. בפגישה עם המתכננים נקבע שישמר מרחק של לפחות

(פרוטוקול מחוזית 29.3.88)

30 מ"ר מ"יד לבנים" וכן שינסעו עצים בוגרים לפני תחילת העבודה. אין לו התנגדות מכיוון שמדובר בפרויקט זמני מאחר ויש ר-תכנון לכל השטח.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 7.4.87 ולאשר את הבקשה ובתנאי שישמר מרחק של לפחות 30 מ' בין משטח החניון ל"יד לבנים" וכן שינסעו עצים בוגרים - שיסתירו את החניון מכיוון הכביש - בסרם תחל עבודת הכשרת החניון.

4. יב-10122 - משרד השיכון - תוספת אגף - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 124 מיום 25.1.88 תיק בנ/85/303

מר בן יעקב הסביר שהבקשה היא השלמת בית ספר קיים - בשטח המיועד לבית ספר. בזמנו אושר שלב א' של הבניה. הבניה הסרומית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. יב-10575 - תוספת מרפסת-גוש 280 חלקה 3/30 - בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 124 מיום 25.1.88 תיק בנ/87/725

מר דרומי ציין שהבקשה היא להוסיף מרפסת לבנין קיים, בחזית דרומית מערבית. על פי תכנית 2317 המופקדת נראה שהמרפסת חודרת לשפ"ץ והוא מציע לא לאשר את הבקשה במתכונתה זו אלא בקשה שלא תחדור לשפ"ץ.

הוחלט: לדחות את הבקשה במתכונת שהוגשה.
הועדה מאשרת בקשה לתוספת מרפסת ובתנאי שלא תחדור לשפ"ץ.

6. יב-8666 - מפעלי בתים טרומיים - תכנית שינויים - גילה
דו"ח הועדה המקומית מס' 123 מיום 11.1.88 תיק בנ/81/889-81/890

מר בן יעקב הסביר שמדובר בשלב ג' גילה - בבנינים בני 4 קומות מבוקשים שינויים בדירות, הדבר לא משפיע על סך כל השטחים בבנין אך השאלה היא אם זה במסגרת תוספות או שכבר הבנין קיים ומבוקשים שינויים.

מר שטיין הסביר כי הבנין עדיין לא נבנה והסמנים בתכנית - להריסה - מסמנים את ההבדלים בין התכנון הראשוני לזה המבוקש.

מר בן יעקב ציין כי במקומות מסוימים ישנה חריגה מקו הבנין שאושר ובמקומות אחרים ישנה נסיגה. בכניסה מסומן חדר לעגלות וכד'.

מר סויסה העיר כי השינויים מתאימים יותר לאופי הבנין.

מר רזניק חמך באישור הבקשה

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. יב-10567 - בנין חדש - גוש 4 חלקה 72 - בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 123 מיום 11.1.88 תיק בנ/87/650

מר דרומי ציין כי לחלקה 72 בטלביה נקבעו בעבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק. הבקשה עתה היא לבנין בין 2 קומות עם קומת מרתף לחניה ולמחסנים. הבקשה עומדת בקריטריונים של אזור מגורים 5. על פי תכנית בית צפאפא - 2317 - ניתן לאשר בניה באזור שנקבעו לו תנאים - בתקופת ההפקדה. החלקה נמצאת באזור שלגביו אין צורך בתכנית מפורטת. אין מניעה לאשר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. יב-6877 - [REDACTED] - תוספת בניה - עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 125 מיום 8.2.88 תיק בנ/87/781

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בעין כרם באזור שלגביו הוכנה כבר תכנית מפורטת אך היא עדיין לא הופקדה אלא משמשת בשלב זה כתכנית מנחה להוצאת היתרים. הבקשה היא לתוספת שני חדרים ושרותים לבנין קיים - סך הכל מגיע ל-249 מ"ר והכל בתוך גבול המגרש. הבקשה קבלה את אישור חברת ערים וישוע של אדריכלים רחמימוב ועמינצח.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. יב-10594 - [REDACTED] - שימוש חורג, הפיכת בנין מגורים למשרדים - גוש 21 חלקה 28 - טלביה
דו"ח הועדה המקומית מס' 125 מיום 8.2.88 תיק בנ/87/808

מר בן יעקב הסביר שמדובר בבנין קיים בן קומה אחת - בכיכר סלמה - שמבוקש לשנות את השימוש בו ממגורים למשרדים. מדובר בבנין כולו. הבקשה פורסמה הוגשו התנגדויות אך הוסרו.

מר יניב הסביר כי הופקדה תכנית לגבי המשרדים בעיר, הועדה המקומית שמעה התנגדויות שהוגשו והמלצתה היא לאפשר משרדים ברחובות מסוימים בעיר. יחד עם זאת ברחובות הנותרים מותר השימוש במשרדים בשני תנאים: א. או שהבנין כולו ייועד למשרדים או שהמשרדים ימוקמו בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת. הבקשה הנדונה עומדת בתנאים הללו.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. יב-10596 - מפעלי דינמומטר - בנין חדש - גוש 142 חלקה 1 - מקור חיים
דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/88/95

גב' פלאוט ציינה שמדובר בשתי חלקות שאוחדו למגרש אחד באזור התעשייה. במקום קיימת סככה של דינמומטר והבקשה היא לסככה נוספת בקונסטרוקציה של מתכת. בבקשה מצויין עוד משטח ביטון לשטיפת מכוניות על גבול המגרש שהועדה המקומית לא אישרה והמלצת לשכת התכנון גם היא לא לאשר זאת. ניתן להכשיר משטח לשטיפת מכוניות בגבולות המגרש.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב-3245 - יד הנדיב - מנחת מסוקים וגן ציבורי - קרית הממשלה
דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/88/101

מר בן יעקב הסביר שהוכנה תכנית - 2081 ד' - למנחת מסוקים מול הכנסת אך עדיין לה הופקדה. הבקשה היא לחפירה בתקופת ההפקדה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתופקד תכנית 2081 ד'.

12. יב-8984 - [REDACTED] - הפיכת דירה למשרד - גוש 16 חלקה 23 - בקעה
דו"ח הועדה המקומית מס' 125 מיום 8.2.88 תיק בנ/81/643

מר בן יעקב הסביר שמדובר בדירת קוטג' בת 3 מפלסים והבקשה היא להשחמש בשני המפלסים התחתונים למשרד לעתון "טיים" ללא קבלת קהל. הקומה השלישית תמשיך לשמש כמקום מגורים.

מר רזניק העיר שעתה לראשונה מוגשות בקשות להפיכת דירות למשרדים - האם ישנה לכך מדיניות מסוימת של העיריה.

(פרוטוקול מחוזית 29.3.88)

מר יניב ציין שישנה מדיניות בנושא והבקשה הנדונה עומדת בקריטריונים שנקבעו. תמורה בעיניו העובדה שהבקשה כלל הוגשה כי לדוגמא - רופא שמבקש להכשיר קליניקה בדירתו לא חייב להגיש בקשה.

מר שטיין העיר כי בקשות מסוג זה מוגשות בדרך כלל כתוצאה מתלונות שכנים.

גב' רוזה ציונה שאין היא רואה מניעה לאישור הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-10585 - [REDACTED] - הכשרת שטח לחניה והצבת שני מבנים זמניים - גוש 27

-סלביה

דו"ח הועדה המקומית מס' 125 מיום 8.2.88 תיק בנ/87/967

גב' פלאוט ציינה שמדובר במגרש פנוי ליד מלון הנשיא והבקשה היא לשימוש חורג ממגורים לחניה וזה כולל הצבת מבנה לשומר ומבנה זמני נוסף לשרותים ומשרד. מבנים ומגרש החניה כבר הוכשרו בשטח. הועדה המקומית אשרה את החניון והמבנה שומר ולא את המבנה לשרותים ולמשרד. הלשכה ממליצה לחזור על המלצת העיריה וכן להשהות את אישור הבקשה עד שיוסרו האשקוביות של המשרד במקום.

הוחלט:

א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית קרי: לאשר את השימוש במגרש החניה והקמת הביתן לשומר ולא לאשר את הבקשה להקמת המבנה הנוסף עבור המשרדים.

ב. היתר הבניה כאמור בסעיף א' שלעיל יוצא רק לאחר הסרת המבנים שהוצבו בשטח למסרת משרדים.

14. יב-10591 - [REDACTED] - שינויים בבנין חדש - גוש 456 חלקה 196 - מנחת

דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/86/700

מר דרומי ציין שמדובר במבקש שפונה בזמנו מרח' גולומב ואז הופקדה ואושרה לו תכנית ששינתה יעוד של שטח למגורים. התכנית כללה נספח בינוי והבקשה עתה היא לשינויים קלים במפתחים ובגג - במקום מעקה אבן לעשות מעקה שבחלקו שקוף ומברזל. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-10590 - [REDACTED] - שינויים בבנין חדש - גוש 192 חלקה 24 - בית וגן

דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/87/281

(מר שרון לא השתתף בדיון)

גב' פלאוט הסבירה שלשכונת בית וגן אושרה בזמנו תכנית 2022ב' - הכוללת פרצלציה - ולפיה מותר לבנות שתי קומות ב-56%. לאחר מכן הוכנה תכנית 2022 ג' שלפיה מותרת קומה שלישית בחלל גג הרעפים אך בעקבות צו שהוצא נגדה הופסקו ההליכים. הועדה המקומית הסתמכה בהמלצתה על תכנית 2022 ג' אך מכיון שההליכים לגביה נעצרו אין לוועדה סמכות לאשר את הבקשה, אי לכך מוצע להוריד את הבקשה מסדר היום.

מר שטיין טען שבתכנית 2022 ב' נקבעו זכויות הבניה, הגובה, קווי הבניה והקביעה שאין לאשר הקלות. בחלק מהמגרשים לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה המותרים ולכן באה לעולם תכנית 2022 ג'. לדבריו הבקשה עומדת בקריטריונים של תכנית 2022 ב' ובנוסף לכך רק מנצלת את חלל הגג.

גב' פלאוט ציינה שהגובה על פי תכנית 2022 ב' הואגבל לשתי קומות. בתשובה לשאלת גב' רוזה ציונה שהצו הוצא לאור פנייתו של אחד מהדיירים.

מר שטיין הוסיף עוד שבין התכניות 1042 ו-2022 ב' היו הבדלי זכויות בניה

(פרוטוקול מחוזית 29.3.88)

שנקבעו מחשבוני שטחים ברוטו ונטו של מגרשים.

גב' רוור בקשה לעיין בצו שהוצא נגד התכנית.

הוחלט: להוריד את הבקשה מסדר היום.

16. יב-2862(2)-עיריית ירושלים - הקצאת שטח למזנון - גוש 22 חלקה 12-23-סלביה
דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/79/442

לאחר הצגת הבקשה ע"י מר בן יעקב הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-10589 - [REDACTED] - חוספת בניה - העיר העתיקה
דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/87/1035

מר דרומי הסביר שמדובר בהריסה ובניה מחדש של חדר אחד בבנין קיים ברובע המוסלמי העיר העתיקה - זאת בהתאם להמלצת מהנדס למבנים מסוכנים בעיריה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב-10588 - כי"ח - הפיכת דירה למשרדים - גוש 26 חלקה 94 רח' רד"ק - רחביה
דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/87/831

גב' פלאוס ציינה שהבקשה היא להפוך דירה בקומת קרקע ברח' רד"ק - פינת רח' שלמה מלכו למשרדים. בדיון ראשון החליטה הועדה המקומית לא לאשר את הבקשה מאחר שהיא נוגדת את הוראותיה בנושא משרדים בעיר. מאוחר יותר התקבלו מכתבים מסעם כי"ח לפיהם אין במקום הרבה עובדים ואין מטרדי רעש ואז החליטה הועדה המקומית לאשר את הבקשה. באישור הבקשה תמכה גם מחלקת החינוך של העיריה וכן מר שבתאי זיו. הבקשה סותרת את הוראות התכנית המופקדת בנושא משרדים בעיר וכן סותרת את המלצות העיריה בנושא זה ולכן מומלץ לדחותה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה מאחר והיא סותרת את הוראות התכנית המופקדת 3327.

19. יב-4932 - בית הילד של נשי בני ברית - שינויים במעון יום - גוש 192
חלקה 2 בית וגן

דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/85/818

לאחר הצגת הבקשה ע"י גב' פלאוס הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. יב-6043 - יד ושם - שינויים באתר ההנצחה - הר הזיכרון
דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/83/995

מר בן יעקב הציג את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

21. יב-10549 - [REDACTED] - קביעת תנאים - ג'ול מיכנר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87

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

מר דרומי ציין כי בשנת 1974 הופקדה תכנית מס' 1848 - למזרח תלפיות - לפיה השטח

(פרוטוקול מחוזית 29.3.88)

הנדון מיועד לאזור מגורים, התכנית לא אושרה. מאוחר יותר אושרה תכנית לחלק מהשטח 1824 א' - לפיה הוצא השטח הנדון מתחומה ולגביו נאמר שזהו שטח לתכנון בעתיד.

הבקשה הנדונה היא לגבי אותו שטח שלפי התכנית המאושרת מיועד לתכנון בעתיד והשאלה היא אם ניתן לאשרה.

גב' רוזה ציינה שיש לדעת מה הייתה הסיבה להוציא את השטח הנדון ולקבוע שהוא לתכנון בעתיד.

מר דרומי טען שיחכן שזה נקבע כך בגלל שהבעלות לא הייתה ידועה.

גב' רוזה הסבירה שאישורים לפי סעיף 77 ו-78 לחוק מיועדים לשטחים שאין לגביהם תכנית. יש לברר מדוע הוצא השטח האמור מתחום התכנית.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקת השאלה מדוע נקבע השטח האמור בתכנית 1824 א' כשטח לתכנון בעתיד.

ד. שימוש חורג (עסק)

22. 7/4241 - [REDACTED] - מחפרה - בית חנינה (תיק יב/10483).
הבקשה פורסמה על פי סעיף 149 ו-151 לחוק.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

מר דרומי הזכיר כי הנושא נדון בזמנו בוועדה במסגרת ערר והוחלט אז לפרסם את הבקשה. לאחר הפרסום לא התקבלו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

23. 1/9108 - [REDACTED] - מועדון קליעה וירי בע"מ - תלפיות
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

מר בן יעקב הסביר שמדובר בבנין קיים ברח' יד חרוצים בתלפיות. בקומת המרתף מתחת למוסך מבוקש לעשות מטוח קליעה. המקום אטום לגמרי והאורור מלאכותי. יחכן שתהיה בעיה של חניה מכיוון שזהו שימוש נוסף לזה הקיים.

מר סויסה ציין שניתן לקבוע תנאי לפיו העיריה תחווה דעתה בנושא החניה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שימצא פתרון לנושא החניה שיהא לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ה. היתרי בניה

24. יב-10595 - אבו גוש

א. - בית מגורים - גוש 29527 חלקה 17/1-תיק ב/86/84

ב. - בית מגורים - גוש 29527 חלקה 17/3-תיק ב/86/83

ג. - בית מגורים - גוש 29527 חלקה 17/6-תיק ב/87/206

דו"ח הועדה המקומית מס' 374 מיום 21.2.88

גב' פלאוט ציינה שחלקה מס' 17 באבו גוש גדולה מאד ובתכנית המתאר היא מיועדת בחלקה למגורים ב' ובחלקה לשטח חקלאי. תכנית מי/650 חילקה את השטח למספר מגרשים אך היא עדיין לא הופקדה. הבקשה הנדונה היא ל-3 בנינים בשטח ויש להתאימה למגרשים שבתכנית.

(פרוטוקול מחוזית 29.3.88)

באשר לבקשות עצמן:

א. בחלקה מס' 1 מוצע בנין של שתי קומות ואין לגביו השגות. חלק מהמגרש מיועד לחקלאי ואין לשטח חקלאי קוי בנין בעוד שלאזור מגורים נקבעים קוי בנין. היזם התייחס לקוי הבנין מגבול החלקה - כולל השטח החקלאי כך שהבנין "יושב" על הגבול של החלק שיועד למגורים השאלה היא האם מותר לעשות זאת?

גב' רוזה השיבה בחיוב.

גב' פלאוט המשיכה לגבי חלקה מס' 3 - התכנית מתירה 2 קומות עם מסד ועל פי הבקשה הבנין יושב על מסד גבוה מאד כך שהוא נראה כ-3 קומות. לפי דברי האדריכלים הם קבעו את מפלס הכניסה על פי קו הכביש. לדעת הצוות בלשכה ניתן אולי להפוך את הבנין כך שלא יהיה שטח מילוי כזה גדול.
לגבי חלקה מס' 6 - על פי הבקשה נראים במפורש 3 קומות ויש להוריד קומה אחת.

הוחלט:

- א. לאשר את הבקשה בתיק ב/86/84 - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
- ב. לדחות את הבקשה בתיק ב/86/83 - יש להגיש לוועדה אלטרנטיבה אחרת שלא יהיה בה מילוי בשטח גדול.
- ג. לאשר את הבקשה בתיק ב/87/206 ובתנאי שהבנין לא יעלה על 2 קומות בהתאם למוחר על פי תכנית מי/113.
- ד. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ד אייר תשמ"ח
1 מאי 1988

לדפוס

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה
מס' 7 שהתקיימה ביום ראשון ט' בניסן תשמ"ח 27.3.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מ. כהן	- מתכנן המחוז
ש. כהן	- נציג שר השיכון וממלאת מקומו א. ברזקי
א. מלכוב	- נציג שר החקלאות ול. ידון
ח. מרינוב	- נציג ציבור
ד. רוזניק	- אדריכל

נכחו:

ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
נ. זירי	- אדריכלית מנהלת תלפיות מזרח
ג. יניב	- יועץ סביבתי לוועדה המחוזית
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
ע. הרמן	- נציג שר הבטחון
א. ליטמן	- נציג ציבור
ש. לרמן	- נציג שר הבריאות
מ. נחמיה	- נציג ציבור
מ. נקמן	- נציג ציבור
א. טרמון	- נציג מע"צ
ת. רוזה	- נציגת שר המשפטים
י. שרון	- נציג ציבור

א. נ. 222

1. 3160 תכנית מס' 3160 - מלון אבו תור
מובא להבהרה.

מר כהן מסר כי בדיון שהתקיים בישיבת הועדה המחוזית מיום 10.11.87 נפלה טעות בגוף הדברים שנאמרו על ידו לגבי חישוב השטחים שעל פי נספח הבינוני בעת הצגת הפתרון הארכטקטוני שהוסכם על דעת הצוות שנתמנה לכך. בהתייחסו לבנוי שעל פי נספח הבינוני נכתב: "בחישוב השטחים מתקבלים כ-6828 מ"ר שהם כ-100% בקירוב לרבות המבנים הקיימים בשטח וכלולים במנין השטחים לבניה".
צריך להיות: "בחישוב השטחים מתקבלים כ-6828 מ"ר שהם כ-92% + כ-600 מ"ר מבנים קיימים המהווים יחד כ-100%".

הוחלט: לתקן את פרוטוקול הועדה המחוזית מישיבתה ביום 10.11.87 כדלקמן:
במקום הפיסקה בדברי מר כהן בעת הדיון: "בחישוב השטחים מתקבלים כ-6828 מ"ר שהם כ-100% בקירוב, לרבות המבנים הקיימים בשטח וכלולים במנין השטחים לבניה"
תהא הפיסקה: "בחישוב השטחים מתקבלים כ-6828 מ"ר שהם כ-92% + כ-600 מ"ר מבנים קיימים המהווים יחד כ-100%".

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות להפקדה

2. 9/15 תוספות בניה בשכונות החדשות
המשך דיון מיום 8.3.88

בפתח הדיון מסר מר סויסה כי הועדה התכנסה היום להשלים את הדיון ולשמוע את התייחסות משרד השיכון ושלבקשתו לא הגיעה התכנית לכלל הכרעה בישיבה מיום 8.3.88 לשם ריענון העלה מר סויסה מספר נקודות עיקריות מהדיון הקודם כלהלן:
א. הצעת מר ניב, שנתמכה ע"י מספר חברים, לפצל את התכנית לשכונה שלמה למספר תכניות נפרדות, בחלוקה לאזורים קטנים יותר.
ב. גב' רוזה טענה שסעיף ההקלה הוא החמרה מיותרת בתכנית זו.
ג. הצעה להגברת הפיקוח בפרט באזורים אלה המתוכננים להוספות בניה.
ד. גב' ברזקי הציעה להגביל בזמן את מימוש התכנית.
ה. מר ניב העלה הצעה לפרסם הודעה ע"י סעיף 77 ולקובע תנאים לפי סעיף 78 לחוק לגבי השטחים הכלולים בתכניות.
אלה כאמור היו עיקרי התייחסות המשתתפים בדיון הקודם.

מר שמריהו כהן ציין כי הועדה נאותה לאפשר למשרד השיכון לבדוק את הנושא בתוך מספר ימים, הוא מקוה שיהיה בכך כדי לסייע לוועדה ולא רק למשרד השיכון. בזמן הקצר שעמד לרשותו בדק משרד השיכון את הנושא ואולם הוא חייב לאמר שתוצאות הבדיקה אינן חד משמעיות, כפוף לשאלה כיצד מפרשים את הנתונים... ההנמקות שהיו בפני הועדה להצעות היו:
הנימוק הכבד ביותר היה שרוב הדירות שנבנו הן דירות קטנות בנות 1-3 חדרים, המשפחות גדלו, עיקר הרכישות היו של זוגות צעירים חסרי דיור והיום המטבר לדירה מרווחת יותר כרוך בחוספת של כ-25-30 אלף דולר, בה בשעה שהרחבת הדירה הקיימת הרבה יותר זולה.
בהנמקה שצורפה ע"י המינהלת היו דברים שהוא בהחלט מתנגד להם כמו הטיעון שבארץ הוחל שיקום השכונות על כ-160-180 שכונות ודוקא בשכונות החדשות עבר הגל הזה בלא שהותיר עיקבות. ההשואה הזו פסולה מכל וכל וגם אינה נכונה במציאות.
שופרו שכונות שלא היתה בהן חשתית ומוסדות שהיתה בהן צפיפות דיור קשה מאד ובעיקר היו בהן דירות של 54 או 64 מ"ר. ההשואה הזו כאמור אינה נכונה והחל שהשתמשו בה להנמקות אלה.

נימוק נוסף הוא שבמשך 15-20 השנים האחרונות חל שיפור בהכנסות וכטבע האדם הכל רוצים להתרווח ולהעלות את רמת החיים וזה בהחלט מובן. נימוק אחר היה שישנה זיקה לשכונה, כלומר התושבים רוצים להשאר בשכונה וזו הדרך הפתוחה בפניהם להשארות בשכונה ולהבטיח את יציבותה. נימוק אחרון היה שהאלטרנטיבה היא המצב הקיים או חוסר האפשרות להשתלט על בניה פרטית שהוא גרוע מתכנית כזאת ועם כך הוא בהחלט מסכים.

מר ש. כהן ביקש להוסיף עוד נימוק המבהיר את הרקע לתהליך. ההצעה של הרחבת הדירות היא גם תוצאה של תופעה חיובית המתרחשת בשכונות. לחלקן ישנן מינהלות שהצליחו לגבש מוקדי כח כדי לבצע את רצון התשובים. בשכונות בהן לא קיימת מינהלת או שהיא חלשה מאד, גם לא יכולים לבצע את הרצון. במקרים הנדונים היה כלי שגם ביטא את רצון התושבים ואף עמדו לרשותם אנשי מקצוע. ללא ספק זה נימוק המסביר מדוע הגיעה הצעה להרחבה כפי שהגיעה.

בשלב זה הציג מר ש. כהן מספר נתונים על סדר גודל הדירות בשכונות החדשות (אף שאינם מלאים) שנבנו בין השנים 69 עד 79, משום שלאחר מכן ניבנו ברובן דירות גדולות.

במעלות דפנה - מבין הדירות שנבנו ע"י משרד השיכון 79% מהדירות הן דירות של עד 1/2 3 חדרים.

ברמת אשכול (בלי גבעת המבחר) וחלק קטן מסנהדריה - 60%. בגבעה הצרפתית - 69.7% כאשר כל צמרת הבירה וכ-200 דירות נוספות ברובן הן דירות גדולות.

בנוה יעקב שכל הדירות בה נבנו ע"י משרד השיכון 65% מהדירות הן דירות של עד 3.5 חדרים (92% דירות של 2.5 חדרים ו-56.6% דירות של 3.5 חדרים).

בתלפיות מזרח - 17.3% דירות עד 2.5 חדרים 46.7% דירות עד 3-3.5 חדרים סה"כ 64%.

ברמת אלון - שבה יש מגוון רב יותר של דירות, לרבות "בנה ביתך" וקוטג'ים צמודי קרקע - 53.4% דירות עד 3 חדרים.

בגילה (לא כולל בנה ביתך) 65%.

כלומר הממוצע של דירות עד 3, 3.5 חדרים בכל שכונה הוא 65%, ברור שאם מצרפים את הבניה העצמית והדירות צמודות קרקע הנתונים משתנים.

כיצד מפרשים נתונים אלה ומה המשמעות שלהם. למרות שהנתונים כמעט זהים בהשוואת השכונות ההבדלים הם גדולים מאד בין שכונה לשכונה. לצורך הבהרה הוא בוחר דוקא בשכונת רמת אשכול כדוגמא, למרות שהיא יוצאת דופן, ראשית משום שאין בה הרחבות אף שרוב הדירות בה הן דירות של עד 3.5 חדרים. הסיבות לכך הן שבמועד יחסית קצר לאחר האיכלוס, מחירי הדירות ברמת אשכול היו גבוהים מאד וניתן היה לממש במחיר דירה של 3 חדרים מעבר לשכונה טובה כמו הגבעה הצרפתית או תלפיות או מקום אחר בעיר, לדירה של 4 חדרים בתוספת קטנה. לא היה צורך להרחיב את הדירות מפני שבכל זאת, הרחבה כרוכה באי נוחות לתקופה מסוימת ולא כל אחד בנוי לטפל בהרחבה.

כמו כן היתה התנגדות של ועד השכונה שהיה בשעתו מאד פעיל, לכל הרחבת דיור ברמת אשכול.

הנימוק השלישי לאי הרחבות ברמת אשכול הוא שהלחץ להרחבה הוא צורך חולף, משום שכפי שהמשפחה הולכת וגדלה כך עם הזמן היא חוזרת ומצטמצמת למצב שבו נשאר רק הזוג עצמו בדירה שלעיתים אף מוכר אותה ועובר לדירת 2 חדרים. ברמת אשכול נסגרו שני גני ילדים. גן אחד הפך להיות המרכז הפרסי בירושלים.

שני בתי הספר הקיימים אף הם בבעיה והיום לומדים בהם חלמידים מנוה יעקב ופסגת זאב. הלחץ חלף ועתה הגיע תור הלחץ לשכונות האחרות שבהן קיבל ביטוי שונה.

יש לציין שברמת אשכול ישנו גם יתרון לדירות הקטנות משום שאחזקתן זולה יותר ואנשים מבוגרים מעדיפים לגור בדירה שבסה"כ יש איזשהו יחס בין מספר הדיירים וגודל הדירה. אגב, במרכז השכונה נבנה בנין שיועד במקורו לבית מלון והפך אח"כ לבית המוחזק יפה מאד ויש בו רק דירות קטנות.

רמת אשכול אמנם יוצאת דופן, אך בדאי ללמוד מה היו הסיבות שלא היו בה הרחבות דיור. יתכן שהעובדה שלא נעשו בה הרחבות, תרמה גם היא ליציבות השכונה.

הואיל והלחץ הוא לחץ חזק ויש המכנים אותו לחץ ציבורי והאלטרנטיבות גרועות

יותר, משרד השיכון רוצה לחמוך בתכנית, אולם הוא רוצה שהועדה תתייחס קודם ובזהירות רבה למשמעויות שלה וכמובן באלו תנאים.
ראשית נאמר, שאם לדיירים יש בהרחבה יתרון והגורמים הממלכתיים אינם יוצאים נפסדים, אולי אף להיפך, דירות גדולות יעלו את רמת השכונה. אין צורך (גם לפי בדיקת מש' השיכון) בהוספת חשתית או מוסדות ציבור או מסחר משום שאין הגדלה של מספר יחידות הדיוור, (אף שהגדלה עפ"י סעיף ה' עד 120 מ"ר עלולה להצמיח בדירות הקרקע יחידות נוספות להשכרה כפי שהדבר נעשה במירמה בגבעת המבשר). אם אמנם כך, מדוע לא ללכת לקראת הדיירים כי אז השאלה היא באילו תנאים.
לפי דעתו יש לקבוע שתי תנאים עקרוניים כלליים:

- א. הפתרון אכן עונה על הצורך המוצהר, כלומר על מטרת ההרחבה ולא על מטרות אחרות.
- ב. ימנעו נזק מכל הסוגים האפשריים.

- א. יאמר כי הועדה בעד התכנית אך צריך לבחון אם התכנית שאנו מציעים עונה על צורך שהוא גם הסיבה להרחבת הדירות. אם יתברר שקיימות מטרות אחרות, כמו מטרות כלכליות בלבד אם ניתן בכלל לגלות זאת אזי צריך להשמר מכך.
- ב. יש לבדוק אם כתוצאה מההרחבה יגרמו נזקים ארכיטקטניים סביבתיים לשטח הירוק, לצפיפות וכיו"ב.

הצפיפות קיימת בדירות הקטנות, הגדלתן עד 120 מ"ר עשויה להתבטא לעיתים בהגלה של שטח הדירה, כלומר צפיפות הבניה, המעטפת ותכנית הבנין על הקרקע יגדלו ב-50% - 50% משמעות שאנו צריכים להיות ערים לה, מבחינת יחס השטח הבנוי והפנוי, השטחים הירוקים, קווי הבנין, מרחק מהכבישים וכו'.
כמו כן חשוב שהבצוע יהיה מהיר נקי וילווה בפיקוח (שאנו מודעים לחולשתו).

ישנן משמעויות נוספות: דיירים של דירות 4 חדרים או גדולות יותר, או כאלה שנפסלו להרחבה משיקולים תכנוניים, עלולים גם הם ללחוץ להרחיב את דירותיהם, ובודאי יתנגדו למכשולים אלה לתכנית.

השאלה אינה אם נדחה את ההתנגדויות אלא, אם הלחץ הוא ציבורי יהיה כה כבד שתעמיד אותנו בפני תופעה שלא נוכל להתמודד איתה כפי שלא עמדנו בפני הלחץ הקיים היום. הרי היוזמה לתכנון לא נבעה מתוך רצון להגדיל צפיפות באזור שהצפיפות בו דלילה מאד, כפי שיזם בשעתו מש' השיכון בקטמונים. היוזמה כאן אינה של מי שחושב שהתכנון אינו טוב. נשאלת השאלה אם כהשלכה לכך שנותנים זכויות לדיירים תוצר פה תסיסה, לחץ ציבורי נוסף, בעוד שמטרתנו היא להשיג איזושהי יציבות בשכונה ולא נגרם אגב כך לתסיסה.

דיירים שיש להם דירות קטנות ירצו להרחיב, יתכן שהרחבה הכרוכה בהוצאה כספית תיצור לחץ גם על אלה שאין להם צורך אמיתי להרחיב או כאלה שאין ביכולתם הכספית להרחיב ובעצם יוצרים מצב שבו אנו דוחפים אותם להעלות את רמת החיים כשאין להם את היכולת הכספית לכך. אולם יש כאן נימוק או משמעות נוספת שבעצם כדאי יהיה להרחיב למי שאין לו כסף מפני שבהשקעה קטנה יחסית הוא יוכל למכור את הדירה ברווח גדול יותר.

אם הנימוק של הועדה היא יציבות בשכונה ושואנשים לא יעזבו אותה, אנו יוצרים מצב שיכול להיות התחלה של תנועת אנשים שירצו לממש את רוחיהם. משרד השיכון מעריך שבכל זאת, בתוך מספר שנים הלחץ יחלוף והחיים יעשו את שלהם ומתוך מגמה חיובית הוא מציע מספר הצעות:

- א. בהוראות התכנית מוצע כי "שטח דירה מורחבת לא יעלה על 120 מ"ר, כולל שטחי מרפסות". הוא מציע להקטין את השטח המירבי שלא יעלה על 95 מ"ר. כולל שטחי מרפסות, למעט דירות ששטחן המקורי גדול משאר הדירות האחרות באותה עמודה.
95 מ"ר ברמת החיים המקובלת היום בארץ אינה דירת שיכון, זו דירה של 4 חדרים כאשר המשפחה הממוצעת מונה 3.4 - 3.6 נפשות בשיאה. לדעתו הגדלת דירה ל-95 מ"ר שומרת על רמת חיים סבירה ואינה דוחפת את האנשים להסתכן בהוצאות. בכך שומרים גם על איכות החיים בשכונה, בצפיפות שהיא קטנה יותר.
אם אמנם המגמה היא לשפר את תנאי הדיוור, המצוקה היא בדירות של 60-75 מ"ר. הגדלתן ל-95 מ"ר נותנת אפשרות להוספת 2 או שלושה חדרים.
- ב. הוא מציע שתוכן תכנית בקנה מידה של 1:500 שעל פיה תבדקנה המשמעויות

התכנוניות האיכותיות של ההצעות להרחבה ולאחר אישורן תהיינה תכניות מנחה להרחבות.

הוא תומך בהצעת מר ניב אך בשינוי לפיו תוכנה תכניות חלקיות, אין צורך להכין תכניות לשכונה שלמה. גם מעשית וגם משום שאין צורך, לעורר את השכונה כולה היות שהוא חושב שבכל זאת הצורך הוא צורך חולף שעדיין אין יודעים את משמעותו הוא מציע ללכת בצעדים יותר איטיים. נתחיל בשכונה אחת ולא ב-4 שכונות בבה אחת בתוך חצי שנה. נלמד קודם את המשמעויות של תכנית זו כיצד היא פועלת בשכונה אחת. וחשוב מכל הוא שבתקופה זו תמנע העיריה מאישורים בדרכים אחרות העומדות לרשותה על פי החוק.

גב' ברזקי ציינה כי אחד ההיבטים בבחינת תכנית כזו הוא ראיית המכלול. כך למשל נדרש משרד השיכון להכין בפסגת זאב תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 למבון על מנת לדעת כיצד המכלול יראה. הצעת משרד השיכון היא טובה גם למקרה זה, תוכן תכנית בק.מ. 1:500 שתראה את ההרחבות האפשריות כלומר את הבנין הקיים והמעטפת האפשרית ביחס לבנין השני והמעטפת האפשרית שלו וכן הלאה, היא מדגישה לא המעטפת ההכרחית האפשרית אלא המעטפת המקסימליסטית של ההרחבה. אם תכנית זו תאושר, זו איננה תכנית להפקדה אלא תכנית שתערך ע"י המינהלת ועליה החובה להראות שתכנית זו אפשרית, היא תהווה הנחיה להוצאת ההיתרים.

מר ברנדס העיר כי התכנית מציעה מעבר לכך והיא נותנת פתרונות לכל בנין.

גב' ברזקי ציינה כי נכון שההצעה נותנת פתרון לכל בנין ובנין אך לא פתרנו איך הבנין, לאחר הרחבתו, יעמוד ביחס לבנינים האחרים באותו מתחם. בדרך זו ניתן להתמודד עם הבעיה של המלא והריק של השכונה ואיך לא להרוס את השכונה כשכונה כשאנו מיטיבים עם הפרס.

מר מרינוב ציין כי המשמעויות שדיבר עליהם שמריהו כהן בדבר הצורך בהגדלת הדירות ע"י משפחות גדולות מעורר את השאלה מה יהיה הפתרון לזוגות צעירים חדשים שהפתרון עבורם הוא דיור של 2-2.5 חדרים ולא יהיה באפשרותם לרכוש דירות גדולות, שהרי בכך כל רעיון התכנון של משרד השיכון להציע מגוון של דירות עבור זוגות צעירים, משפחות גדולות יותר וכו' יורד לטמיון. בכך אינך פותר את בעיות הזוגות הצעירים אלא מצמצם באופן משמעותי את אפשרויות פתרון הדיור לזוגות הצעירים שהם מהווים חלק ניכר מצרכני הדירות החדשות.

מר ברנדס ציין כי עפ"י ההצעה המונחת בפני הועדה ההגבלה של עד 120 מ"ר היא מסגרת על, כשרוב התכניות להרחבה מגיעות לגודל דירות של 95-100 מ"ר. הדבר ניתן לבדיקה. למעשה הקביעה של 120 מ"ר כמסגרת על נקוטה בדרך כלל כדי להמנע מהיטל השבחה אולם לדעתו מבדיקת הנספחים המפורטים אין ההרחבה מגיעה ל-120 מ"ר בשום מקרה כך שאינו רואה בכך קושי רב.

באשר להצעה לפירוק התכנית לחלקים, אף שהועלתה ע"י מר ניב, נראה שהיא בעייתית מסיבה אחת. כאשר תכניות מוגשות לשכונה שלמה היא נותנת תמונה שלמה, אותם חלקים בשכונה שבה אוסרים תוספות בניה וחלקים אחרים שבהם מתירים, הכל כמקשה אחת ובכך יוצרים למעשה מיסוד של תהליך מסוים בתוך מסגרת סטוטורית ואם תעבור את מבחן ההתנגדויות הרי שבכך נמצאו נקבעו עקרונות לגבי שטחים ובנינים שאין בהם סעם להרחבה. ברגע שמחלקים את השכונה למנות קטנות לעולם לא נראה את המסגרת הכללית, הטיפול בשכונה כשכונה לא יגמר ותמיד יהיה סיכוי למשהו להגיש תכנית בדרך פרטית משלו.

גב' ברזקי ציינה כי התכנית הכללית כוללת את האזור שבו מתירים תוספות בניה ואת האזור שבו - אוסרים. אי אפשר להגיש תכנית רק לאיזור שבו אין מתירים בניה. לצורך קביעה זו ישנה תכנית המפתח האומרת שבשתי תכניות יותר תוספות בכפוף לנתונים מסויימים, בשתי תכניות אתה אוסר באופן מוחלט ובתכנית שלישית אתה מתיר בחלקה ובחלקה אוסר, השאלה היא אם אפשר ליישם מהלך כזה מקביל.

מר ברנדס ציין כי אינו רואה קושי לעשות זאת בתכנית אחת, דאינו שמבחינת לוח

הזמנים, בעזרת אדריכלי המינהלות התגברנו על העבודה לפרטי הבניינים ברוב סיפופי הבניינים בפרק זמן די סביר.

ניתן לדעתו בנהלין של קבלת החלטות, כפי שכבר התנסינו בעבר, לתת תוקף לחלקים של התכנית כשהמסגרת הכללית קיימת, לא מראש החליטו לפרק, אלא לאחר בדיקת ההתנגדויות וסוגיהן. כאשר במקום מסוים יש ריכוז גדול הוא הופרד מהמסגרת הכללית.

מר מרינוב ציין כי הוא חש שנשאר בבדידות מזהרת על פי רוח הדברים, אך אין זה משחרר אותו מלחזור ולאמר את אשר עימו, בפרט לאור דברים שנאמרו מפי שמריהו כהן. בתכנון השכונות החדשות הושקעו מאמצים רבים, שנבחן ונבדק ע"י ועדות תכנון שונות ורבות כאשר נלקחו בחשבון הקריטריונים המקובלים בתכנון, שטח, אוכלוסיה, מוסדות ציבור וכו'.

עתה מוצע לשנות את התכנון מעיקרו ולבטל למעשה את הרעיונות שביסודם תוכנו השכונות מלכתחילה.

מר ניב חיזק אותו בדעתו כשטען שיש במתן אפשרות להרחבה מקום לספקולציות התוספות המוצעות לא מתוכננות ע"י האדריכלים שתכנונו את הבניינים במקורם ומונעות למעשה את זכות היוצרים של אותם אדריכלים ובצדק יתכן שיתנגדו לכל המהלך הזה. ראוי היה לפחות שאותו אדריכל שתכנן את הבניין כולו יהיה גם אחראי לתוספת באם תאושר.

דוקא הדוגמא של רמת אשכול שהביא שמריהו כהן, מחזקת את דעתו, עובדה היא שרמת אשכול קיימת כבר 15 שנה, זו השכונה הראשונה שנבנתה אחרי מלחמת ששת הימים, תוכננה ונבנתה במהירות מירבית תוך קיצור הליכי אישור ונודעת דוקא כשכונה יפה ומוצלחת למרות שלא דקדקו בכל ההיבטים בה. ואמנם לא קלקלו אותה, לזכותו של ועד השכונה, מדוע הועדה המחוזית צריכה עכשיו לתת יד לרעיונות האלה שבכל מקרה אין בהם איזון תכנוני שהמתכנן לקח אותו בחשבון.

עם כל הסיכונים שיש בתכנית כזו, המעשיות שלה מוטלת בספק. אם התנאי הוא שכל עמודה צריכה להיבנות בשלמותה באותה עת.

הרעיון שביסוד תכנון השכונות לגוון את סוגי הדירות וגודליהן כשניתן דגש רב לדירות לזוגות צעירים, נשמם. הקסנת הרצבה לזוגות צעירים תוליד בעיה חדשה כאשר שכונות אלה לא תוכלנה לקלוט זוגות צעירים ואלה יחפשו את פתרונם בשכונות חדשות שיבנה משרד השיכון.

הנימוק שהעיריה אינה משתלסת על הפיקוח איננו נימוק תכנוני, זו בעיה אדמיניסטרטיבית. איזו ערבות יש לפתרון הבעיה באמצעות התכנית. בעית הפיקוח תמיד קיימת ולועדה המחוזית יש את הסמכויות לנקוט באמצעים לאכיפת החוק.

משום כך הוא איתן בדעתו, הוא מעריך את העבודה המרובה שהושקעה בתכנית אך רואה בה כל כך הרבה קשיים ומציע לוועדה להרפות מהדבר. יתכן שצריך יהיה מדי פעם לפתור צרכים של מישהו אם התנאים בשטח מאפשרים את זה אך לא לעשות ר-תכנון של שכונה שלמה.

מר יניב ציין לגבי הפיקוח על הבניה כי גם כאשר מגישים תלונה ההליך נמשך כשנה בממוצע, שנה וחצי עד להבאה לדין ולאחר מכן מקבלים קנסות מגוחכים. בנוסף בקש להתייחס בכל הקשור למצב השכונה לאחר ביצוע ההרחבה.

ידוע כי רוב ההרחבות מתוכננות להתבצע בשטח משותף של קומפלקס של בניינים או בשטחים ציבוריים. בנהלין הבניה יפרצו הכניסות האחוריות יעלו על איזורים שהושקע הון רב בפיתוחם השטח יישאר כמו שישאר והנזק הוא אדיר, הנזק הוא לתשתיות העירונית, אבני שפה, מדרכות וכו' הנזק הוא בכך שדברים לא נגמרים, פסולת בניין שנשארת וכו'.

בבניה חדשה האמצעי לסלוק המטרדים במניעת סופס 4 אך בתוספות בניה אי אפשר למנוע חשמל ומים שהם כבר קיימים.

בהר נוף, חוייב כל קבלן במתן ערבות פיתוח שטח וטרבות כבישים ומדרכות. הוא מציע שהתכנית הנדונה תעוגן, לצורך העניין, חובת מתן ערבות פתוח שטח של 1000 דולר לדירה כפי שדורשים מקבלן, הערבות הזו משוחררת לעת גמר העבודה כאמצעי מקביל לטפוס 4 שלא קיים פה, לאחר שהפקה נוכח שאכן לא פגעו בתשתית, פינוי הפסולת ופיתוח השטח הזר למצבו הקודם וכו'.

גב' ברזקי בקשה לענות למר ברנדס לעניין גודל ההרחבה המכסימלית. למרות שידענו

שהתוספות אינן מגיעות ל-120 מ"ר מציע מש' השיכון לקבוע את גודל הדירה המורחבת עד 95 מ"ר על מנת שלא ליצור מערכת של ציפיות מיותרות.

מר רזניק ציין כי היה תומך בעמדתו של מר מרינוב במאת האחוזים אלמלא היו חקדימים בשכונות כמו סנהדריה מורחבת המגלמת את חוסר התכנון. הוא מניח שמשרד השיכון לא ישנה את מדיניותו בדבר בנושא זה אך בהחלט יכול ללמוד מכך שיש לבקש את מתכנניו לתכנן מראש אפשרות להרחבה.

מר משה כהן העיר כי תכנון הרחבות מראש הוא בלתי אפשרי והמינהל יעיד על כך, בניה בשטח פוטנציאלי גדול יותר לא ימכר לקבלן כשטח קטן יותר לבניה.

מר שמריהו כהן ציין כי למשרד השיכון יש נסיון בתחום זה, בקרית מלאכי למשל תוכנן "בית גדל" בשטח של 64 מ"ר לזוגות צעירים עם אפשרות להוספת 30 מ"ר בשתי קומות בעתיד במציאות קורה שבטרם מסתיימת בניה 64 מ"ר מוסיפים את החלק השני.

מר רזניק ציין כי יתכן והתכנון המוצע הוא הרע במיעוטו אך אין נסיון בתכנון בהיקף כזה ויתכן שיש ללמוד קודם מנסיון שכונה אחת כמו תלפיות מזרח לפני שמתכננים את שאר השכונות הוא תומך בהצעה לתת זכות קדימה למתכננים או לרכז תכנון השכונה שיביע את דעתו בענין ואף לאפשר את זכות הסירוב לאדריכל המקורי של כל בנין ורק אם יסרב ניתן יהיה לפנות למתכנן אחר.

ללא ספק הנסיון הוא חיובי לנוכח המציאות איתה מתמודדות הועדות חדשים לבקרים. הרבה חושבים מרמת אשכול שרצו לשפר את תנאי הדיוור שלהם עברו "לבנה ביתך" ברמות אך כאן מדובר באנשים שרוצים להשאר בשכונה ובעיקר אם השכונה היא זתית ורוצים להשאר בה. מדוע שלא יהיה מתוכנן, הוא אינו מוצא שהתכנית היא גרועה.

מר משה כהן ציין כי יש לו תחושה שמספר חברים שכחו או שאינם מודעים לסיבות ולנסיבות בהן החלה ועדת המשנה לפעול, ומי שבעצם התנגד באופן עקבי ונחרץ לתוספות בניה בשכונות החדשות היה הוא עצמו שזכה לתמיכה בלעדית כמעט של מר מרינוב.

הבעיה התעוררה במלוא חריפותה לנוכח מציאות עגומה ובלתי בריאה המתרחשת בלא שום בקרה בשכונות החדשות, המצב הגיע לידי כך שכדי לעקוף את הועדה המחוזית, ניתן פירוש קלוזל לתכנית המתאר וניתנו ע"י הועדה המקומית תוספות בניה בדמות מרפסות שפגיעתן הארכיטקטונית היא רבה לאין שיעור ההתגייסות של הועדה המחוזית לנושא נועדה למנוע ולרסן בניה תוספות פראיות במסווה של בניה מרפסות. די אם נסתובב בסנהדריה מורחבת, תלפיות מזרח ואילה כדי להווכח במשמעות של תוספת מרפסות לבנין מורכב בעוד הדבר נעשה בהסכמתה של הועדה המקומית ובידיעתה שבניה כזו לא תעבור את הביקורת הציבורית של הועדה המחוזית.

אם היה בכוחה של הועדה לכפות ולאכוף שכונות נקיות מכל בניה נוספת לחלוטין כדוגמת רמת אשכול היה עומד בראש התומכים.

הועדה המחוזית אינה יכולה לכפות על הועדה המקומית שלא להוציא היחרי בניה והחלטות עקרוניות בנושא זה תוייכן כלא היו. לכן לדעתו לתכנית הנדונה יש יתרון אחד גדול: היא קובעת מדיניות ברורה לגבי בנינים וחזיתות שבהם תאסר תוספת בניה, בין אם אלה דירות רווחה, קוטג'ים, דירות אחרות שהתנאים הפיזיים במגרש אינם מאפשרים, ובכך מונעים מראש ומפחיתים את רמת הציפיות באזורים אלה. לעומת זאת בבנינים או בחזיתות שבהן מתירה התכנית תוספת בניה, ניתנת תוספת משמעותית באותה מתכונת בניה של הבנין המקורי, במקומות שבהן מותרת מרפסת נקבעו מגבלות ותנאים לבניה. בהעדרה של תכנית כזו נתון הדבר למערכת להצים שבין הרשות המקומית לאזרח.

הנסיון מוכיח שהתוצאה גרועה יותר בהעדר תכנית מאשר בתכנון מכוון. לכן הוא חוזר ומזכיר את הנסיבות שבהן הוקם צוות ההיגוי וקבל את המנדט להציע תכנית להרחבת דיוור. הועדה המחוזית החלה לפעול רק לאחר שהגיעה למסקנה במסגרת הדיונים בוועדת המשנה לטררים, כאשר נדרשה לעיתים מזומנות לאבסורדים תכנוניים המטביעים את חתמם על השכונה. יחרונה הגדול של התכנית הוא במניעת תוספות אלה ואנו עושים זאת רק מכוח המציאות.

לגבי הצעתו של מר שמריהו כהן והתייחסותו למשמעויות התכנית, ציין כי אין בתכנית

שום תוספת של 5 חדרים לדירה, התוספת המכסימלית בכל 3 השכונות שנבדקו היא של שני חדרים או שני חדרים ומרפסת ולא מעבר לכך. לכן הוא מוכן לקבל את מגבלת הגג ל-95 מ"ר ולא 120 מ"ר.

לגבי ביצוע מהיר ונקי, ציין כי התכנית מחייבת בניה בעמודות שלמות, אין אפשרות לחייב בנין שלם בגלל כורח המציאות.

לגבי ההצעה להכנת תכנית בק.מ. 1:500, המשמעות היא בעצם - תכנית בינוי למתחמים שאי אפשר לעשות בהם את הבדיקה לאחר שהתכנית תאושר. אם יש הגיון בתכנית בקנה מידה כזה, אזי יש לעשותה מיד לפני הפקדתה. משום שאי אפשר לקבוע דבר בתכנית ולאמר שלאחר בדיקתה מתברר שאי אפשר לאשר תוספות באותו מקום.

לגבי ההצעה להפקיד תכנית רק לשכונה אחת בשלב זה, אם הועדה סבורה שתוכל לקבל החלטה עפ"י סעיפים 77 ו-78 לחוק שחייב את הועדה המקומית לא להוציא היתרי בניה בשכונות החדשות עד לאחר אישור תכניות חלקיות, למשל למתחמים שלמים.

אולם בכל זאת הוא סבור שיש יתרון בהפקדת תכניות לשכונה שלמה ולא לתכניות חלקיות.

שמריהו כהן העיר שכביכול יש אפשרות לחלק דירה לשתי יחידות. אחד התנאים המהותיים בתכנית שהיא אוסרת הגדלת מספר היחידות מעבר לקיים, והיא מגדילה חלק מהדירות הקיימות בלבד, לכן גם דירות גדולות של 100 ויותר מ"ר אינן מוצעות להגדלה.

כשהוא מנסה לגבש את הערות חברי הועדה הוא מציע לצרפן להמלצותיו ולבנות תכנית שהמשמעות שלה היא תכנית כוללת לכל שכונה, גודל יחידה מורחבת לא יעלה על 95 מ"ר למעט דירות גדולות יותר במקורן הקיימות באותה עמודה.

להכין תכנית בקנה מידה של 1:500 שתבחן את משמעות הגדלת הדירות במירקם הכולל של תת שכונה או המתחם. לפרסם הודעה על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק ולקבוע, בהתאם לסעיף 78 לחוק הוראה האוסרת הוצאת היתרי בניה בשכונות החדשות לרבות היתרי בניה למרפסות.

תנאי נוסף בהוראות התכנית למתן היתר בניה הוא החיפצות עם האדריכל המקורי של הבנין ובהעדר הסכמתו, עוברת הבקשה לשקול דעתה של הועדה המקומית.

מר שמריהו כהן ציין כי הוא חולק על הערת מר מרינוב שהרחבת הדירות תיצור מחסור בדירות לזוגות צעירים, להערכתו אין מדובר בהרחבת כל הדירות הקטנות יחסית בשכונה אלא רק בחלקן, הוא מניח שלא כולם יממשו את האפשרות. מה שמשכנע אותו לתמוך בתכנית המתקנת שהציע משה כהן הוא שאילו היום היה מתכנן משרד השיכון פרוגרמה לשכונה חדשה היה עושה אותה ביחס הפוך. כלומר 35%-40% דירות קטנות ו-60% דירות גדולות, עפ"י הביקוש הקיים היום, ראשית משום שיש פחות זוגות צעירים ובשנית גם השיטה של משרד השיכון היתה שרק מי שקנה דירה חדשה היה זכאי להנות ממלוא הסיוע, זו שיטה לא נכונה היום כל זוג צעיר יכול לקבל הלואה לרכישת דירה חדשה, ישנה או מקבלן פרטי ולכן הוא סבור שאנו עונים על הבעיה.

מר כהן הוסיף את ההצעה לחייב בסעיף 12 ב' (3) ערבות כספית.

מר סויסה ציין כי ההצעה שהעלה מר כהן הכוללת את המלצות הלשכה מהדיון הקודם והממלצות שגובשו היום, עונה על מירב ההערות שעלו בדיון. ומשני הדיונים שהתקיימו שכרינו יהיה בהחלטה על הפקדת שתי התכניות לתלפיות מזרח ונוה יעקב שמנסיוןן נלמד לגבי השכונות האחרות.

מר משה כהן ציין כי ההצעה מתייחסת לשתי התכניות הנדונות ולאור ההחלטה יש לערוך אותן באופן סופי בתאום בין לשכת התכנון, עיריית ירושלים ואדריכלי מינהלות השכונות.

לגבי השכונות האחרות, גילה ורמות השאלה היא אם הועדה רוצה להמשיך ולקבל תמונה זהה לגביהן, אולי לא באותו קצב, בדרך שספלה בהן באמצעות ועדת ההיגוי או שתעביר את הטיפול לעיריית ירושלים.

מר סויסה הציע להאיץ את הקצב ולהמליץ לתוצאות הפקדת התכניות הנדונות.

הוחלט:

1. להפקיד את הצעת תכנית מס' 3894 - הרחבת דיור בתלפיות מזרח, בשינויים הבאים:
א. שטח דירה מורחבת לא יעלה על 94 מ"ר, כולל שטחי מרפסות.
ב. יוכן נספח בק.מ. 1:500, שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, על פיו תבדקנה המשמעויות התכנוניות והאיכותיות של הרחבות הדיור במרקם הכולל של המתחמים השונים.
ג. עריכתה הסופית של התכנית תהא בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
2. להפקיד את הצעת תכנית מס' 3907 - הרחבות דיור בניה יעקב בשינויים האמורים בסעיפים 1א'-ג' דלעיל.
3. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לפרסם הודעה, עפ"י סעיף 77 לחוק בדבר הכנת התכניות הנ"ל ולקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק בדבר איסור הוצאת היתרי בניה בתחום התכניות עד למועד אישורן.
3. (3096 א') תכנית מס' 3096 א' - שינוי לתכנית מתאר מקומית - רמות ארזים שכונת רמות
מובא לתיקון החלטה מיום 3.88.

בפתח הדיון ציין מר ברנדס כי הועלתה טענה בדיון האחרון שהאלטרנטיבה החדשה שהוצגה בפני הוועדה הפחיתה את שיעור ההפרשות לצרכי ציבור במידה ניכרת. הנושא נבדק והתברר כי ההפרש בין שיעור ההפרשות בשתי התכניות מתבטא בכ-3000 מ"ר, כשנעשתה בדיקה ממנה נובע אותו הפרש נמצא ש-815 מ"ר נובעים מהקטנת שטחי הדרכים כתוצאה משיפור מערכת התנועה. 1370 מ"ר נובעים מהמרת השטח הירוק בסמוך למצוק משפ"צ למגרשי בניה למגורים כאשר המשמעות של זה בפועל אינה משתנה. לאחר בדיקה נוספת עם מר נקמן מוצע לוותר על מגרש אחד בצמת, היינו תוספת של כ-500 מ"ר של שפ"צ המצמצמת את ההפרש בין שתי התכניות ל-360 מ"ר שכבר אינם מהותיים. מבחינת איכויות התכנית, לאחר בדיקה הוא סבור שהיא כוללת בתוכה איכויות שהעיריה תומכת בהן. השארת העצים לשימור בתחומי המגרשים הולמת למעשה את צורת הפיתוח שהיתה בשלב א' של בנה ביתך רמות, כאשר שולי המגרשים התחתונים נשארו כחלקים סיבועיים ללא אפשרות לגעת בהם ולבצע בהם עבודות פיתוח וכאן למעשה חוזרים על מתכונת דומה כשמכלילים בעורף ובחזית המגרשים, חלקים מיוערים, ובסה"כ הגדלת שטחי המגרשים מ-450 מ"ר בורסיה הראשונה ל-700 מ"ר בורסיה הנוכחית משפרת את המצב הקודם שיצר קושי מסויים בארגון המגרשים, ובסך הכל תומכת העיריה בתכנית כפי שהיא.

ההבדל בשיעור ההפרשות כפי שמנה אותו הוא בכ-360 מ"ר אך צריך להבין שהרצועה הירוקה לאורך הכביש אומנם מצטרפת למגרשי הבניה אם כי בפועל היא נשארת על המצוק שיהיה מגוון לא ע"י עיריית ירושלים אלא ע"י בעלי המגרשים.

מר שמריהו כהן ציין כי כדאי לזכור שהמגרש במקורו היה מגרש סחיר בתכנית מפרוטת אחרי הפרשות שבפועל אישפורה ליזמים לגדר את כולו כשטח פרטי לכל דבר ובעצם נותנת התכנית הזו הרבה יותר מהתוספת השולית שלה במספר יחידות הבניה, היא פותרת בעיות שנותרו בשולי בנה ביתך ונוה שמועל גם יחד.

הכתמים הירוקים המצויים בורסיה הראשונה ישארו למעשה ירוקים במציאות גם עפ"י הורסיה השניה כאשר בפועל לא היתה להם גישה לציבור משום שהיו או על מצוק או כלואים בין מגרשים. הוראות שימור העצים כפי שנקבעו מבטיחה את השארת השטח ירוק בפועל באותה מידת חומרה כפי שנקבעו בתכנית "בנה ביתך".

כך שבסופו של דבר הוא סבור שהתכנית החדשה את נושא בנה ביתך ונותנת פתרונות לכל יתרת הבעיות שעוד נשארו.

מר סויסה ציין כי הוא מבין שההצעה המובאת היום היא לאשר להפקדה את התכנית שהוחלט להפקיד בדיון הקודם אך סוייג בה נושא ההפרשות לצרכי ציבור.

מר כהן ציין כי אם אמנם מקובלים הסבוי העיריה אזי משמעות ההחלטה היא להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים שנקבעו בדיון הקודם למעט הסעיף המתייחס לנושא ההפרשות

(פרוטוקול מחוזית 27.3.88)

לצרכי ציבור.

הוחלט: לבטל את סעיף ב' להחלטת הועדה המחוזית מיום 22.3.88.

4. (1016 ג') תכנית מס' 1016 ג', שינוי מס' 1/86 לתכנית 1016 ב' - שינוי שימוש קומה טכנית - בפרויקט הבנייה לעיר
המשך דיון מיום 22.3.88

מר כהן מסר כי לאחר בדיקה התברר כי לא ניתן לממש את הצעת גב' ברזקי ולכן הפתרון היחידי לפי ראות עיניו הוא הפקדת התכנית ובלבד ששטח "הקומה הטכנית" קרי 898 מ"ר, לא יוגדרו כתוספת שטחי עזר למלון כפי שמוצע אלא כתוספת שטחים סחירים לכל דבר.

לגבי קביעת שימוש דו תכליתי במקלטים הקיימים, כפי שמסר בישיבה הקודמת, עפ"י בדיקתו של מר נקמן ההצעה עומדת בתקן החניה עפ"י תקנות שר הפנים. אשר על כן הוא ממליץ להפקיד את התכנית בתנאי האמור לעיל ובכפוף לעריכת התכנית בהתאם ובתאום עימו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שהשטחים הנוספים, קרי 898 מ"ר יוגדרו כשטחים סחירים של המלון.
התכנית תערך בהתאם לנ"ל בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

5. (942 ד') תכנית מס' 942 ד' - מלון ארץ ישראל - שטח בין רחובות המלך ג'ורג ואבידע
מובא לתיקון החלטה.

מר כהן מסר כי בדיון שהתקיים בישיבת הועדה מיום 29.12.87 נסבה המחלוקת בין היתר אם לחייב בתכנית נספח בינוי לשני הבניינים באזור המסחרי או להפקיד התכנית ללא נספח בינוי לאזור זה. אלה שצדדו בהפקדת התכנית ללא נספח בינוי בקשו שהיתר הבניה יהא כפוף לאישור הועדה המחוזית או כתנאי למתן היתר בניה יהא אישור נספח בינוי ע"י הועדה המחוזית. בסופו החליטה הועדה שלא לחייב בתכנית הפקדת נספחי הבינוי לאזור המסחרי אך התנאי האמור בדבר אישור הועדה את היתר הבניה לא בא לידי ביטוי בהחלטה.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 29.12.87 בדבר הפקדת התכנית, נקבע בזאת כי מתן היתר בניה באיזור המסחרי כפוף לאישור הועדה המחוזית.

6. (2594 א') תכנית מס' 2954 א' - מחנה אלנבי
המשך דיון

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית וקבעה בין היתר כי במגרש מס' 21 ניתן יהיה לבנות בנין מסחרי דוגמת בית הקפה שנבנה בטיילת וכן שרותים ציבוריים למבקרי הטיילת, להערכתו עשוי להגיע הבנין כאמור להקיף בניה של כ-400 מ"ר.

במהלך עריכת התכנית להפקדה מציעה העיריה שינוי לתקנון התכנית והגדרת השטח כשטח לפעילויות חברתיות ובידור בהיקף בניה גדול יותר באופן משמעותי המחייב הצגת נספח בינוי והשתלבות המבנה בקומפלקס של הטיילת מקצהו המזרחי ועד קצהו המערבי והמשכו ביער השלום, כלומר יש צורך להפקיד תכנית מפורטת נוספת שתעבור את ביקורת היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים למניעת מטרדי רעש ומטרדים אקולוגיים, אשר תהווה מוקד נוסף לפעילות תירותית וחברתית במקום בהמשך לפעילות הממוכנת במחנה אלנבי שממערב.

הוחלט: להוציא את השטח הממוכנן להקמת בנין מסחרי (במגרש מס' 21) מתכנית 2954 א', שיהא נשוא תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי.

ג. תשריט חלוקה

7. (1972) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות בת.צ.ר מס' 3999 עפ"י תכנית 1972 - קריית שמואל.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 24.1.88:
לאור חו"ד תכנונית של מנהל האגף לתכנון, להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30024 חלקות 92-95 לפי תצ"ר מספר 3999.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. (2979) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות, עפ"י תכנית 2979 תצ"ר ו-3984 א' - שכונת רמות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87:
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30274.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. (1039,911) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י פרק ד' לחוק (תצ"ר 3983 -) שכונת בית הכרם

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 20.9.87:
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור החלוקה לצרכי רישום בגוש 30150 חלקה 17.

גב' פלאוט מסרה כי על פי תכנית המתאר מיועד המגרש כאזור מגורים 5 ובתכנית 1039 נקבעה הרחבת דרכים. עפ"י דיווח הועדה המקומית קבל בשטחו הקבלן היתר לבניה במגרש של 1400 מ"ר, לאחר מכן נמצא בטאבו ששטח המגרש הוא 1448 מ"ר. לטענת הקבלן הוא בקש בעבר הקלה בשיעור של 6% ונדרש לשלם על כך היטל השבחה. הועדה המקומית התנתה את אישור תשריט החלוקה בכך שבעבור רישום המגרש בשטח של 1448 מ"ר לא תגדלנה, כתוצאה מכך, זכויות הבניה.

לדעתה אין זה מענינה של הועדה המחוזית והיא ממליצה לאשר את התשריט עפ"י פרק ד' לחוק בהתאם לשתי התכניות הנ"ל מבלי להכנס לנושא הכספי.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה, עפ"י פרק ד' לחוק.

10. (916) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית 916 - רוממה

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.5.87:
לאור חו"ד תכנונית של מנהל האגף לתכנון, להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30078 חלקות 155-175, 179.

גב' פלאוט מסרה כי בבדיקת הלשכה נמצא שהתשריט כולל שטח נשוא תכנית 2833, לפיכך בקשה מהעירייה לתקן את התשריט שיכלול גם את שטח תכנית זו. הועדה אינה נוהגת להמליץ על רישום חלק מתכנית אולם במקרה שישנו גוש רשום וגוש בלתי רשום לא ניתן לאחדם בתכנית אחת ולכן מבקשים לרשום את אותו חלק של תכנית 916 בנפרד. מבחינה תכנונית התשריט תואם את השטחים בתכניות.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. (3126) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות (תצ"ר 3988) - רח' בורלא

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.11.87:
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית חלוקה לצרכי רישום בגוש 30181 חלקות 154, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

(פרוטוקול מחוזית 27.3.88)

גב' פלאוט מסרה כי תכנית 3126 כללה 3 מגרשים לבניה ושטח ירוק בליווי סבלת שטחים. נספח הבינוי אינו תואם את הסבלה אולם הוא זה המתאר את הכוונות התכנוניות. בתצ"ר שהוגש הוחלפו מספרי המגרשים, מגרש מס' 1 צ"ל מס' 3 ולהפך, בתיקון זה הוא תואם את נספח הבינוי של התכנית. בנוסף גדל השטח הירוק (מגרש מס' 4) מ-10,894 ל-12,003 ואולם אם הדבר נעשה בהסכמת הבעלים היא אינה רואה מניעה לכך. אם מקובל על הועדה שהתצ"ר היא עפ"י הנספח ולא עפ"י התשריט ניתן לאשרו שאם לא כן יש צורך בהפקדת תכנית חדשה.

הוחלט: לאשר את התצ"ר בהתאם לנספח הבינוי שטפ"י תכנית 3126.

מרחב תכנון מקומי, מסה יהודה

ד. תכניות להפקדה

12. (מי/230 א') תכנית מס' 230 א', שינוי לתכנית מי/230 ולתכנית מס' 376/ - קבוצ פלמ"ח - צובא
הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 13.12.87:
להמליץ בפני הועדה המשותפת להפקיד את התכנית.

מר כהן מסר כי במסגרת התכנית המפורטת לצובה נקבע איזור תעשייה שקיים בו מפעל לייצור שמשות למכוניות. בדיעבד הסתבר כי תוספת האגף שנבנתה חרגה בכ-4-5 מטר מעבר לגבול היעוד עפ"י תכנית מי/230 בתכנית נוספת מס' מי/397 החליטה הועדה להסיט את הדרך האזורית ובעקבות זאת מוצע עתה להרחיב את תחום איזור התעשייה. הלשכה ממליצה להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה מחדש תוך תיאום בין כל התכניות הנוגעות בדבר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה מחדש ע"י לשכת התכנון.

13. (מי/529 א') תכנית מס' מי/529 א' - שינוי לתכנית מפורטת מי/529 - מבשרת ירושלים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.10.87 :
להפקיד את התכנית בתנאי חתימת ממ"י.

גב' פלאוט מסרה כי בשטח הנדון הוקצו 12 מגרשים לבנית מגורים בשתי קומות. בנספח הבינוי נקבע מיקום החניות. עתה מוצע לשנות את מיקום החניות ע"י העתקתם לפינת המגרש, עפ"י המסומן בנספח.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"י אייר תשמ"ח
5 מאי 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 6
שהתקיימה ביום שלישי ד' בניסן תשמ"ח 22.3.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

ת. אשל	-נציגת ציבור
ש.ז. זוננפלד	-נציג ציבור
ל. ידן	-נציגת שר החקלאות
מ. כהן	-מתכנן המחוז
ש. כהן	-נציג שר השיכון וממלא מקומו א. ברזקי
א. ליטמן	-נציג ציבור
מ. נחמיה	-נציג ציבור
מ. נקמן	-נציג שר התחבורה
ד. רזניק	-אדריכל
י. שרון	-נציג ציבור

נכחו:

פ. בלנק	-מחלקת מהנדס העיר
א. בן אשר	-מחלקת מהנדס העיר
י. בן יעקב	-לשכת התכנון המחוזית
ג. ברנדס	-מחלקת מהנדס העיר
מ. דרומי	-לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	-מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב	-יועץ סביבתי לועדה המחוזית
י. פלאוט	-לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	-מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו:

ע. הרמן	-נציג שר הבטחון
ש. לרמן	-נציג שר הבריאות
א. ערמון	-נציג מע"צ
ת. רווה	-נציגת שר המשפטים

א. אישור פרוטוקול

סעיף 15 בפרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 2 מיום 5.1.88 תיק יב-10522 -
ערר חברת סונול בע"מ.

מר סוויסה מסר כי במהלך השבועיים האחרונים היו לו פגישות עם בא כוח היזם.
הואיל וצפויה הייתה עתירה לבג"צ תמכה הפרקליטות בכל מהלכי הוועדה בטיפול בה.
זה, ואמנם בעקבות פניית מר שבו לבג"צ הוצא צו על תנאי וצו ביניים האוסר נקיטת
פעולה לקידום הטיפול בהיתר הבניה ולכן מנועה הוועדה מלאשר היום את הפרוטוקול.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. (3821) תכנית מס' 3821, שינוי מס' 32/87 לתכנית מתאר מקומית - מנחת
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3503 מיום 26.11.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. (3743) תכנית מס' 3743, שינוי מס' 4/86 לתכנית 2022 ב' - רח' עוזיאל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3503 מיום 26.11.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. (3710) תכנית מס' 3710, שינוי לתכנית המתאר עמ/9 - שכ' ואדי ג'וז
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3053 מיום 26.11.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. (3713) תכנית מס' 3713, שינוי מס' 24/86 לתכנית המתאר המקומית-שכ' תלפיות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3503 מיום 26.11.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. (1598) בתכנית מס' 1598 ב', שינוי מס' 7/86 לתכנית המתאר עמ/9 דרך
חברון

מול הסינימסק.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3496 מיום 5.11.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. (2436 א') תכנית מס' 2436 א', שינוי 26/85 לתכנית המתאר ושינוי מס' 1/85
לתכנית 1042 - שכ' בית וגן

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3496 מיום 5.11.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 22.3.88)

7. (3634) תכנית מס' 3634 - שכ' בית חנינא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3493 מיום 18.10.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

8. (3708) תכנית מס' 3708, שינוי מס' 19/86 לתכנית המתאר - שכ' נחלאות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3503 מיום 26.11.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

9. (2081 ג') תכנית מפורטת מס' 2081 ג' - בית המשפט העליון - קרית הממשלה
ע"ש בן גוריון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3515 מיום 6.1.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

א. תכניות להפקדה.

10. (3737) תכנית מס' 3737 - תוספות בניה - רח' ים סוף סנהדריה מורחבת
המשך דיון

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בישיבתה מיום 29.9.87 דחתה הועדה את התכנית עפ"י
המלצת הלשכה הואיל והוצעה בה תוספת בניה לאגף אחד בבנין מתוך 3 בנינים במתחם.
במקביל נדונה במסגרת ועדת המשנה לעררים בקשה לתוספת בניה בבנין אחר במתחם
שאושרה ע"י הועדה המקומית אך עוכבה בשל פניית ערר לועדה המחוזית. לשכת התכנון
העבירה את החומר לעיריית ירושלים על מנת לקבל את תגובתה. עקב זאת בדקה העירייה
את מירב האפשרויות והציעה תכנית כוללת למתחם המטפלת בכל 3 הבנינים בידיעה כי
לא ניתנות תוספות לכל הדירות ואף לא תוספות זהות אלא בנסיבות ובאילוצים של כל
בנין ובנין כמפורט להלן:

בנין ג' הצפוני - תוספת בניה ומרפסות באגף הצפוני והמזרחי וביתר האגפים רק
מרפסות.

בנין ב' המזרחי - תוספת בניה ומרפסות באגפים המזרחי והדרומי וביתר האגפים רק
מרפסות.

בנין א' הדרומי - תוספת באגף הצפוני ובשאר האגפים - מרפסות.

מר כהן המליץ להפקיד את התכנית בתיקון המוצע ובכפוף לאותם קריטריונים בדבר
שלבי ביצוע (בניה אחידה בעמודות שלמות) שנקבעו לגבי תכנית תוספות הבניה.
בהתאם לכך גם מומלץ שלא לאשר את הבקשה להיתר בתיק מס' יב-10521 כפי שאושרה
ע"י הועדה המקומית בהיותה שונה ופחות טובה מזו המוצעת בתכנית הנדונה.

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית במתכונתה המורחבת כפי שהוצגה בעת הדיון, בכפוף להוראות
ביצוע הבניה ושלביה כפי שנוסחו בתכנית הרחבות דיון.

2. לא לאשר את הבקשה להיתר בתיק יב-10521 (תיק בועדה המקומית מס' בנ/87/288)
הואיל ואינה תואמת לתכנית האמורה בסעיף 1 לעיל.

11. (3818) תכנית מס' 3818, שינוי מס' 1/87 לתכנית מפורטת מס' 2415 ושינוי
1/87 לתרש"צ 5/28/3 - בית אימלאים - שכ' גילה

בקשה לדיון חוזר

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה דנה בתכנית בישיבתה מיום 12.1.88 ובסיכומי של
ויכוח נוקב הוחלט להפקיד תכנית לבנין בן 15 קומות. הבקורת היתה שבנין מדורג

בן 10 קומות אינו שונה מהותית מבנין בן 15 קומות כאשר הבינוי שהוגש הצביע על בנין בן 11 קומות. בעקבות ההחלטה פנו אליו ואל מספר חברים בוועדה, תוך ציון הקושי במושג ההחלטה ובהמשך הטיפול בתכנית, הנובע מכמה סיבות, בין היתר מעמדת העיריה המתנגדת לבנין בן 15 קומות והיזמים מוכנים לחזור לסיכומים העקרוניים שגובשו לפני כשנה. לאור אותן פניות ראה לנכון לבקש דיון חוזר, ובעוד הניתוח בעבר הכיר בהשלכות טובה יותר של בנין מדורג בן 10 קומות.

גב' ברזקי ציינה כי מר כהן הציג למעשה שני טיעונים: האחד ערכי ארכיטקטוני ועל כן נערך הדיון הקודם. היא סבורה שלאור המסה הגדולה של המרכז המסחרי בנין גבוה יהווה נקודת ציון הולמת יותר כאשר 15 הקומות לא תהווה הוספה על הפרופיל של בנין בן 10 הקומות אלא בנין צר וגבוה בפני עצמו ללא דרוג. לגבי הטעון האחר, המתיחס לאפשרויות אישורו ומימושו של הפרוייקט איננה מבינה על מה הוא מבוסס ועל סמך מה נאמר. בתכנית המתאר לגילה אין הנחיה תכנונית מפורשת לגבי הגבלת גובה שאינו עולה על 8 קומות הועדה המחוזית עצמה אישרה ביניים שמשמעותית גבוהים מ-8 קומות לכן היא סבורה שטיעון זה איננו טיעון ולדעתה בנין בפרופיל צר וגבוה יהווה נקודת ציון הולמת בגילה.

גב' ידן ציינה כי מבחינה ארכיטקטונית היא מסכימה לדעתה של גב' ברזקי. היא מבינה שליוזמים ישנה איזושהי טענה לגבי מגבלות פונקציונליות הנובעות מצמצום שטח הקומה אולם היא סבורה שהנושא לא נבדק עד תום.

מר בן אשר ציין כי הוא סבור שכולם שבוים באיזושהם דפוסים שאינם עובדים במציאות, הוא מזכיר את פרוייקט "בור" ליפשיץ שגם לגביו נעו הורסיות מבנין אחד נמוך בעל תכנית גבוהה ועד בנין צר וגבוה. הוא סבור שבנין בן 15 קומות במקום לא יהיה שונה מהותית מבנין מדורג בן 10 קומות, כאשר בנין עם פרופיל צר וגבוה עשוי לעורר בעית תפעול ואחזקה כאשר ישנה דרישה למינימום של חדרים לקומה וכו'. מבחינת היוזמים בנין סמיר וצר יהווה קושי במימוש. הדוגמא של "בור ליפשיץ" מעידה על כך שהחלטת הוועדה לא שונה מבנין נמוך יותר.

גב' אשל ציינה כי חששותיהם של היוזמים יתבדו כאשר יראו את מגדלי הים התיכון בבת ים ומגדלים יפים ורבים אחרים, המשרתים יפה וברווחה את המשתמשים בהם. היא סבורה שהמסה של הבנין המדורג אינה הוגנת, מדכאת ולא משאירה שום מרחב מחיה לגימלאים. היא מעדיפה שלא יציגו את האפשרויות באופן אבסורדי, כלומר שיוכיחו שהדבר בלתי אפשרי ולא להיפך. יתכן ואותם מתכננים אינם מסוגלים להוכיח שאפשר וזו הבעיה שלהם. בכל שלושת החדשים מאז הוחלט להפקיד את התכנית לא היתה התייחסות, זו לדעתה מעילה באמון.

מר שרון העיר כי עד לרגע זה חזרו החברים על טיעוניהם מהישיבה הקודמת במישור הארכיטקטוני בעוד השאלה היא אם לקיים דיון חוזר או לא.

מר רזניק ציין כי אם הוועדה המחוזית מחליטה על תכנית אלטרנטיבית, שום נימוק אינו חזק מאלה שכבר הובאו ותמכו באותה אלטרנטיבה, הוא מסופק אם הנימוק של עיכוב הליכי אישורה של התכנית אכן יש בו ממש.

מר זוננפלד שאל אם אמנם יש הבדל ערכי ארכיטקטוני בין שתי האלטרנטיבות.

מר כהן ציין כי עמדת גב' ברזקי ברורה, אלא שאין מדובר בנקודת ציון אחת, כמוהה עומדים ותלויים בהכרעות תכנוניות 4 מגרשים נוספים. העמדה העקרונית של גב' ברזקי נובעת מתפיסה תכנונית השנויה במחלוקת זה זמן רב. ובעצם קביעה בתכנית זו יש משום השלכה עקרונית לגבי יתר המגרשים בסטטוס דומה, הוא אינו מאמין שיש הבדל ארכיטקטוני בין בנין בן 15 קומות לבנין מדורג בן 10 קומות, המשמעות היא לגבי ההשלכות על מגרשים נוספים.

מר סויסה העלה להצבעה את הבקשה לקיים דיון חוזר.

בעד דיון חוזר הצביעו 3 חברים, נגד 7 חברים, 1 נמנע.

הוחלט: לא לקיים דיון חוזר.

12. (3096 א') תכנית מס' 3096 א' - שינוי לתכנית מתאר מקומית - רמות ארזים -
שב' רמות
המשך דיון מיום 3.11.87

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה דנה בתכנית בשתי ישיבות, בעוד שבראשונה שוכנעה מעמדתו הנחרצת של משרד השיכון ששלל את התכנית, קיימה בשניה דיון חוזר לבקשת מש' השיכון והחליטה להפקיד את התכנית. התכנית שהוגשה ע"י הועדה המקומית הצביעה על השטח הצפון מזרחי כשטח לתכנון בעתיד והותירה את מרביתו לבניה עצמית בשיטת "בנה ביתך". בהחלטת ההפקדה נקבע שהשטח כולו ייועד לבניה עצמית במתכונת "בנה ביתך", ולאור שינוי מערך שימושי הקרקע שנתבקש הוסמכה הלשכה לערוך את התכנית בתאום עם עיריית ירושלים.

במהלך התיאומים הוגשו מספר אלטרנטיבות שונות אחת מרעותה מבחינת פרישת מגרשי הבניה, מיקום בניני הציבור ומערך הדרכים. האלטרנטיבה המוצעת היא האלטרנטיבה המועדפת שראה לנכון להציגה בפני הועדה לפיה מיועד השטח כולו לבנית בתים צמודי קרקע בשתי קומות כאשר השטח הסמוך לאיזור המבונה מופרד ע"י רצועת הפרדה ברוחב של 15 מטר של עצים לשימור. ההקצאה לצרכי ציבור מתבטאת במגרש לבית כנסת וגן ילדים. השינויים ביחס לתכנית שהוגשה ע"י הועדה המקומית הם כדלקמן:

א. לאורך שדרות גולדה מאיר סומנה רצועת ירק במטרה להתגבר על המצוק הקיים, בתאום כאמור מצא לנכון לחייב בנית קיר תומך לאורך כל הדרך על מנת לאפשר למגרשים הסמוכים פיתוח גינות גדולות.

ב. לגבי רצועת הירק בפונה הצפון מזרחית, לאור סימונו של מר נקמן נבחנה הבעיה ונמצא כי פחת הקרקע יהיה רב מידי ולכן הוקטן שטח הירק המפריד בין צומת הדרכים ומגרשי הבניה.

מר נקמן ציין כי הסטת הכביש לכוון הצומת בכ-15 מטר היא ארועה מאד ולא תתכן במקום קונו שמאלה במרחק כה קצר מהצומת.

מר ברנדס העיר כי הסטת הכביש נעשתה בתאום עם אגף התנועה.

מר נקמן ביקש לבדוק את הנושא פעם נוספת, על פניו ההסדר אינו לרוחו.

מר כהן ציין לגבי הבינוי כי השתדלו באופן עקבי לשמור על הכללים שנקבעו בתכנית בנה ביתך. לכאורה השטחים הירוקים בתכנית הראשונה גדולים יותר אך למעשה השינוי אינו מהותי וכי העצים ישמרו במתחום מגרשי הבניה מבלי ששטחם יופרש לצרכי ציבור.

מר בן אשר ציין כי העיריה הציבה בפני היזם שתי אלטרנטיבות: להקצות גינה מרוכזת שבתחומה ישמרו העצים או עפ"י הפתרון הקודם, בתכנית החדשה לא באה לידי ביסוס אף לא אחת מהאפשרויות. הוא מציע להגדיל את השטח הירוק.

מר כהן הוסיף כי תקן החניה השתנה מיחס של 1:1 ל-1:2, לכן במקומות שניתן יותר מקום חניה בקירות התמך בתחום המרווח הפנימי המהווה 10-20 מ"ר כחניה מקורה. כל שטחי הבניה יכללו במנין חישוב השטחים המותרים לבניה + שטח מרתף היינו כל יחידה תהיה בת 150 מ"ר (כולל הכל) +20 מ"ר למרתף + חניה מקורה במקומות אפשריים.

מר רזניק ציין כי קיר התמך מגיע בפונה המזרחית שלו לגובה של 10 מטר הוא אינו חושש מכך, אלמנט זה חוזר במקומות רבים ברמות אולם שאלתי היא מי ישא בהוצאות הפיתוח.

מר ברנדס השיב כי היזם ישא בהוצאות הפיתוח.

(פרוטוקול מחוזית 22.3.88)

מר רזניק ציין כי עפ"י החתך נראה כי כוון הרעפים הוא בדרך כלל מזרח מערב. בעוד הצבת הקולטים מופנית לרוב לכוון דרום לכן הוא סבור שיש לחיוב את הצבת הדוד בתוך חלל הגג ולבדוק את נושא הצבת הקולטים. בהתייחסו לחניות המקורות בקירות החמך ציין כי הוא משוכנע שהחניה תשמש כמחסן והמכוניות תחנה לאורך הכביש.

מר ברנדס ציין כי אין חיוב בתכנית לגבי כיוון הגגות והוא מציע להשאיר נושא זה לשלב היתר הבניה.

גב' אשל התייחסה לשטחי הירק והעצים וציינה כי לפי עניות דעתה יש להבטיח שעצים אלה לא יהפכו לנחלת שטחם הפרטי של המשתכנים, כפי שמוצע אלא ישרתו את טובת הציבור כולו וייעדו כשטח פתוח ציבורי וכך גם יובטח המשך קיומם של העצים. לצערה מלמד הנסיון שכאשר נצאים עצים בתחום שטח פרטי הם מועדים לעקירה. חשוב שדוקא עצים אלה בלב המתחם ישארו נכס ציבורי ואינה רואה הצדקה להוסיפם למגרשים פרטיים.

מר ברנדס ציין כי ערכם של העצים כנכס הוא בהופעתם בתוך התכנית הנותנת דגש ירוק בתוך המערכת, אך אין זה הגיוני להופכם לרצועה ציבורית בטיפול ובאחזקה של העיריה. הוא אינו מוצא שום אינטרס לאף אחד לעקור עצים בתחום המגרשים הפרטיים, אדרבא, בעליהם יהנו מהם.

גב' ידון ציינה כי לאור העיכובים שחלו עד כה בתכנית היא מבקשת להתיר חפירות בתקופת ההפקדה.

מר סויסה ציין כי התכנית עוד לא הופקדה ומוקדם לדון בכך.

מר בן אשר ציין כי במעבר מהתכנית הראשונה לשניה פחת השטח הירוק, בעוד שבתכנית ראשונה הסתכמו ההפרשות לשטחי הציבור בכ-34% חלה בתכנית השניה רגרסיה רצינית. עיקר השטחים המוקצים לכאורה לצרכי ציבור הם הדרכים ובנייני הציבור הנובעים מתוך הפרוגרמה ורק השטח הירוק המזערי הוא בבחינת תרומה לציבור. מבחינתו יש להפריש 40% לצרכי ציבור ואולם אם יעלה בידו להרחיב את שטח הגינה הציבורית לגודל נאה מרכזי, יהיה נכון להסכים ל-34%.

הוחלט: להפקיד את התכנית, על בסיס התכנית המוצגת בעת הדיון, בשינויים הבאים:
א. צומח הכניסה משדרות גולדה מאיר תוסס לכיוון דרום מערב כפי שהיתה בתכנית שהוגשה ע"י העיריה.

ב. סך כל השטחים המוקצים לצרכי ציבור לא יפחתו מאלה שהיו בתכנית שהוגשה ע"י העיריה, קרי 34%.

ג. סך כל השטחים המותרים לבניה לכל יחידת דיור יהיה כדלקמן: 150 מ"ר + 20 מ"ר למרתף + חניה מקורה רק במגרשים הנסמכים לקירות תמך ומאפשרים בניה חניה מקורה בתחום המגרש בצמוד לקיר התמך.

13. (3805) תכנית מס' 3805, שינוי מס' 20/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מאזור מגורים למוסד - שכ' זכרון משה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.7.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתווסף סעיף בהוראות התכנית לגבי שימור הבנין בקומות המרתף והקרקע ואי פגיעה בפחחים ופרטי אבן קיימים.

ב. יסומנו הפחחים בקומת הגג בחזיתות ובחלקים ויצורפו פרטי בנין בק.מ. 1:20

ג. לפרסם לפי סעיף 151 לחוק לדיורי החלקות הגובלות.

ד. התכנית תחוקן מבחינה טכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בפינת הרחובות פרס וישעיהו הוספו עפ"י היתר בניה למגורים שתי קומות מעל בנין בן קומה אחת שהיה בנין לשימור. עתה מוצע לשנות את

יעוד המגרש מאזור מגורים 3 לשטח למוסד ואגב כך מבקשים לעשות שמוש בחלל גג הרעפים ובמרתף. השינויים האמורים מתבטאים בהגדלת אחוזי הבניה מ-93% ל-152%.

מר זוננפלד ציין לשם אינפורמציה כי הבנין גובל במוסד שכן.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. (905 א') תכנית מס' 905 א', שינוי מס' 26/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/87 לתכנית 905 - שימור ותוספת בניה -

שכ' שערי ירושלים

הועדה המקומית המליצה בישיבה מיום 26.7.87:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשטח חלה מזה כעשרים שנה תכנית 905 שיעדה השטח שממערב לרחוב הטורים, הידוע כשכונת אבו באסל, למגוון של יעודים ושימושים: אזור מגורים 2, אזור מסחרי, הרחבת דרך, שפ"צ ובנין ציבורי. התכנית הנדונה באה לשמר את השכונה הקיימת תוך מתן אפשרות לניצול הזכויות ע"י הגבהת הבנינים הקיימים לשתי קומות. בעיקרון מקובלת התפיסה התכנונית המצדדת בשימור השכונה אולם לאור זכויות שהוענקו בעבר מתעוררת השאלה באיזו מידה שינוי היעוד פוגע אם בכלל בזכויות המוקנות מכח התכנית הקודמת.

מר ברנדס ציין כי התכנית הקודמת תוכננה בשעתו ע"י יזם אחד שבקש לעשות רפרצלציה ובינוי חדש, בהליכים ממושכים לרכישת המגרשים לא עלה הדבר בידו ועד היום לא התאפשר מימוש התכנית.

מר כהן ציין כי הסבריו של מר ברנדס מקובלים עליו אך יש לציין כי כאשר הגיש אותו יזם את תכנית 905 הזכויות לא הוענקו לו באופן אישי אלא לכל הבעלים הרשומים של המגרשים. הוא מציע לבדוק אם אמנם אין פגיעה בבעלים הקיימים.

מר בן אשר העיר כי נושא זה ניתן לבדיקה בתקופת ההפקדה.

מר יניב ציין כי הזכויות המוקנות עפ"י אזור מגורים 2 הם כ-90%. תכנית הבניינים הקיימים היא כה רבה ולכן הוא מעריך שניתן למצות את הזכויות המירביות בשתי קומות.

מר נקמן ציין כי התכנית המאושרת היא אחת מיני רבות שדנו בפרוייקטים מסחריים לאורך רחוב יפו במתכונתו המורחבת. עתה מדובר על שינוי בגישה מתוך התיחסות למקטע בודד ברחוב יפו ואין רואים התיחסות לאורך הרחוב המורחב. מתקבלת עפ"י התכנית המוצעת, חזית של בנייני מגורים המופנית כלפי רחוב יפו, האם זה מה שהעיריה באמת רוצה.

מר זוננפלד ציין כי הוא מחרשם שיש בתכנית משום דחיה של הפתרון באותו קטע בעייתי של רחוב יפו.

מר בן אשר ציין כי בעלי הזכויות הם עשרות בעלי מגרשים קטנים מאד, שלא יוכלו לממש את הפתרון שמר זוננפלד מיחל לו. היבט נוסף הוא הרצון לשמר את צביון השכונה וזאת ע"י שמירת הבינוי סביב חצר מרכזית קיימת. לגבי רחוב יפו ציין שתיכננו נעשה לפני יותר מ-20 שנה וצריך לחשוב על הנושא מחדש.

מר רזניק ציין כי הוא תומך בעמדת מתכנני העיריה, אין הוא פוסל כלל שדוקא ברחוב הירושלמי תהיינה פתוחות אל שכונות מיורים בפרט באזור זה שליד שערי צדק המהווים יחד מעין "חלונות".

מר כהן ציין כי על העיריה להיות משוכנעת שאין בתכנית כדי לכאוע בזכויות, בעת ישיבת הצוות נעשה חישוב גם שלפיו ניתן להעריך, על סמך התכנית הגבוהה של

22.3.88 פרוטוקול מחוזית)

הבנינים כי אכן לא יפגעו הזכויות אך את הבדיקה הזו חייבת העיריה לעצמה כדי שלא תתבע לפיצויים.

מר נקמן ציון כי למעשה לשורת הבתים הקיימים היום לאורך רחוב יפו ואשר נמצאים בתחום הרחבת הרחוב ע"י תכנית מאושרת אין עילה לתביעת פיצויים. בתכנית החדשה מוצע פס הפרדה ירוק בין הבתים הנמצאים בתחום ההרחבה ואלה שמצפון לו.

הוחלט: להפקיד את התכנית.

בתקופת ההפקדה יבדק ע"י עיריית ירושלים נושא פגיעה אפשרית בזכויות הבניה הן לגבי שינוי היעוד והן לגבי הכללת הבנינים הנמצאים בתחום הרחבת רחוב יפו בתכנית.

15. (3004) תכנית 3004, שינוי מס' 20/81 לתכנית המתאר המקומית הגדלת אחוזי הבניה - רח' צפניה שכ' כרם אברהם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.6.87:

א. הבניה החדשה על הגג תהיה הרחבת הדירה הקיימת מלמטה ולא תתוסף דירה נפרדת.

ב. לפיכך המדרגות לקומה הנוספת יהיו מתוך הדירה הקיימת.

ג. תוכן תכנית המראה תיקונים אלה ורק לאחר מכן תעבור התכנית לוועדה המחוזית.

מר כהן מסר כי במגרש המיועד כאזור מגורים 3 קיים בנין בן שתי קומות שמוצו בו כבר 94% אחוזי בניה (מותרים 90%), בתכנית הנדונה מוצע לשנות את יעודו לאזור מגורים 3 מיוחד ולהגדיל את אחוזי ל-142% לשם הוספת קומה שלישית כאשר העילה לכך היא סוציאלית במהותה, לצורך הרחבת דירה למשפחה המונה 13 נפשות.

מר בן אשר ציון כי מדיניות העיריה לגבי השכונות הדתיות היא לשפר תנאי הדיור של הדירות הקיימות ולהגדיל את מצעי יחידות דיור ע"י הוספת קומות כפתרון למצוקת הדיור בסביבה.

מר כהן העיר לגופו של ענין כי הבנין הסמוך הבנוי בקיר משותף עם הבנין הנדון הוא ללא גג רעפים ויש לשקול אם נכון להתיר מבחינה אדריכלית גג רעפים כמוצע.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. (3824) תכנית מס' 3824, שינוי מס' 36/87 לתכנית המתאר המקומית - הרחבת דירות בבית מגורים - שכ' רסקו.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87:

להפקיד את התכנית. לפני העברת התכנית יש לתקנה מבחינה טכנית, לקבל אישור אגף הרישוי לגבי חישוב שטחים ולהוסיף להוראות התכנית סעיף המחייב העתקת קו הביוב ע"ח המבצעים בתאום עם אגף הביוב.

מר כהן מסר כי בחלקה 42 ברחוב טשרניחובסקי קיים בנין, אחד משורת הבנינים הסטנדרטיים המכילים דירות קטנות בשטח של כ-53 מ"ר מוצעת תוספת בניה להרחבת הדירות הקיימות, יתרונו של המגרש הוא שחלקו האחורי פונה למדרון פנוי המשתפל לכוון רח' שמעוני ובו מוצעת התוספת המקסימה את קו הבנין לכ-2-1/2 מטר. הוא ממליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הבניה תתבצע בהינף אחד ללא דילוג על קומה בכל יחידה הכוללת את כל הדירות המשוררות ע"י חדר מדרגות אחד וכי החלל שיווצר בקומת המסד ישמש כמחסן וישרת את כלל הדיירים.

(פרוטוקול מחוזית 22.3.88)

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית זלעיל ובתנאים הבאים:
א. הבניה תתבצע בהינף אחד, ללא דילוג על קומה כלשהי, בכל יחידה הכוללת את כל הדירות המשותפות ע"י חדר מדרגות אחד.
ב. החלל שיווצר בקומת המסד ישמש כמחסן ישירה את כלל הדירות.

17. (2560 ב') תכנית מס' 2560 ב', שינוי מס' 1/86 לתכנית 2560 - שכ' תלפיות
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.4.87:
א. להפקיד את התכנית לאחר ביצוע תיקון חשוב השטחים המוצעים לבניה ולרשום כי סה"כ השטחים המוצעים לבניה הוא 4148 מ"ר ולא כפי שגרסם.
ב. לאשר את החזיתות המתוקנות לפי בקשת מה"ע וכן את שינוי מקום הבנין האחרון הנמצא עתה במרחק של 2 מ' מגבול הגן ואת ביטול פרגולות הכניסה.
ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ד. קוי הבנין יסומנו בהתאם לבנינים ולא כפי שסומן בתשריט שהוגש.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשנת 79 אושרה תכנית מס' 2560 לאחר דיון נוקב כאשר ללשכת התכנון היו השגות לגבי רמת הצפיפות המוצעת במתחם ששטחו כ-20 דונם בעבור 400 יחידות דיור. לדאבונו לא קבלה הועדה את עמדתו והפרוייקט נבנה מאוכלס ב-80% מחולתו. מגרש מס' 6 סרס נבנה ועתה מוצע לשנות את הבינוי ולהפחית בו את שטחי הבניה מ-7000 מ"ר לכ-4500 מ"ר ואולם במעבר מ-8-7 קומות ל-5-4 קומות ישנו נסיון לעקוף את חובת התקנת מעליות החלה על בנינים מעל 4 קומות, ע"י יצירת גשרים "מלאכותיים" שמעליהם לכאורה מנין הקומות אינו עולה על 4 הפתרון כביכול חוזר על עצמו בכמה אופנים. הקטנת הצפיפות מתקבלת בברכה אך לגבי הבינוי יש להחליט אחת מן השתיים: מספר הקומות לא יעלה בכל מקרה על 4 קומות ללא מעלית או לחילופין בבנינים בגובה של 5 קומות יותקנו מעליות.

גב' ברזקי ציינה כי לדעתה אין קורלציה בין התכנית והחתכים. אם אמנם צודק מר כהן בהשגותיו לגבי החתכים היא מקבלת את המלצתו.

מר כהן ציין כי ניתן להשאיר את בחירת האופציה בידי משרד השיכון והחברה הבונה.

מר בן אשר הציע לחייב התקנת מעליות ולהשאיר את הגשר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתיקון הבא: בנינים, שבחתך מנין הקומות עולה על 4, יחויבו בהתקנת מעלית או לחילופין בנינים ללא מעלית לא יעלו בגובהם על 4 קומות.

18. (3664) תכנית מס' 3664, שינוי מס' 42/85 לתכנית המתאר המקומית - צדוף שטח לחלקה ותוספת חדר - מתחם 11 - הר נוף
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.7.87:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי לאחר שהחליטה הועדה המחוזית בישיבתה מיום 12.8.86 לדחות את הצעת התכנית, בנימוק כי אינה מתערבת בנושא בעלויות שבה ודנה בתכנית בישיבה מיום 3.2.87 והחליטה להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית, היינו סיפוח שטח המיועד לשמירת טבע למגרש בניה למגורים ובתנאי שלא ינתנו זכויות בניה נוספות כתוצאה מהגדלת שטח המגרש.
ההפקדה לא בוצעה הלכה למעשה והנה ממליצה הועדה המקומית לאפשר למבקש להכשיר את שטח קומת המסד כשטח בניה מן המניין ובתוך כך להגדיל את שטחי הבניה המותרים.

בתום הדיון הודיעו 4 חברים על המנעוטים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית מיום 26.7.87

19. (2668) תכנית מס' 2668, שינוי מס' 1/87 לתכנית המתאר עמ' 9 ולתכנית עמ' 11 ולתכנית מס' 3091, 3085, 3223 - הר המשחות ומורכבותיו.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. למחוק מהוראות התכנית את חלקה 92 בגוש 29987, מאחר שכולה מחוץ לתכנית.
ב. לציין בהוראות התכנית שחלקות 86,85 בגוש 29987, כלולות רק בחלקן בתחום התכנית.

ג. לציין בהוראות התכנית שחלקות 78,77 בגוש 29987, כלולות בשלמותן בתחום התכנית.

ד. יש לציין במפת "המצב המאושר" את כל התכניות הקיימות בשטח.

ה. להותיר את תכנית מס' 2571 הכלולה בתחום התכנית בעינה.

ו. להוציא את ח.ת.ע 3091 מחוץ לתכנית למטט הרחבת הדרך.

ז. בתשרים "המצב המאושר" סומן בסעות אזור מגורים מיוחד ויש לסמנו באזור מגורים 5.

ח. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ט. הגבול המערבי של התכנית יתוקן בהתאם לתכנית 2783 א'.

י. במקומות בהם אין רכוז גדול של בניינים שנבנו ללא היתר בתחום השטח הירוק, תוגש רשימה למחלקת הפקוח למתן צווי הריסה לבניינים אלה.

הדיון נדחה לבדיקה נוספת.

20. (3847) תכנית מס' 3847, שינוי מס' 110/87 לתכנית המתאר עמ' 9 משטרת הקישלה - העיר העתיקה.

הועדה המקומית המליצה מיום 16.11.87:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן מבחינה טכנית ויוגש אגף הרישוי על חישוב השטחים ואישור אגף העתיקות.

מר כהן מסר כי לא מכבר דנה ועדת המשנה להיתרים בשינויים במחשם הקישלה והחליטה לאשרם אולם הוסיפה כי כל בניה נוספת בעתיד תהא נשוא תכנית בגין ערים הן משום שינוי היעוד הכרוך בכך והן משום חובת הפקדת תכנית עפ"י הוראות תכנית המתאר עמ' 9.

בתכנית הנדונה מוצעת תוספת שטחי בניה של כ-640 מ"ר על גבי המבנים בשטח קיים של כ-500 מ"ר. להערכתו זו תוספת מטבר לשינוי בלתי מהותי. הוראות תכנית עמ' 9 אוסרות בניה בתחום 50 מטר מהחומה בגובה העולה על גובה החומה. על פי המשתמע מהתכנית המוצגת יחרוג הבנין בגובהו בכ-1 - 1 1/2 מטר מהחומה.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון לבדיקת גובה הבניה המוצעת ביחס לחומת העיר העתיקה.

21. (3809) תכנית מס' 3809, שינוי מס' 1/87 לתכנית 3319 ושינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 3204 - הרחבת דיור בבניינים בשמואל הנביא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. הבניה תתבצע לבניינים שלמים בו זמנית

ב. יוצא פחרון למרפסות סוכה לכל הבניינים.

ג. יתוקנו תיקונים טכניים.

מר כהן מסר כי בשכונת שמואל הנביא, במסגרת פרוייקט שיקום השכונות, אושרה תכנית 3319 להרחבות דיור שחלקן בוצעו בפועל.

בדיעבד הסתבר כי תוספת הבניה שאושרה לא היתה משמעותית מבחינת רווחת הדיור ועתה מוצע שינוי שאיפשר תוספת של חדר שינה ומרפסת או שני חדרי שינה, בהתאם לנספחי הבינוי. השינוי המוצע, לבד מהגדלת התוספת, מתבטא גם בהוספת קומה המיועדת להרחבת הדירות הקיימות העליונות.

עוד ציין כי עפ"י מידע שנמסר לו זה עתה, עיריית ירושלים מוציאה היתרים למרפסות בחזיתות המיועדות לתוספת בניה ובכך מסכלת את אפשרות מימושה של הבניה עפ"י

התכנית המוצעת.

- הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית שלא להוציא היתרי בניה למרפסות שאינן בהתאם לתכנית זו.

22. (1016 ג') תכנית 1016 ג', שינוי מס' 1/86 לתכנית 1016 ב'-שינוי שימוש קומה טכנית בפרוייקט הכניסה לעיר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.12.87:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
(1) התכנית תערך מבחינה טכנית.
(2) תקן החניה יאושר ע"י אגף התנועה.
(3) יבוסל סעיף 8 בדבר הוצאת היתרים בתקופת ההפקדה.
(4) יצורף אישור הג"א לתכלית הנוספת במקלטים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשנת 1980 אושר פרויקט הכניסה לעיר שלימים נודע "כסנטר 1", היתר הבניה הוגש לוועדה המחוזית וזו החליטה בישיבתה מיום 30.3.82 כדלקמן: "לאור חוות דעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מסמיכה הועדה המחוזית את הועדה המקומית להוציא את היתר הבניה בתנאים הבאים:
א. היתר הבניה יבדק פעם נוספת על מנת להבטיח התאמתו לנספח הבינוי שבתכנית 1016 ב' במדויק וללא סטיה.
ב. לא ינתנו הקלות או שינויים כלשהם מנספח הבינוי, למעט שינויים בפרטים ארכיטקטוניים המותרים מכח התכנית המאושרת".

בשלב משלבי הבניה הסתבר כי נעשתה חריגה בגובה הבנין כתוצאה מבנית קומה טכנית בגובה קומה רגילה.
בניגוד להחלטת הועדה המחוזית הנ"ל, פרסמה הועדה המקומית, שלא כדין, הקלה בגובה הבנין והבקשה הוגשה לוועדה המחוזית.
יו"ר הועדה המחוזית דאז זימן ללשכתו את היועצים המשפטיים של הועדה והעיריה והודיע לעיריה כי הבקשה אינה צריכה לידון בוועדה המחוזית.

בשלב מסוים בקש היזם לשנות את השימוש בקומה הטכנית והשאלה היתה באיזה הליך לנקוט לשם המרת שטחים שאינם ממין אותו ענין. לאחר דיונים השתכנע היזם להגיש תכנית שינוי, להפיכתם של כ-900 מ"ר המהווים חלק מהקומה הטכנית במפלס +816 לשטחי עזר נוספים לבית המלון שהם שטחים סחירים לכל דבר ובנוסף קביעת שימוש דו תכליתי במקלטים הקיימים לשימוש כבתי קולנוע. זאת בשינוי להחלטת הועדה בהיתר הבניה האוסרת שימוש רב תכליתי במקלטים.
הבנין קיים, "הקומה הטכנית" בעינה עומדת, היתר הבניה ניתן ע"י הועדה המקומית תוך טיפול כושל בכל הפרשה ובנסיבות אלה אינו רואה דרך אלא להפקיד את התכנית. לצורך הענין, הואיל ולא היתה לכך התייחסות של הועדה המקומית, הוא בקש את מר נקמן לבדוק את תקן החניה בהתאם לשימוש הנוסף. חוות דעת מר נקמן נמסרה בזו הלשון: "הנה אישור החניה לבקשה לתוספת בתי קולנוע בסנטר 1. בדקתי את החישובים ואת העובדות בקשר לאישור הקודם והכל נכון ומתאים לתקן (בהנחה שמדובר על מלון של 3 כוכבים). לאור כל השתלשלות הטיפול בפרוייקט הוא ממליץ להפקיד את התכנית בתיקון המפורש כי מדובר בשטחים סחירים לכל דבר ושימוש דו תכליתי שצריך להכלל במאגר השטחים הנוספים.

גב' אשל ציינה כי לעיתים קרובות היא שואלת עצמה מה טעם לשבת בישיבות כאלה. התמונה המתוארת היא עגומה וחמורה. בשעתו נקטה בעמדה נגד רה"ע מתוך גישה שאת הנורמות יש להכתיב דוקא בפרוייקטים גדולים ולכן גם חבעה אז למצות את כל הדיון עם מלון פלאזה. ישנה כאן חזרה על אותה נורמה של הונאת הועדות. היא אינה מוצאת צידוק לתת הכשר לקומה הטכנית. לא יתכן שנקבעת בתכנית קומה טכנית בגובה 1.90 מ' והיא נבנית בקומה סחירה רגילה. אילו היה מדובר באדם המתקיים בדוחק ניחא, אך כאן אינה סגורה שצריך לותר על תרמית ברורה ולכן אינה רוצה להיות שותפה לכך.

באשר למקלט, אם הפיכתו לקולנוע מאפשרת עדיין שימוש כמקלט אין היא מתנגדת לכך משום ששמוש כזה עשוי להפיה מעט חיים בשעות הערב במקום.

גב' ברזקי ציינה כי במקרה ספציפי זה מדובר בחברה שעשתה הון וקבלה את חלקה מעבר לזכויות המוקנות והועדה יכולה לבוא ולתבוע את תרומתה לציבור לאיזשהו אלמנט ציבורי, זה תהליך שמקובל במדינות שונות בעולם.

מר כהן הבהיר כי במקרה זה לא הועמדו הועדות בפני עובדות והמהלך לא היה קורה אלמלא היו הרשויות נותנות את ידן למתרחש. לפני 3 שנים היו לוועדות כל האמצעים למנוע זאת וכחוצאה משותף פעולה של יו"ר הועדה לשעבר וגורמים אחרים הפכו המהלכים לעובדות. הצעתה של גב' ברזקי לא תעמוד במבחן משפטי. להערכתו הבנין על תוכנו נבנתה בברכתה של העיריה והיום אי אפשר לתבוע את היזם.

מר סויסה ציין כי השתכנע מנקודת השקפתה של גב' ברזקי אך אינו משוכנע שיש לכך גיבוי משפטי.

גב' ברזקי ציינה כי מקובל במדינות אחרות שכאשר נותנים אישור לבנין גבוה הופכות קומת הקרקע לשטח עם זיקת הנאה לציבור מדוע אי אפשר ליישם את העקרון גם במקרה זה.

מר סויסה הציע להשהות את ההכרעה על מנת לקבל חו"ד משפטית המתייחסת להצעת גב' ברזקי.

מר בן אשר ציין כי בהצעת גב' ברזקי טמונה סכנה שנורמה שהיתה נהוגה תחזור וחשוב להיות מנת חלקם של קבלנים שבעבור תמורה לשטחי ציבור קבלו זכויות בניה מופלגות.

גב' אשר ציינה כי יש לכך צידוק במקרה ספציפי זה שהיתה פה תרמית.

מר כהן ציין כי הוא תמים דעים עם מר בן אשר שיש בכך פתח לקשירת קשרים בלתי כשרים. הקומה הטכנית קיימת מבלי שאף אחת מהרשויות לא נקטה עמדה כלפיה. האלטרנטיבה היא שהקומה תשאר כמות שהיא. השימושים ישארו בעינם והעיריה לא תגבה בעבורם את היטל ההשבחה.

מר נקמן העיר כי יש משקל רב לדבריו של מר בן אשר.

הוחלט (ברוב של 6 קולות) לדחות את ההכרעה לבדיקת הצעת גב' ברזקי מבחינה משפטית, לישיבת הועדה שתתקיים ביום 27.3.88.

ד. תכנית בינוי

23. (1358) תכנית בינוי עפ"י הוראות סעיף 11 שבתכנית 1358 - שכ' הבוכרים פינת רח' מוסייוף

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87:

לבטל סעיף ב' בהחלטת ועדת המשנה מיום 29.6.87 בדבר קבלת הסכמת השכנים בחלקות הגובלות בקיר משותף.

להלן החלטת הועדה המקומית מיום 26.7.87:

לאשר את תכנית הבינוי ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

א. יש להוסיף בחזית צפון מזרחית את הבנין בחלקה 43 הגובלת בקיר משותף עם בנין זה.

ב. יש לקבל הסכמת השכנים בחלקות הגובלות בקיר משותף.

ג. בתכנית קיימת חריגה של 6% בשטחי הבניה כתוצאה מחללים בגג רעפים דרכם עוברים למרפסות גג, במידה ויוחלט לאשר יש לפרסם הקלה.

ד. הבנין ייבנה מאבן בעבוד חלשים עם גג רעפי חמרה.

ה. תכנית חניה תאושר ע"י האגף להסדרי תנועה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מגרש מס' 16 בפינת הרחובות הבוכרים ומוסיוף מיועד כאזור מסחרי עפ"י תכנית 1358 המאושרת ותכנית 3276 המופקדת. הבקשה הנדונה היא לאישור תכנית בינוי הערוכה כבר במתכונת של היתר בניה, למיצוי זכויות הבניה. בעבר אושר ע"י הועדה המקומית בנין במתכונת דומה בחציו האחר של המגרש ואולם מאז הופקדה תכנית 3276 יש מניעה לאישור מתן הקלות עפ"י הוראות התכנית המופקדת. הועדה המקומית המליצה לאשר חריגה של 6% הבאה לידי ביטוי במרפסות היוצאות מחלל גג הרעפים, אף שבעקרון מקובלת עליו תכנית הבינוי אין לוועדה סמכות לאשר את החריגה.

מר סויסה הציע כי בשלב זה תאושר תכנית הבינוי במסגרת הזכויות המותרות ללא הקלה.

מר כהן ציין עוד כי התוספת של 6% מתבטאת בכ-40 מ"ר וניתן לבטלם בתחום קומת הקרקע על מנת שלא לפגוע בחלל הגג ובמרפסות.

הנחלט: לאשר את תכנית הבינוי במסגרת הזכויות המותרות, ללא חריגה באחוזי הבניה ובהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ה. היתר בניה

28. יב-10520 - בית אבות - גוש 78 מגרש 8 - מחנה שגלר
המשך דיון מיום 12.1.88

מר כהן מסר כי בישיבת הועדה מיום 12.1.88 הובעה הסתייגות מהקלה בגובה הבנין והוחלט לדחות את המשך הדיון לבדיקת הבקשה ע"י צוות מקצועי, בהתאם לכך זומנה פגישה בלשכתו בהשתתפות המתכנן והוברר כי ההקלה שפורסמה מתייחסת רק לנקודת החפיפה בין שני אגפי הבנין וכי שיפוע הגג המסומן על גבי הבקשה אינו השיפוע אותו אישרה הועדה המקומית. לאור נתונים מבהירים אלה המליץ הצוות על אישור הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולתקן את הבקשה בהתאם למסמך שהוצג בעת הדיון.

הנחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שתתוקן בהתאם למסמך שהוצג בעת הדיון ובכפוף לתנאים האמורים בהמלצת הועדה המקומית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה, ירושלים

ה' אייר תשמ"ח
22 אפריל 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 6 מיום ג' כ"ו באדר תשמ"ח 15.3.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
ח. מרינוב	- נציג ציבור
מר מ. נחמיה	- נציג ציבור
ד. רזניק	- אדריכל
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	- יועץ סביבתי
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלם	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים

נעדרו:

ד. ברגמן	- נציג ציבור
ת. רווח	- נציג שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-10563 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.12.87 בגין בקשתו לשיפוע גג - גוש 4 חלקה 14 - רח' חזקיהו המלך - קטמון
(תיק בנ/87/976)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר שמדובר בבקשה להרוס גג קיים ולבנות גג חדש מבטון למבנה שרותים בגודל של 2.70 x 2.70 הנמצא במרחק של 10 מ' מהבנין המרכזי במגרש. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת בקו הבנין האחורי.

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

מר [REDACTED] ציין שמדובר בדירת חדר שלה שרותים בחוץ, עוד משנת 48. הגג דולף. בדירה מתגוררת קרובת משפחתו, שהיא גרושה עם ארבעה ילדים. אחד השכנים שנטר לו איבה ורצה לקבל את דירת החדר התלונן בעוד שהוא עצמו בנה ללא רשיון והם לא התלוננו עליו. מדובר במבנה בגודל של 1.20 x 1.20 מ' ובגובה של 2 מ' בלבד ומה שנעשה הוא רק החלפת גג והתקנת מקלחת. השופטת נתנה לו אפשרות להשיג רשיון תוך שנה.

מר שטיין טען שהועדה המקומית לא אישרה את הבקשה כי המבנה בנוי בסטיה ניכרת בקו בנין אחורי.

מר [REDACTED] טען שהסטיה אינה באשמתו, המבנה קיים שם כבר משנת 48 והוא החליף את הגג כי היה דולף.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הזכיר מר סויסה שלגבי בקשה דומה שנדונה לא מכבר בועדה המחוזית טענה גב' רווה שאם המבנה קיים לפני היות תכנית המתאר, לא חלות עליו הוראותיה, והוא הציע לאשר את הבקשה.

מר יניב טען שלא יתכן שהועדה, בשנת 88, תאשר ביודעין מגורים לא תקינים עם שרותים בחוץ.

מר כהן ציין שבבדיקת מפת הגוש, משנת 58, מסתבר שהמבנה לא מופיע.

מר סויסה ציין שאם כך אין להחליט עתה אלא לבדוק את הטענות. טענותו של מר יניב צודקת ויש לבדוק את האפשרות להצמיד את השרותים לדירה.

וחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שהמפקח המחוזי יבדוק את טענת העוררים.

2. יב-4991 - ערר מר [REDACTED] בשם ועד הבית על חלטת הועדה הקומית בישיבתה מיום 30.11.87 בגין בקשתם להוספת מחיצות גוש 76 חלקה 23,1 רח' יפו
(תיק בנ/87/828)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב הסביר שדוירים באחד הבנינים - בבניני אלה - סגרו את המעבר הציבורי ע"י מחיצה בגובה של 1.20 בטענה שהמעבר מהווה מקום ללכלוך, מקום מפגש לסוטים למינהם וכד'.

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

מר [REDACTED] ציין שמדובר בבנין ברח' יפו 210, שבקומה הראשונה ישנו אולם שמחות שמהווה מטרד בפני עצמו. כשאורחים יוצאים מהאולם לאחר חתונה וכד' הם משליכים לכלוך לכניסה לבנין ולא פעם נראו שם זוגות. נוסף לזה ישנה שם חנות להרכבת רדיו למכונות שהיא מטרד איום וכן חנות מכלת. הבנין שלהם קיצוני ולכן המחיצה לא מפריעה לציבור. דיירי הבנין הרגישו שיש להם בית רק לאחר שבנו את הגדר, לפני כשלושה חודשים. בעבודה הושקעו למעלה מ-40 אלף שקל וזה כלל תאורה, גדר וסגירת חדר המדרגות. בבנין שלהם ישנו משרד של חברת ביטוח שמגיעים אליו אנשים רבים ואי אפשר לסגור את הדלת החיצונית.

מר שטיין ציין שמדובר בשטח ציבורי ולא פרטי ולכן הבקשה נדחתה.

מר [REDACTED] ציין שגם העיריה בזמנו סגרה מעבר לנכים. במשטרה נפתח תיק שלפיו במקלט שלהם נפתחה תחנה של סמים מכיון שהכל היה פרוץ הוא הזמין את חברי הועדה לבקר במקום.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר סויסה כי בשעות היום לא נעשית במקום פעילות כפי שתוארה ע"י המבקש והבעיה היא רק בלילות. אך מכיון שסוכנות הביטוח לא פועלת בשעות הלילה אין שום מניעה לסגור את הדלת החיצונית עם אינטרקום ולכן אין הוא רואה צורך בגדר המבוקשת ומציע לדחות את הבקשה.

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

3. יב-10578 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.12.87 בגין בקשת הרב [REDACTED] לתוספת לבנין קיים - גוש 138 חלקה 27 - רח' הרב מימון ק. משה (תיק בנ/83/742) הצדדים הוזמנו כחוק. (מר שרון לא השתתף בדיון)

אב' פלאוט הסבירה כי בקרית משה, מאחורי מוסד הרב קוק ישנם 3 מגרשים המיועדים לאזור מגורים 2 לפי תכנית המתאר. בחלקה מס' 27 קיים בנין ובו מרתף, קומה ראשונה וגג רעפים והבקשה היא לשינויים פנימיים בקומה הראשונה ולהוספת שלוש קומות האחת מהן קומה שלמה והשתיים הנוותרות הן קומות לא שלמות עם מרפסות. לבקשה פורסמה הקלה באחוזי הבניה, בקו בנין צדדי של 40 ס"מ, בקו בנין אחורי-50 ס"מ ובמספר הקומות מ-3 המותרות ל-4 המבוקשות. הוגשו מספר התנגדויות דובן מדיירי הבית ברח' הרב מימון 6.

בפני הועדה הופיע עו"ד פרקש ב"כ [REDACTED] העורר. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיע אדריכל יצחק רוזנברג - בשם המתכנן אדריכל קסטנו.

עו"ד פרקש ציין שהוא מייצג את המתנגדים המתגוררים ברח' הרב מימון 6 בצידו המזרחי של הבנין המבוקש וברצונו לטעון נגד 3 חריגות עיקריות.

א. החריגה לכיוון הצפוני של הבנין המבוקש - כבר היום יש חריגה מעבר למותר, אמנם זה קיים עשרות שנים אך עתה מכיוון שממילא בונים בנין חדש אין סיבה לתת תוקף לחריגה שהיתה ויש לתקן את הקו הצפוני בהתאם למותר.

ב. החריגה בחזית המזרחית - סך הכל 40 ס"מ אך זה למעשה מהווה חדר מדרגות לכל גובה הבנין-4 קומות, ואף מעבר לכך. חדר המדרגות מתוכנן בצורת קשת מאד בולטת לעבר בית המתנגדים.

ג. הבנין מהווה חריגה טוטלית מתכנית המתאר. האזור מיועד למגורים 2 ועל פי סעיף 6 בפרק ד' לתכנית המתאר הבניה לא תעלה על 3 קומות כולל עמודים ברחובות שרוחבם פחות מ-10 מ'. רוחב הרחוב במקרה הנדון הוא 9 מ'. ניחנת אפשרות לחריגה רק במקרה שרוחב הדרך הוא 10 מ' וגודל המגרש 900 מ"ר. בתכנית המתאר ישנה הבחנה בין מגרשים בגודל של עד 600 מ"ר ובין מגרשים בגודל שבין 600 ל-900 מ"ר. השטח של המגרש הנדון הוא גבוה - 618 מ"ר. הקלה ניתן לבקש רק במקרה ששטח המגרש עולה על 900 מ"ר. במקרה הנדון, מבוקשת הקלה של

- קומה שלמה למרות ששטח המגרש גבולי. הוא יכול להבין בקשה להריגה קטנה של מרפסת וכד' אך הקלה בקומה שלמה - זה מוגזם. גם אם מדובר בחצי קומה רביעית - זה יפגע בדירורים המתנגדים.
- ד. הבנין חורג מבחינה ארכיטקטונית מסביבתו.
- ה. לא מתוכננים בו מקלט ולא חניה כך שגם על פי התקנות והחוקים לא ניתן לאשרו.
- ו. הועדה המקומית קבעה בהחלטתה: כי "ההקלה במספר הקומות מאפשרת את מימוש זכויותיו של בעל הנכס". לדעתו אפשר היה לתכנן שונה ולממש את הזכויות.

מר שטיין הסביר שלא מדובר בהדיסת הבנין אלא בבניה נוספת כך שהפגיעות תהיינה בהמשך לקו הקיים וזה מותר, המירווח בין שני הבנינים קרוב ל- 9 מ' ולדעתו זהו מירווח סביר. קרית משה היא אזור מגורים 2 ובה מותר לבנות מינימום 4 קומות על מסד, רוב הבנינים הם בני 4 קומות והבנין המבוקש לא יהיה חריג בסביבה. המקלט והחניה מסומנים, לא זכור לו אם ישנו אישור או לא אך העיריה תדרוש בודאי את האישורים המתאימים.

אדריכל רוזנברג ציין כי 6 מקומות חניה מסומנים בחזית הרחוב עד הבנין, הן בהתאם לתכנן של העיריה ויש לכך אישור וכן יש אישור למקלט.

באשר לקומה הרביעית - לפי מיטב הבנתי, הבנין ותיק יותר מהתכנית כך שהחריגה היתה קיימת מראש ועל הקומה הקיימת תהיה התוספת. בתגובה להערת עו"ד פרקש ציין כי הבניה החדשה תהיה באותו סוג אבן של הבנין הקיים.

מבחינה תכנונית, אפשר היה לנצל את אחוזי הבניה המותרים במסגרת הקומה הקיימת ובתוספת שתי קומות וזה לא היה חורג אך מכיוון שהכביש הוא דרומית למגרש והשמש בארץ היא מיכוון דרום מזרח תוכנן דרוג לכוון הרחוב כך שהקומה השלישית - שהיא כבר מדורגת - לא תגרום להפרעה רבה לשכנים. באחוזי הבנין אין כל הקלה.

עו"ד פרקש טען באשר לחדר המדרגות - הוא חורג בצורתו וגורם להפרעה וכן הוא בולט מעבר ל- 4 קומות.

דברי האדריכל, לפיהם אם היו בונים 3 קומות היתה נגרמת הפרעה קשה יותר - אינם נראים לו. בבנין המתוכנן, גם אם יש רק חצי קומה רביעית היא מפריעה לדירורי בנין המתנגדים. המגרש של בנין המתנגדים גדול מ- 900 מ"ר לכן בנינם הוא בן 4 קומות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציינה גב' פלאוס כי המגרש של המתנגדים הוא בדיוק באותו גודל של המגרש הנדון ולהם בנין בן 4 קומות עם בליטה מסוימת. באזור ישנם שני בנינים בני 4 קומות ושני בנינים קטנים יותר.

מר כהן טען שניתן היה למצות את אחוזי הבניה המותרים ללא הקלה בקומה, ברור שההקלה מאפשרת תיכנון דירות מרווחות יותר ויפות יותר מאשר דירות סטנדרטיות אך השאלה היא אם הבנין חריג בסביבה ולפי מהלך הדיון הוא מבין שזה לא חריג. מה שצריך לקחת בחשבון לדעתו הוא האם החזית המזרחית - שבה ישנה קפיצה של שתי קומות - יפה מבחינה ארכיטקטונית.

מר רוזניק ציין שהתרשם שהמתנגד לא הכין שעורי בית וטען טיעונים לא נכונים. לעומת זאת התרשם מטעוניהם של נציגי הועדה המקומית והאדריכל. מבחינה אדריכלית התכנון נראה לו טוב יותר מאשר 3 קומות רגילות, דוקא הנסיגות נותנות לבנין אופי מיוחד. הוא מציטט לאשר את הבקשה במיוחד לאור העובדה שישנם בסביבה בנינים נוספים בני 4 קומות.

מר כהן הציע שההחלטה לאשר תכלול תנאי לפיו לא תאושר בעתיד השלמת דירה בקומת גג.

הוחלט:

- לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
- אין לאשר בעתיד בקשה לתוספת אחוזים עבור השלמת דירה בקומת הגג.

4. יב-10571 - ערר משפ' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30.11.87 בגין בקשתם לתוספת מחסן - רח' עלית הנוער - רמות (תיק בנ/87/337) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט הסבירה שהבקשה היא לבנות מחסן מחוץ לקו הבנין, על גבול החניה ולפתוח פתח עם מדרגות לחניה. בישיבה ראשונה בוועדה המקומית הבקשה אושרה אך מאוחר יותר התברר שהוצא צו הריסה מנהלי ולכן בוטלה ההחלטה. כמו כן הגיעו מכתבי התנגדות מדירים בסביבה.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] - המבקשים/עוררים, בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיעו בני הזוג [REDACTED] - המתנגדים.

מר [REDACTED] טען שכפי הנראה משהוא אינו כשורה, אנשי מחלקת התכנון בקרו במקום, בדקו את כל ההבטות שעשויים היו להפריע לדיירי הבנין הסמוך. דיירי הבנין שלהם כלל לא התנגדו. אנשי המחלקה דרשו שייעשו מספר שינויים, הדבר נעשה ואושר לשביעות רצונם. הוא מאמין שבמחלקת התכנון יושבים אנשים היודעים מה הם עושים ולא ישנו את דעתם בעקבות תלונה. הוא מזמין את חברי הועדה לבקר במקום.

גב' [REDACTED] ציינה שבהחלטת הועדה המקומית היו כמה סעיפים, א. סכנה בטיחותית - היא לא מוצאת איזה סכנה יש במחסן. ב. צוין שכל השכנים מתנגדים אך מדובר רק ב-2 שכנים מהבנין הסמוך. ג. צוין שהמחסן מהווה פגם ארכיטקטוני - בשכונה שלהם ישנם מבנים כאלה למכביר והמחסן שלהם אינו חריג, אז למה שינהגו כלפיהם אחרת?

בתשובה לשאלת מר רזניק אם המחסן כבר קיים ציינה שבתחילה בנו אותו ללא רשיון אך העיריה עצרה את העבודה ופסקה להרוס את המבנה, הם הרסו אותו. מאוחר יותר התקבל רשיון. הוגשה בקשה אך העיריה טענה שהבקשה נדחת בגלל התנגדות השכנים אך מה שתמוה הוא שמכתב התנגדות לא נמצא. כרגע המצב הוא שאין מחסן ואין רשיון.

מר שטיין טען שהתקבלה החלטה לאשר את הבקשה אך אחר כך בוטלה, בטרם ניתן רשיון ביד. לדעתו אסור היה לאשר את הבקשה מפני שהמחסן יגיע עד הגבולות העתידיים של המגרש ואין לבנות על גבול המגרש. באשר ליתר הטענות - הוא מצא בתיק מכתב התנגדות של 7 דיירים ולכן עצר את המשך הטיפול והציע להזמין את המתנגדים. פעולה זו היא בהתאם לחוק. החלטת הועדה המקומית מפורטת בפרוטוקול הישיבה. בתשובה לשאלת מר רזניק צוין כי אמנם ישנם באזור מחסנים נוספים אך אין הוא יודע אם הם קיימים על פי רשיון או לא.

גב' [REDACTED] העבירה בין חברי הועדה תמונות המתארות את מצב מגרש החניה. בין שני החצרות ישנו קיר מפריד והוא עדיין קיים. המבקשים באו לגור שם לפני 4 שנים ועד אז היתה הגדר. ישנם מספר מכתבי התנגדות.

מר [REDACTED] טען שבשכונה נבנו אמנם מחסנים אך כולם תת קרקעיים, אין אף מחסן כדוגמת זה המבוקש. מבחינה בטיחותית - יש בעיה כי בטיפוס על המחסן מגיעים ישר למרפסת שלו. מאז שנבנה המחסן שורצים בחצרו חתולים, הראות לחניה נסגרה ושונתה כל חזית הבנין.

גב' [REDACTED] טענה שקיר ההפרדה קיים בכל החצרות וכן גם אצל גב' [REDACTED]. הריב החל בגלל סיכסוך על מקום חניה והשכנים "תפסו טרמפ" על ענין המחסן. המחסן לא מהווה מטרד וישנם עוד כמותו עם רשיון. היא מזמינה את הועדה לבקר במקום.

מר [REDACTED] טען ששכניו בעצמם הרחיבו את דירתם בקיר חיצוני שפונה לחזית ולא יחכו שהם יתלוננו על שינוי בחזית הבנין. מכיון שאחד משכניו הוא פקיד בעיריה לא הובאה לידיעתו ההחלטה של הועדה המקומית אלא עד שהוא טיילפן.

לאחר צאתם את אולם הישיבות טען מר כהן כי ללא קשר אם קיימים בשטח מחסנים נוספים עם או בלי רישיון - אין לאשר את הבקשה מכיון שהיא מהווה סטיה ניכרת.

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

5. יב-10577 - ערר חב' קריכלי אלון בע"מ, משפחות [REDACTED] ואדריכל ביקסון על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30.11.87 בגין בקשת [REDACTED] לבנין חדש - גוש 11 חלקה 87/3 - רח' טמק רפאים (תיק בנ/87/481) הצדדים הוזמנו כחוק

מר בן יעקב הסביר שמדובר במגרש ברח' עמק רפאים במושב הגרמנית, בין הרחובות כרמיה ולויד ג'ורג'. האזור מיועד למגורים 4 בו מותרת בניה של 2 קומות עד 70% בניה. הבקשה היא לבנית קוטג' של 2 קומות ומעליו קומה שלישית וקומה נוספת בחלל גג הרעפים-כלומר למעשה 4 קומות. פורסמה הקלה לאובה, למספר הקומות ואחוזי בניה. הבנין השכן בנוי על קו בנין אפס והמרחק בינו לבין הבנין המבוקש הוא 3 מ'. הוגשה התנגדות מטעם השכנים לנושא האובה, המרחק בין הבנינים ולענין אחוזי הבניה.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] ב"כ עו"ד סירקיס וגב' [REDACTED] - המערערים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד סירקיס ציין שטענות המתנגדים פורטו בפני הועדה המקומית בכתב ובע"פ ובמכתב הערר. אין מחלוקת שמדובר באזור לשימור, על כל המשתמע מכך לגבי מה שניתן או לא ניתן לעשות במבנים הקיימים של המתנגדים. כבר כיום, בעקבות ביצוע עבודות בניה בשטח נהרסו חלק מהקשתות התומכות את בנין המתנגדים למרות שהן עשויות מבטון. המרחק בין שני הבנינים צריך להגיע ל-6 מ' לפחות, כמקובל. הטובדה שהבנין של המתנגדים הוא על קו בנין אפס - היא מציאות הסטורית. אמנם ישנה נסיגה בבנין המבוקש אך קרוב לבית המתנגדים המרחק הוא 3 מ' בלבד. בבנין המתנגדים 2 קומות בלבד. גם מבחינה אזרחית, אם לא תתקבל ההתנגדות עדיין קיימת טילה אזרחית של מניעת אור, אויר ושמש, אנשים שגרים במקום למעלה מ-30 שנה יוצרים לעצמם זכות, שלא יופרעו האויר, האור והשמש מדירתם. אפילו אחרי ההנמכה שהורתה עליה הועדה המקומית יהיו 3 קומות מעל הקומה השניה בבנין המתנגדים וזה יגרום למניעת אור ואויר בצורה ברורה.

יתר על כן, יש להביא בחשבון נתונים רחבים יותר. מכיון שהמרחק יהיה פחות מהדרוש - אין ספק שיהיה היזק ראייה. בחזית בנין המתנגדים ישנם חלונות וגם בבנין המתוכנן יהיו חלונות לכיוון בית המתנגדים וזה גורם להפרעה בפרטיות.

מר שטיין ציין שבדברי המתנגדים לא נאמר דבר בנושא ההקלות שפורסמו. המרווח המוצע, שהוא למעלה מ-3 מ' הוא יותר ממה שנקבע בתכנית. באשר לאובה וההקלה באחוזי הבניה - זה ניתן בתמורה להסכמתו של המבקש להפריש חלק ממגרשו למפרץ חניה לאוטובוסים. 6% ההקלה - שהם מהווים כ-80 מ"ר - כמעט כולם בתוך חלל גג הרעפים כך שגם בלי ההקלה באחוזי הבניה לא היה שוני רב בגובה הבנין.

בבנין הקיים, של המתנגדים, ישנם חלונות ומופסות כך שלא ניתן לבנות בקיר משותף, ומאחר שהבנין המבוקש תוכנן במרווחים גדולים יותר מקוי הבנין המותרים - עקב קרבתו לבנין השכנים - לא ניתן היה לנצל את כל אחוזי הבניה ב-3 קומות. בתגובה לשאלת מר רזניק באשר לחניית האוטובוסים הסביר שהתכנית להרחבת הכביש הוגשה לאחר שהוגשה הבקשה להיתר בניה ולכן לא דובר על הפקעה.

האזור מיועד למגורים 1 אך כתוצאה מתכנית השימור הפך למגורים 4 או מגורים מיוחד. התקנות בדבר סטיה ניכרת מאפשרות הקלות בגובה ובמספר הקומות - מותרת הקלה ב-2 קומות מגורים ועוד קומה מפולשת - כלומר הקלה ב-3 קומות.

עו"ד סירקיס הצטרף לטענת מר רזניק וציין שטעמי הנוחות של העיריה נראים לו פגומים מעיקרם מבחינה ציבורית. האם רק בגלל הרצון להמנע מהליכים מסבידיים וארוכים בזמן או בכסף מריעים את תנאי חייהם של דיירים במקום מזה 30 שנה. את השטח לתחנת האוטובוס יש להפקיע כחוק וכדין ובלי להזדקק ל"טובות" מהיזם. אין

למתנגדים שום כוונה למנוע את הבניה אך העובדה שהיו חישובים לקבלת מטרים נוספים לבניה, אינה צריכה להיות על חשבון דיורי השכונה. באשר לפתחים - אולי יש אפשרות שהיזם יבנה קיר אטום. ייתכן שזה יפגע בבנין המתוכנן אך אין זה חשוב יותר מזכויות הדיירים שם.

גב' אברהם טענה שבזמנו נעשתה פרצלציה באופן שרירותי והם לא התנגדו כי לא ידעו שבעתיד זה יביא להם נזק. אם בזמנו היו קובעים להם קו בנין של 3 מ' היה היום המרחק 6 מ'. לא יתכן שלא יתחשבו בדיירים בגלל הצורך בחניה לאוטובוסים. הבנין המבוקש יהיה מדרום להם ויגרום להפרעה באור השמש.

לאחר צאת את אולם הישיבות טען מר מרינוב:
א. אין לשנות את כל התכנון ולאשר בנית 4 קומות לאחר שהאזור נקבע לשימור ונקבע כי ייבנו בו בניינים בני 2 קומות בהתאם לאזור מגורים 4.
ב. לדבריו, אדם יכול להיות טוב על חשבון עצמו ולא על חשבון אחרים. היזם ידע מה מגיע לו ואיזה מגרש יש לו.
הוא מציע לקבל את הערר ולדחות את המלצת הועדה המקומית.

מר שרון טען שהבנין של המתנגדים נבנה על קו בנין אפס והיזם לא צריך לסבול מכך, אדרבא הוא התרחק 3 מ' ולכן לא יכול היה לנצל את אחוזי הבניה המותרים.

מר זוננפלד ציין שלפי דברי מר שטיין מסתבר שגם ללא תוספת 6% הקלה היה מגיע הבנין ל-4 קומות.

בתגובה לכך טען מר מרינוב שאין כל הכרח להגיע לבנין של 4 קומות.

מר רזניק ציין שמרווח של 3 מ' בין הבניינים מריע את איכות החיים של המתנגדים.

מר כהן ציין שעל פי החתך שהוגש ע"י המתנגדים - הבנין הסמוך הוא מתחת למפלס הקרקע. בתגובה לכך טען מר שטיין כי בנין המתנגדים חדש יחסית, החתך האמור הובא בפני הועדה המקומית הוגשו התנגדויות לגביו אך לא הגיעו לוועדה המחוזית.

מר כהן ציין שלדעתו אפשר היה להגיע לתוצאה טובה יותר. תוספת של 6% בניה בחלל הגג היא מאולצת וכדי לאפשר גובה סביר בחלל הגג הבליטה של הגג מתחילה לצמוח מגובה של 30-40 מ' ולא מתחילת הגג. בבנין ישנם גם מספר רב מידי של חדרי הסקה ומחסנים.

מר גיל ציין של-5 דירות שיהיו בבנין מסומנים 10 מקומות חניה וזה אבסורד.

מר רזניק טען שהסברו של מר שטיין לגבי האפשרות לפרסם הקלה של 3 קומות לא מובן לו ולדעתו זוהי סטיה איומה. לא ברור לו אין מצד אחד רוצים לשמור על איכות השכונה, איכות החיים, העצים וכד' ומצד שני לאשר סטיות של תוספת 3 קומות. או שתהיה באזור בניה לפי חוק ותכנית או שתותר שם כל בניה שתתבקש ואז לא תהיה יותר מושבה גרמנית כפי שרוצים שתהיה. דבר נוסף, האם העיריה לא יכולה להפקיע את מה שנחוצ למפרץ אוטובוסים? הוא ממליץ לקבל את הערר ולתכנן בנין ללא הקלות.

מר סויסה תמך בדעתו.

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר והועדה השתכנעה מסענות המתנגדים בדבר הפגיעה שעלולה להיות להם כתוצאה מההקלות המבוקשות וכן מכיון שהבנין המבוקש יפגע בעקרונות שימור המושבה הגרמנית.

6. יב-10582 - ערר מר [REDACTED] ומספר משפחות על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.1.88 בגין בקשת מר [REDACTED] לבנין חדש - עין כרם מגרש 106 (תיק בנ/87/643) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר במגרש בתחום תכנית מס' 2715 - שהיא התכנית המפורטת הראשונה של עין כרם שאושרה. התכנית הזו וכן תכנית 2610 קבעו סייגים והוראות שימור ועיצוב נכון של השכונה.

הבקשה כוללת מספר הקלות:

- א. במטרים המותרים לבניה - מ-190 מ"ר ל-211 מ"ר.
- ב. בקוי הבנין.
- ג. התכנית קבעה את מפלסי ה-0.0 על מנת שהבניה תהיה מדורגת והמבקש רוצה לשנות את זה ולהרים את המפלס במטר אחד, פורסמה לכך הקלה.
- ד. הקלה בגודל המרפסות.
- ה. הקלה בחניה.

הבקשה כוללת גם בריכת שחיה וחלון במרווח של מטר מגבול המגרש.

הוגשו מספר התנגדויות, הועדה המקומית קבלה חלק מהן והערר עתה כפול - הן מצד המבקש והן מצד המתנגדים.

בפני הועדה הופיעו גב' [REDACTED] וגב' [REDACTED] - המערערות. וכן המבקש /מערער מר [REDACTED] והאדריכל עמירם קפלן. בשם המשיבה, הועדה המקומית לחכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

גב' מפר (מייצגת מספר משפחות וכן את ועד השכונה). לדבריה, המבקש ביקש מספר הקלות וכמו שהם טענו בפני הועדה המקומית זוהי ססיה ניכרת ואין לוועדות סמכות לדון בכך. אין מקום לדון ולקבל את כל הסעיפים שפורסמו והדרך החוקית היחידה לאשרם היא בהליך של הפקדת תכנית.

הבקשה כוללת סטירות לתכניות מאושרות. הגדלת שטחי הבניה היא בחזקת תקדים - בניגוד לתכנית כל כך מפורטת שקבעה באופן מדויק מהם נפחי הבניה הרצויים להנחת דעת הועדות. הקלה בקוי הבניה - ב-1.80 מ' ולא כפי שפורסם 1.30 מ' - חורגת מעקרונות התכנית ולא יכול להיות שאלמנט כל כך חשוב ישונה. במקרה הספציפי הנדון מדובר בקו הבניה של הקומה השניה. בנושא זה ישנו וכוז סמנטי עקרוני - בד"כ קו בנין מצוין כמידה שבין קצה המגרש למבנה. בעין כרם, גם בגלל שהדברים לא רגולריים וגם בגלל שאין מקום - התכנית מאפשרת הקלה של 10% וזה צריך להיות מהמידה הרשומה. כאן המידה הרשומה היא 10 מ' ולכן ההקלה יכולה להיות של מטר אחד אך לדעתה זה לא יתכן כי כך יצטרפו שתי הקומות ולא יהיה בינהן דירוג. בכל אופן, התכנית מתירה הקלה של 10% והם מתנגדים שבמסגרת ההקלה יעברו על זה.

באשר להגבהת הבנין - אין הרבה מקומות בעיר שלגביהם קבעו תכניות מפורטות גובה ופרטים רבים נוספים לגבי כל מבנה ומבנה. לא יתכן שבמסגרת הקלה זה ישונה. הדבר יהווה תקדים. המשמעות המעשית היא שכל תכנית 2715 תהיה גבוהה יותר ממה שתוכנן. אמנם הועדה המקומית קבלה נושא זה בהתנגדותם אך מכיון שהמבקש מערער על כך היא מצאה לנכון להדגיש זאת. נושא המרפסות - היה טעות.

באשר לנושא החניה - במהלך השנים השתנו תקני החניה כי לא מספיק מקום חניה אחד למגרש. כך אמנם הם טענו לכל אורך הדרך ועתה אומנם מחייבת הועדה המקומית את היזם בשני מקומות חניה. היא עצמה - כמתכנתת - מברכת על כך כי הדבר יקל על מצוקת החניה בעין כרם. אך אסור שזה יהיה כפי שזה מופיע בבקשה, כי זה נוגד את אופי השכונה. אם אפשר, אפשר לחייב את היזם בחניה בתחום המגרש ולא דוקא בתוך המבנה. אם החניה היא בתחום המבנה אסור שיקרה מצב שיהשבו שמותר לעשות זאת על חשבון גובה המבנה ועל החניה לבנות שתי קומות.

גב' [REDACTED] תמכה בדברי קודמתה וציינה שוב שהגובה המבוקש ייצור תקדים בשכונה. בנושא בריכת השחיה תמהה איך זה להתגורר בשכנות לבריכת שחיה.

אדריכל קפלן הביע הסתייגות באשר למגרש וטען שנוצר מצב של התחפרות כלפי הקו האחורי של הבנין. המגרש אולי גדול אך קוי הבנין נדחפו אחורה וכך קשה לתמרן ולתכנן. על פי התב"ע - משתלב המגרש האחורי עם המצוק שקיים שם ואילו בתכנית המדידה של המינהל אין זה כך ובכך יש ססירה בין שניהם. הנתונים ההתחלתיים של המגרש הם של התחפרות כלפי החלק האחורי והם אף צריכים להתחפר עוד יותר. הבקשה שלהם לחריגה של 1.80 מ' היא במסגרת המותר ובשיחה עם אדריכל רחמימוב ועם גב' ביקסון בעירייה התברר לו שהדבר אפשרי. על פי החתך ניתן להבין שגם אחרי הגבהת מפלס ה-0.0 במטר הבית יהיה מחובר למצפור מאחור ולא תהיה הסתרה. בחתך מופיע הקונטור הכללי של הבתים וההגבהה לא תפריע כלל. ההגבהה תאפשר כניסה ישירה לבית ולא מאחור וללא מדרגות והדבר יקל על אשתו של מר כהנא שהיא חולת לב והירידה במדרגות קשה לה.

מר רזניק שאל אם לא ניתן לשמור על הוראות התכנית המפורטת ולתכנן בנין לפיהם.

אדריכל קפלן השיב כי במקרה כזה ההתחפרות תהיה הרבה יותר גדולה כי מאחור ישנו מצוק גבוה והסתרת השמש תהיה גדולה.

מר [REDACTED] טען שהועדה המקומית לא אשרה לו לפתוח חלון מסוים - על פי התקנון מותר לפתוח חלון שאינו פונה לבית השכן ולכן לא ברורה לו החלטת המקומית. מדובר בחלון זדר האמבטיה הפונה לכיוון הצפוני - לכביש הראשי ואינו מפריע לפרטיות של אף אחד. באשר לגובה - גם לאחר הגבהת מפלס ה-0.0 יהיה הגג נמוך ב-2.50 מ' מדרך הגישה לבית. הקיר האחורי של הבית נמצא לכל אורכו מתחת לכביש בכ-2.5 מ'. כדי להגיע לקומה השניה של הבית צריך לרדת 14 מדרגות וזה מצב אבסורדי. אין הוא מבין למה הוא צריך להשקיע את הבית בעומק של 10 מ' בעוד שתושבי עין כרם דוקא התלוננו כל העת שהורסים טרסות.

מר שטיין ציין שהועדה המקומית ביקשה להתחשב בבעיה האישית של המבקש ולכן פרסמה הקלה בגובה אך מכיון שהדבר יהווה תקדים הוחלט לא לאפשר את ההגבהה. באשר להקלות בשטחי העזר - כמו בכל בנין, הועדה המקומית מצאה לנכון לאפשר בניית מקלט, חדר הסקה, חניה וכד' מעבר ל-190 מ"ר המותרים שאינם מאפשרים בית גדול במיוחד - והדבר אינו משפיע על הסביבה.

גב' מפר ציינה שבטרם כתבה את מכתב ההתנגדות דברה עם אדריכל רחמימוב לאחר שהמבקש טען בפניה שהלה הסכים איתו שיש טעות בקביעת מפלס ה-0.0 אך אין הדבר כך. המדידה צריכה להיות בהתאם למדידת המתכנן. אם מר רחמימוב טעה בעניין ה-0.0 -מה שאינו כך - אפשר לשנות את התב"ע למגרש הספציפי הזה בלבד כי אחרת לא תהיה אפשרות לעמוד בסחף של הדרישות מתושבים אחרים בכפר.

מר [REDACTED] טען שמר רחמימוב הסכים איתם שהתכנון לקוי ושלח אותם לעירייה לבקש שינוי אך יחד עם זאת הסביר לו ששינוי תב"ע הוא ענין ארוך ולכן יעץ לבקש הכל בדרך של הקלה ואכן העירייה הסכימה לכך. קוי הבנין נקבעו בהתאם לצוק - כל הקומה הראשונה מתחתיו והקומה השניה מעליו. בפועל הוזזו קוי הבנין אחורה. שפת הצוק היא בגובה של 705.70 מ' וזהו מפלס ה-0.0 של ביתו. עכשיו הכל זז והקומה הראשונה של הבית היא בגובה של 709 מ'. הבית זז 4 מ' אחורה, "לתוך ההר" - מבלי לשנות את הגובה. הוא מבקש לחזור לגובה המקורי ולמיקום המקורי המופיע בתב"ע.

אדריכל קפלן ציין שזה יהיה הפיצוי לגבי השוני שישנו בין התב"ע לתכנית המדידה.

מר [REDACTED] הוסיף כי גובה הגדר מסביב הוא 2.5 מ' מעל לגג הבית - ולא מהכניסה כן שאם הבית יוזז הוא בעצם ידבק לגדר ולא יוכל להכנס הביתה.

(פרוטוקול מחוזית 15.3.88)

אדריבל קפלו הסביר כי את החנייות נאלצו להכניס פנימה כי בשטח שלמעלה לא היה די מקום ל - 2 מכוניות.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שאמנם הדיון כרגע הוא בערך שהוגש אך למעשה זהו דיון עקרוני שיקבע את דמותה של עין כרם. הדיונים לגבי תכנית המתאר והתכנית המפורטת נמשכו כ-7 שנים וכללו מספר סיורים, שמיטה התנגדויות רבות ובסופו של דבר גם הוכנסו סייגים מסעם שר הפנים.

לענין גודל יחידת דיור היה דיון נוקב ובסופו נקבע שתותר תוספת למבנים קיימים כך שיגיעו לגודל של 250-230 מ"ר ומבנים חדשים יגיעו לגודל של 190 מ"ר בשל שטחי העזר כלולים בזה. איש לא קנה מגרש בעין כרם מבלי לדעת מה הוא קונה.

הועדה המקומית קיבלה החלטה עקרונית - לפרסם הקלות שונות - שהבסיס החוקי שלה מוטל בספק. בהמלצתה נאמר 1. פרסום הקלה בשטחי בניה עבור שטחי עזר: מחסן עד 15 מ"ר, מקלט 4 מ"ר נטו, חדר הסקה עד 2 מ"ר נטו, חדר מדרגות עד 6 מ"ר בקומה השניה - סה"כ 52 מ"ר שהם הגדלה של 30% מנפח הבניין. לדברי מר כהן לגבי הרבה מגרשים זו הגדלה של שטחי בניה הרבה מעבר למותר - הרבה מעבר ל-6% הקלה שמותרים על פי החוק. לדעתו אם יוחל במתן הקלות זה יהיה תקדים לבקשות רבות נוספות וכל העבודה הרבה שהושקעה בתכניות האלה תרד לטמיון. צריכה להתקבל החלטה עקרונית לפיה מביעה הועדה המחוזית מורת רוחה מהמלצת הועדה המקומית לאפשר תוספת של 52 מ"ר במסגרת פרסום הקלות - זוהי סטיה ניכרת מהוראות החוק והדבר ישנה את אופי עין כרם בנושא זה ביקש שיו"ר הועדה יפנה בכתב ליו"ר הועדה המקומית. בנוגע לערר הספציפי הנדון הציע לדחות את הבקשה.

הוחלט:

א. הועדה המחוזית מפנה תשומת לב הועדה המקומית שאין דעתה נוחה מהאפשרות לתוספת 52 מ"ר במסגרת הקלות -שעליהן המליצה הועדה המקומית - מאחר שזוהי סטיה ניכרת מהוראות החוק ומכיוון שהדבר עלול לשנות את האופי שמבקשות התכניות השונות לשוות לעין כרם. הועדה המחוזית מורה בזאת לועדה המקומית לא לפרסם בעתיד הקלות לגבי בקשות להיתרי בנין בעין כרם - החורגות מהמותר על פי התכניות המאושרות.

ב. לקבל את ערר המתנגדים ולדחות את הערר של המבקש - מר [REDACTED] - ולדחות את הבקשה כפי שהוגשה מאחר והיא סותרת את עקרונות התכניות המאושרות 2610 ו-2715 של עין כרם. על המבקש להגיש בקשה להיתר בניה שתתאים לעקרונות ולהנחיות התכניות המאושרות לעין כרם.

7. יב-10564 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.8.87 בגין בקשת [REDACTED] בשם דיירי הבנין - להכשרת בור מים למחסן - גוש 149 חלקה 36 רח' ובי בנימין - בית הכרם (תיק בנ/87/344)
המשך דיון מיום 2.2.88

מר בן יעקב הזכיר כי מדובר על בקשה להפוך בור מים למחסן - לשימוש כמעבדה. הבקשה מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה. לבנין ישנו מסד הבנוי מאבן לא רגולרית והשינוי המבוקש יהווה גם פגיעה ארכיטקטונית.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה והן מכיוון שהבקשה מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה ופגיעה ארכיטקטונית בבנין הקיים.

8. יב-10453 - ערר משפחת [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 13.5.87 בגין בקשתה להבליטת 2 מרפסות סוכה - גוש 183 רח' משאת משה - גבעת מרדכי - (תיק בנ/87/324)
המשך דיון מיום 24.11.87

גב' פלאוס הזכירה כי הבקשה היתה למספר מרפסות בדירה כשבסופו של דבר החליטו המבקשים להסתפק רק במרפסת אחת בחזית הדיומית וטענו שבעבר אושרה בקשה דומה למשפחה אחרת בבנין. בבדיקה עם העיריה ומסיוור בשטח הסתבר שבבנין סמוך אושרה

(פרוטוקול מחוזית 15.3.88)

מרפסת באותה מתכונת אך למבקשים בבקשה הנדונה ישנן כבר מספר מרפסות לדירה ולא נראה שהמרפסת הנוספת נחוצה. היא מציגה לא לאשר את הבקשה.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה והן מכיון שלדירה האמורה ישנן מספר מרפסות ואין צורך במרפסת נוספת.

ב. היתרי בניה

9. יב-8934 - עיריית ירושלים - כיתות נידחות - פסגת זאב
תיק בנ/83/434 המשך דיון מיום 22.12.87

מר כהן הזכיר כי מדובר בבית ספר בפסגת זאב שהושקעו בתכנונו מאמצים רבים ורובקשה עתה היא להוספת אשקובית ככיתות זמניות. הבקשה נדונה מספר פעמים והוחלט לבקש את התיחסות משרד השיכון. במכתבה מיום 17.2.88 הודיעה גב' ברזקי כי "לאחר תיאום עם עיריית ירושלים, ובהכרה בצורכי החינוך בשכונת פסגת זאב, אני מסירה את התנגדותי לגבי העמדת הכיתות הניידות בשכונה...". בעית הצבת אשקוביות היא בעיה ידועה וברור שהדבר פוגע פגיעה ארכיטקטונית בבית הספר אך נראה שאין פתרון אחר ובקשות דומות אושרו גם בעבר.

מר רזניק טען שאת הסענה שמדובר במצב חרום שומעים כבר זמן רב, למה שלא יתכננו הגדלות של בתי הספר, הרי ברור שאשקובית אינה מבנה לזמן קצר אך מצד שני אינה פתרון קבע. הדבר יגרור בעתיד תלונות מצד הורים ומצד תלמידים ובאופן עקרוני זהו פתרון לא חינוכי. בתשובה לשאלת מר מרינוב ציין כי לא האדריכל קובע את הפרוגרמה של בית הספר אלא הוא רק נותן לבנין את עיצובו הפיסי. הפרוגרמה והצרכים של בית הספר נקבעים ע"י הרשויות המקומיות.

מר כהן ציין שברגע המצב הוא כזה שישנו מספר רב של ילדים מכדי לאכלס בית ספר אחד אולם זה עדיין לא מספיק ל-2 בתי ספר. הבעיה היא שבשנים ראשונות בתי ספר מלאים אולם כמה שנים מאוחר יותר, עם התבגרות האוכלוסיה מתרוקנים בתי הספר. הוא עצמו מתנגד לפתרונות מסוג זה ולדעתו צריך לסייג את ההחלטה שבעתיד לא תדון הועדה בבקשות דומות.

מר סויסה הסביר שמדובר בבעיה אמיתית וקשה והוא אף חשב לנכון להזמין לדיון את מר גל - מנהל אגף החינוך בעיריה.

מר רזניק הציע לפנות לעיריה בכתב ולהבהיר כי הועדה המחוזית מודאגת מהנושא ומבקשת מהעיריה שתפנה לאדריכלים המקוריים שיתכננו את הגדלת המבנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

1. יב-10592 - ארבל מקרקעין - שינויים - גוש 48 חלקה 28 - רח' אגריפס
דו"ח הועדה המקומית מס' 126 מיום 22.2.88 תיק בנ/85/245

מר כהן הסביר שמדובר באחד מהבנינים החדשים שנבנו ברח' אגריפס, במתחם טליתא קומי שהיתר הבניה לגביו הוצא ע"י העיריה. הבקשה עתה היא לאפשר שימוש חורג לקופת חולים והוא מציע לאשר את הבקשה ולהדגיש שאין מדובר באישור היתר הבניה עצמו אלא רק באישור השימוש החורג. בחשובה לשאלת מר רזניק ציין שהבנין תוכנן להיות בנין משרדים ויש בו 2 מעליות. עתה תשתמש בו קופ"ח פרט לקומת הקרקע שחיה מסחרית.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג בבנין, בהתאם להמלצת הועדה המקומית. אין הועדה המחוזית מתיחסת באישורה לפירטי היתר הבניה שאושרו בזמנו ע"י הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 15.3.88)

11. יב-7528 - משרד הביטחון - שירותים ציבוריים - גוש 345 - הר הרצל
דו"ח הועדה המקומית מס' 124 מיום 25.1.88 תיק בנ/88/29

מר כהן ציין שמדובר בבקשה להרוס את מבנה השרותים הקיים בבית הקברות הצבאי ולבנות מבנה גדול יותר. יש לחייב את היוזמים לדאוג לסידורים לנכים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שימולאו הסידורים לנכים בהתאם לתקנות.

12. יב-10579 - [REDACTED] - התקנת גג מעל משאבות דלק - אבודים-עזריה
דו"ח הועדה המקומית מס' 124 מיום 25.1.88 תיק בנ/87/177

מר דרומי ציין כי על גבול עזריה, באזור המיועד למגורים 6 על פי תכנית עמ/9 קיים בנין של תחנת דלק של חברת "דלק" והבקשה היא להתקנת גגון אסבסט מעל משאבות הדלק.

מר כהן ציין שיש להפנות תשומת לב הועדה המקומית להסדרת נושא יעוד המגרש.

הוחלט:

א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. הועדה המחוזית מפנה תשומת לב הועדה המקומית לצורך לשינוי יעוד המגרש.

13. יב-10573 - המועצה הדתית - 2 בתי כנסת - גילה
דו"ח הועדה המקומית מס' 124 מיום 25.1.88 תיק בנ/87/989

לאחר הצגת הבקשה ע"י מר כהן הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. לא יהיה שימוש בנירוסטה בחזיתות, לחילופין יהיה ניתן להשתמש או באבן נסורה חלקה או בביטון מחוספס בגוון האבן.
- ב. הקשתות הפוכות העליונות יבוטלו במקומן ניתן יהיה לעשות קשת למלוא גובה שתי הקשתות באבן כדוגמת האבן הקיימת בבנין.

14. יב-5856 - בית ספר גבוה לסכנולוגיה - בנין חדש - גוש 196 חלקה 1 - בית וגן

תיק בנ/79/106 - מובא לדיון חוזר מיום 16.2.88

מר כהן הזכיר את מהלך הדיון הקודם ואת ההחלטה לא לאשר את הבקשה מכיון שהיא סותרת את תב"ע 1505 ג'. ככלל אין ביקורת לגבי הבנין כי בקשה קודמת אושרה. הוא ממליץ שתופקד תכנית להגבת הבנין - כמבוקש - ישירות ע"י הועדה המחוזית ולדבריו גם חובת ההתייעצות עם הועדה המקומית קוימה למעשה מאחר והיא אישרה את הבקשה.

הוחלט: בהמשך להחלטתה מיום 16.2.88 מחליטה הועדה שהפקדת התכנית תיעשה ישירות באמצעות הועדה המחוזית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה, ירושלים

י' אייר תשמ"ח
27 אפריל 88

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-10563 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.12.87 בגין בקשתו לשיפוץ גג - גוש 4 חלקה 14 - רח' הזקיהו המלך - קטמון
(תיק בנ/87/976)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר שמדובר בבקשה להרוס גג קיים ולבנות גג חדש מבטון למבנה שרותים בגודל של 2.70 X 2.70 הנמצא במרחק של 10 מ' מהבנין המרכזי במגרש. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת בקו הבנין האחורי.

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

מר [REDACTED] ציין שמדובר בדירת חדר שלה שרותים בחוץ, עוד משנת 48.הגג דולף. בדירה גוררת קרובת משפחתו, שהיא גרושה עם ארבעה ילדים. אחד השכנים שנטר לו איבה ויצא לקבל את דירת החדר התלונן בעוד שהוא עצמו בנה ללא רשיון והם לא התלוננו עליו. מדובר במבנה בגודל של 1.20 X 1.20 מ' ובגובה של 2 מ' בלבד ומה שנעשה הוא רק החלפת גג והתקנת מקלחת. השופטת נתנה לו אפשרות להשיג רשיון תוך שנה.

מר שטיין טען שהועדה המקומית לא אישרה את הבקשה כי המבנה בנוי בסטיה ניכרת בקו בנין אחורי.

מר [REDACTED] טען שהסטיה אינה באשמתו, המבנה קיים שם כבר משנת 48 והוא החליף את הגג כי היה דולף.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הזכיר מר סויסה שלגבי בקשה דומה שנדונה לא מכבר בועדה המחוזית טענה גב' רווה שאם המבנה קיים לפני היות תכנית המתאר, לא חלות עליו הוראותיה, והוא הציע לאשר את הבקשה.

מר יניב טען שלא יתכן שהועדה, בשנת 88, תאשר ביוזעין מגורים לא תקינים עם שרותים בחוץ.

מר כהן ציין שבבדיקת מפת הגוש, משנת 58, מסתבר שהמבנה לא מופיע.

מר סויסה ציין שאם כך אין להחליט עתה אלא לבדוק את הטענות. טענותו של מר יניב צודקת ויש לבדוק את האפשרות להצמיד את השרותים לדירה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שהמפקח המחוזי יבדוק את טענת העוררים.

2. יב-4991 - ערר מר [REDACTED] בשם ועד הבית על חלטת הועדה הקומית בישיבתה מיום 30.11.87 בגין בקשתם להוספת מחיצות גוש 76 חלקה 23,1 רח' יפו
(תיק בנ/87/828)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב הסביר שדיירים באחד הבנינים - בבניני אלה - סגרו את המעבר הציבורי ע"י מחיצה בגובה של 1.20 בטענה שהמעבר מהווה מקום לכלוך, מקום מפגש לסוטים למינהם וכד'.
כפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - בשם המבקשים/עוררים.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר [REDACTED] ציין שמדובר בבנין ברח' יפו 210, שבקומה הראשונה ישנו אולם שמחות שמהווה מטרד בפני עצמו. כשאורחים יוצאים מהאולם לאחר חתונה וכד' הם משליכים לכלוך לכניסה לבנין ולא פעם נראו שם זוגות. נוסף לזה ישנה שם חנות להרכבת רדיו למכונות שהיא מטרד איום וכן חנות מכלת. הבנין שלהם קיצוני ולכן המחיצה לא מפריעה לציבור. דיירי הבנין הרגישו שיש להם בית רק לאחר שבנו את הגדר, לפני כשלושה חודשים. בעבודה הושקעו למעלה מ-40 אלף שקל וזה כלל תאורה, גדר וסגירת חדר המדרגות. בבנין שלהם ישנו משרד של חברת ביטוח שמגיעים אליו אנשים רבים ואי אפשר לסגור את הדלת החיצונית.

מר שטיין ציין שמדובר בשטח ציבורי ולא פרטי ולכן הבקשה נדחתה.

מר [REDACTED] ציין שגם העיריה בזמנו סגרה מעבר לנכים. במשטרה נפתח תיק שלפיו במקלט שלהם נפתחה תחנה של סמים מכיון שהכל היה פרוץ הוא הזמין את חברי הועדה לבקר במקום.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר סויסה כי בשעות היום לא נעשית במקום פעילות כפי שתוארה ע"י המבקש והבעיה היא רק בלילות. אך מכיון שסוכנות הביטוח לא פועלת בשעות הלילה אין שום מניעה לסגור את הדלת החיצונית עם אינטרקום ולכן אין הוא ואה צורך בגדר המבוקשת ומציע לדחות את הבקשה.

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

3. יב-10578 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.12.87 בגין בקשת הרב [REDACTED] לתוספת לבנין קיום - גוש 138 חלקה 27 - רח' הרב מימון ק. משה (תיק בנ/83/742)
הצדדים הוזמנו כחוק.
(מר שרון לא השתתף בדיון)

גב' פלאוט הסבירה כי בקרית משה, מאחורי מוסד הרב קוק ישנם 3 מגרשים המיועדים לאזור מגורים 2 לפי תכנית המתאר. בחלקה מס' 27 קיים בנין ובו מרתף, קומה ראשונה וגג רעפים והבקשה היא לשינויים פנימיים בקומה הראשונה ולהוספת שלוש קומות האחת מהן קומה שלמה והשתיים הנוותרות הן קומות לא שלמות עם מרפסות. לבקשה פורסמה הקלה באחוזי הבניה, בקו בנין צדדי של 40 ס"מ, בקו בנין אחורי-50 ס"מ ובמספר הקומות מ-3 הנוותרות ל-4 המבוקשות. הוגשו מספר התנגדויות רובן מדיירי הבית ברח' הרב מימון 6.

בפני הועדה הופיע עו"ד פרקש ב"כ מרילי העורר.
שם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיע אדריכל יצחק רוזנברג - בשם המתכנן אדריכל קסוטו.

עו"ד פרקש ציין שהוא מייצג את המתנגדים המתגוררים ברח' הרב מימון 6 בצידו המזרחי של הבנין המבוקש וברצונו לטעון נגד 3 חריגות עיקריות.

א. החריגה לכיוון הצפוני של הבנין המבוקש - כבר היום יש חריגה מעבר למותר, אמנם זה קיים עשרות שנים אך עתה מכיוון שממילא בונים בנין חדש אין סיבה לתת חוקף לחריגה שהיתה ויש לתקן את הקו הצפוני בהתאם למותר.

ב. החריגה בחזית המזרחית - סך הכל 40 ס"מ אך זה למעשה מהווה חדר מדרגות לכל גובה הבנין-4 קומות, ואף מעבר לכך. חדר המדרגות מתוכנן בצורת קשת מאד בולטת לעבר בית המתנגדים.

ג. הבנין מהווה חריגה סטטית מתכנית המתאר. האזור מיועד למגורים 2 ועל פי סעיף 6 בפרק ד' לתכנית המתאר הבניה לא תעלה על 3 קומות כולל שמוזים ברחובות שרוחבם פחות מ-10 מ'. רוחב הרחוב במקרה הנדון הוא 9 מ'. ניתנת אפשרות לחריגה רק במקרה שרוחב הדרך הוא 10 מ' וגודל המגרש 900 מ"ר. בתכנית המתאר ישנה הבחנה בין מגרשים בגודל של עד 600 מ"ר ובין מגרשים בגודל שבין 600 ל-900 מ"ר. השטח של המגרש הנדון הוא גבולי - 618 מ"ר. הקלה ניתן לבקש רק במקרה ששטח המגרש עולה על 900 מ"ר. במקרה הנדון, מבוקשת הקלה של

קומה שלמה למרות ששטח המגרש גבולי. הוא יכול להבין בקשה לחריגה קטנה של מרפסת וכד' אך הקלה בקומה שלמה - זה מיגזם. גם אם מדובר בחצי קומה רביעית - זה יפגע בדוירים המתנגדים.

ד. הבנין חורג מבחינה ארכיטקטונית מסביבתו.
ה. לא מתוכננים בו מקלט ולא חניה כך שגם על פי התקנות והחוקים לא ניתן לאשרו.
ו. הועדה המקומית קבעה בהחלטתה: כי "ההקלה במספר הקומות מאפשרת את מימוש זכויותיו של בעל הנכס". לדעתו אפשר היה לתכנן שונה ולממש את הזכויות.

מר שטיין הסביר שלא מדובר בהריסת הבנין אלא בבניה נוספת כך שהפגיעות תהיינה בהמשך לקו הקיים וזה מותר, המירווח בין שני הבנינים קרוב ל- 9 מ' ולדעתו זהו מירווח סביר. קרית משה היא אזור מגורים 2 ובה מותר לבנות מינימום 4 קומות על מסד, רוב הבנינים הם בני 4 קומות והבנין המבוקש לא יהיה חריג בסביבה. המקלט והחניה מסומנים, לא זכור לו אם ישנו אישור או לא אך העיריה תדרוש בודאי את האישורים המתאימים.

אדריכל רוזנברג ציין כי 6 מקומות חניה מסומנים בחזית הרחוב עד הבנין, הן בהתאם לתקן של העיריה ויש לכך אישור וכן יש אישור למקלט.

באשר לקומה הרביעית - לפי מיטב הבנתי, הבנין ותיק יותר מהתכנית כך שהחריגה היתה קיימת מראש ועל הקומה הקיימת תהיה התוספת. בתגובה להערת עו"ד פרקש ציין כי הבניה החדשה תהיה באותו סוג אבן של הבנין הקיים.

מבחינה תכנונית, אפשר היה לנצל את אחוזי הבניה המותרים במסגרת הקומה הקיימת ובתוספת שתי קומות וזה לא היה חורג אך מכיוון שהכביש הוא דרומית למגרש והשמש בארץ היא מיכוון דרום מזרח תוכנן דרוג לכוון הרחוב כך שהקומה השלישית - שהיא כבר מדורגת - לא תגרום להפרעה רבה לשכנים. באחוזי הבנין אין כל הקלה.

עו"ד פרקש טען באשר לחדר המדרגות - הוא חורג בצורתו וגורם להפרעה וכן הוא בולט מעבר ל- 4 קומות.

דברי האדריכל, לפיהם אם היו בונים 3 קומות היתה נגרמת הפרעה קשה יותר - אינם נראים לו. בבנין המתוכנן, גם אם יש רק חצי קומה רביעית היא מפריעה לדוירי בנין המתנגדים. המגרש של בנין המתנגדים גדול מ- 900 מ"ר לכן בנינם הוא בן 4 קומות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציינה גב' פלאוט כי המגרש של המתנגדים הוא בדיוק באותו גודל של המגרש הנדון ולהם בנין בן 4 קומות עם בליטה מסוימת. באזור ישנם שני בנינים בני 4 קומות ושני בנינים קטנים יותר.

מר כהן טען שניתן היה למצות את אחוזי הבניה המותרים ללא הקלה בקומה, בדור שההקלה מאפשרת תכנון דירות מרווחות יותר ויפות יותר מאשר דירות סטנדרטיות אך שאלה היא אם הבנין חריג בסביבה ולפי מהלך הדיון הוא מבין שזה לא חריג. מה שצריך לקחת בחשבון לדעתו הוא האם החזית המזרחית - שבה ישנה קפיצה של שתי קומות - יפה מבחינה ארכיטקטונית.

מר רזניק ציין שהתרשם שהמתנגד לא הכין שעורי בית וטען טיעונים לא נכונים. לעומת זאת התרשם מטעוניהם של נציגי הועדה המקומית והאדריכל. מבחינה אדריכלית התכנון נראה לו טוב יותר מאשר 3 קומות רגילות, דוקא הנסיגות נותנות לבנין אופי מיוחד. הוא מציע לאשר את הבקשה במיוחד לאור העובדה שישנם בסביבה בנינים נוספים בני 4 קומות.

מר כהן הציע שההחלטה לאשר תכלול תנאי לפיו לא תאושר בעתיד השלמת דירה בקומת גג.

הוחלט:

- לדחות את העיר ולאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית ומנימוקה.
- אין לאשר בעתיד בקשה לתוספת אחוזים עבור השלמת דירה בקומת הגג.

4. יב-10571 - ערר משפ' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30.11.87 בגין בקשתם לתוספת מחסן - רח' עלית הנוער - רמות (תיק בנ/87/337) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס הסבירה שהבקשה היא לבנות מחסן מחוץ לקו הבנין, על גבול החניה ולפתוח פתח עם מדרגות לחניה. בישיבה ראשונה בוועדה המקומית הבקשה אושרה אך מאוחר יותר התברר שהוצא צו הריסה מנהלי ולכן בוטלה ההחלטה. כמו כן הגיעו מכתבי התנגדות מדירורים בסביבה.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] - המבקשים/עוררים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיעו בני הזוג [REDACTED] - המתנגדים.

מר [REDACTED] טען שכפי הנראה משהוא אינו כשורה. אנשי מחלקת התכנון בקרו במקום, בדקו את כל ההבטים שעשויים היו להפריע לדיורי הבנין הסמוך. דיורי הבנין שלהם כלל לא התנגדו. אנשי המחלקה דרשו שייעשו מספר שינויים, הדבר נעשה ואושר לשביעות רצונם. הוא מאמין שבמחלקת התכנון יושבים אנשים היודעים מה הם עושים ולא ישנו את דעתם בעקבות תלונה. הוא מזמין את חברי הועדה לבקר במקום.

גב' [REDACTED] ציינה שבהחלטת הועדה המקומית היו כמה סעיפים, א. סכנה בטיחותית - היא לא מוצאת איזה סכנה יש במחסן. ב. צוין שכל השכנים מתנגדים אך מדובר רק ב-2 שכנים מהבנין הסמוך. ג. צוין שהמחסן מהווה פגם ארכיטקטוני - בשכונה שלהם ישנם מבנים כאלה למכביר והמחסן שלהם אינו חריג, אז למה שינהגו כלפיהם אחרת?

בתשובה לשאלת מר רזניק אם המחסן כבר קיים ציינה שבתחילה בנו אותו ללא רשיון אך העיריה עצרה את העבודה ופסקה להרוס את המבנה, הם הרסו אותו. מאוחר יותר התקבל רשיון. הוגשה בקשה אך העיריה טענה שהבקשה נדחת בגלל התנגדות השכנים אך מה שתמוה הוא שמכתב התנגדות לא נמצא. כרגע המצב הוא שאין מחסן ואין רשיון.

מר שטיין טען שהתקבלה החלטה לאשר את הבקשה אך אחר כך בוטלה, בטרם ניתן רשיון ביד. לדעתו אסור היה לאשר את הבקשה מפני שהמחסן יגיע עד הגבולות העתידיים של המגרש ואין לבנות על גבול המגרש. באשר ליתר הטענות - הוא מצא בחיק מכתב התנגדות של 7 דיירים ולכן עצר את המשך הטיפול והציע להזמין את המתנגדים. פעולה זו היא בהתאם לחוק. החלטת הועדה המקומית מפורטת בפרוטוקול הישיבה. בתשובה לשאלת מר רזניק צוין כי אמנם ישנם באזור מחסנים נוספים אך אין הוא יודע אם הם קיימים על פי רשיון או לא.

גב' [REDACTED] העבירה בין חברי הועדה תמונות המתארות את מצב מגרש החניה. בין שני החצרות ישנו קיר מפריד והוא עדיין קיים. המבקשים באו לגור שם לפני 4 שנים ועד אז היתה הגדר. ישנם מספר מכתבי התנגדות.

מר [REDACTED] טען שבשכונה נבנו אמנם מחסנים אך כולם תת קרקעיים, אין אף מחסן כדוגמת זה המבוקש. מבחינה בטיחותית - יש בעיה כי בטיפוס על המחסן מגיעים ישר למרפסת שלו. מאז שנבנה המחסן שורצים בחצרו חתולים. הראות לחניה נסגרה ושונתה כל חזית הבנין.

גב' [REDACTED] טענה שקיר ההפרדה קיים בכל החצרות וכן גם אצל גב' [REDACTED]. הריב החל בגלל סיכסוך על מקום חניה והשכנים "תפסו טרמפ" על ענין המחסן. המחסן לא מהווה מטרד וישנם עוד כמותו עם רשיון. היא מזמינה את הועדה לבקר במקום.

מר [REDACTED] טען ששכניו בעצמם הרחיבו את דירתם בקיר חיצוני שפונה לחזית ולא יתכן שהם יתלוננו על שינוי בחזית הבנין. מכיון שאחד משכניו הוא פקיד בעיריה לא הובאה לידיעתו ההחלטה של הועדה המקומית אלא עד שהוא טילפן.

לאחר צאתם את אולם הישיבות טען מר כהן כי ללא קשר אם קיימים בשטח מחסנים נוספים עם או בלי רשיון - אין לאשר את הבקשה מכיון שהיא מהווה סטיה ניכרת.

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

5. יב-10577 - ערר חב' קריכלי אלון בע"מ, משפחת [REDACTED] ואדריכל ביקסון על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30.11.87 בגין בקשת [REDACTED] לבנין חדש - גוש 11 חלקה 87/3 - רח' עמק רפאים (תיק בנ/87/481)
הצדדים הוזמנו כחוק

מר בן יעקב הסביר שמדובר במגרש ברח' עמק רפאים במושב הגרמנית, בין הרחובות כרמיה ולויד ג'ורג'. האזור מיועד למגורים 4 בו מותרת בניה של 2 קומות עד 70% בניה. הבקשה היא לבנית קוטג' של 2 קומות ומעליו קומה שלישית וקומה נוספת בחלל גג הרעפים-כלומר למעשה 4 קומות. פורסמה הקלה לגובה, למספר הקומות ואחוזי בניה. הבנין השכן בנוי על קו בנין אפס והמרחק בינו לבין הבנין המבוקש הוא 3 מ'. הוגשה התנגדות מטעם השכנים לנושא הגובה, המרחק בין הבנינים ולענין אחוזי הבניה.

פני הועדה הופיע מר [REDACTED] ב"כ עו"ד סירקיס וגב' [REDACTED] - המערערים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד סירקיס ציין שטענות המתנגדים פורטו בפני הועדה המקומית בכתב ובע"פ ובמכתב הערר. אין מחלוקת שמדובר באזור לשימור, על כל המשתמע מכך לגבי מה שניתן או לא ניתן לעשות במבנים הקיימים של המתנגדים. כבר כיום, בעקבות ביצוע עבודות בניה בשטח נהרסו חלק מהקשתות התומכות את בנין המתנגדים למרות שהן עשויות מבטון. המרחק בין שני הבנינים צריך להגיע ל-6 מ' לפחות, כמקובל. העובדה שהבנין של המתנגדים הוא על קו בנין אפס - היא מציאות הסטורית. אמנם ישנה נסיגה בבנין המבוקש אך קרוב לבית המתנגדים המרחק הוא 3 מ' בלבד.

בבנין המתנגדים 2 קומות בלבד. גם מבחינה אזרחית, אם לא תתקבל ההתנגדות עדיין קיימת עילה אזרחית של מניעת אור, אויר ושמש, אנשים שגרים במקום למעלה מ-30 שנה יוצרים לעצמם זכות, שלא יופרעו האויר, האור והשמש מדירתם. אפילו אחרי ההנמכה שהורתה עליה הועדה המקומית יהיו 3 קומות מעל הקומה השניה בבנין המתנגדים וזה יגרום למניעת אור ואויר בצורה ברורה.

יתר על כן, יש להביא בחשבון נחנים רחבים יותר. מכיון שהמרחק יהיה פחות מהדרוש - אין ספק שיהיה היזק ראייה. בחזית בנין המתנגדים ישנם חלונות וגם בבנין המתוכנן יהיו חלונות לכיוון בית המתנגדים וזה גורם להפרעה בפרטיות.

מר שטיין ציין שבדברי המתנגדים לא נאמר דבר בנושא ההקלות שפורסמו. המדובר המוצע, שהוא למעלה מ-3 מ' הוא יותר ממה שנקבע בתכנית. באשר לגובה וההקלה באחוזי הבניה - זה ניתן בתמורה להסכמתו של המבקש להפריש חלק ממגרשו למפרץ חניה לאוטובוסים. 6% ההקלה - שהם מהווים כ-80 מ"ר - כמעט כולם בתוך חלל גג הרעפים כך שגם בלי ההקלה באחוזי הבניה לא היה שוני רב בגובה הבנין.

בבנין הקיים, של המתנגדים, ישנם חלונות ומרפסות כך שלא ניתן לבנות בקיר משותף, ומאחר שהבנין המבוקש תוכנן במרווחים גדולים יותר מקוי הבנין המיתריים - עקב קרבתו לבנין השכנים - לא ניתן היה לנצל את כל אחוזי הבניה ב-3 קומות. בתגובה לשאלת מר רזניק באשר לחניית האוטובוסים הסביר שהתכנית להרחבת הכביש הוגשה לאחר שהוגשה הבקשה להיתר בניה ולכן לא דובר על הפקעה.

האזור מיועד למגורים 1 אך כתוצאה מתכנית השימור הפך למגורים 4 או מגורים מיוחד. התקנות בדבר סטיה ניכרת מאפשרות הקלות בגובה ובמספר הקומות - מותרת הקלה ב-2 קומות מגורים ועוד קומה מפולשת - כלומר הקלה ב-3 קומות.

עו"ד סירקיס הצטרף לטענת מר רזניק וציין שטעמי הנוחות של העידויה נראים לו פגומים מעיקרם מבחינה ציבורית. האם רק בגלל הרצון להמנע מהליכים מכבידים ואיכזבים בזמן או בכסף מריעים את תנאי חייהם של דיירים במקום מזה 30 שנה. את השטח לתחנת האוטובוס יש להפקיע כחוק וכדין ובלוי להזדקק ל"טובות" מהיזם. אין

למתנגדים שום כוונה למנוע את הבניה אך העובדה שהיו חישובים לקבלת מטרים נוספים לבניה, אינה צריכה להיות על חשבון דיירי השכונה. באשר לפתחים - אולי יש אפשרות שהיזם יבנה קיר אסוס. יתכן שזה יפגע בבנין המתוכנן אך אין זה חשוב יותר מזכויות הדיירים שם.

גב' [REDACTED] טענה שבזמנו נעשתה פרצלציה באופן שרירותי והם לא התנגדו כי לא ידעו שבעתיד זה יביא להם נזק. אם בזמנו היו קובעים להם קו בנין של 3 מ' היה היום המרחק 6 מ'. לא יתכן שלא יתחשבו בדיירים בגלל הצורך בחניה לאוטובוסים. הבנין המבוקש יהיה מדרום להם ויגרום להפרעה באור השמש.

לאחר צאת את אולם הישיבות טען מר מרינוב:
א. אין לשנות את כל התכנון ולאשר בנית 4 קומות לאחר שהאזור נקבע לשימור ונקבע כי ייבנו בו בניינים בני 2 קומות בהתאם לאזור מגורים 4.
ב. לדבריו, אדם יכול להיות טוב על חשבון עצמו ולא על חשבון אחרים. היזם ידע מה מגיע לו ואיזה מגרש יש לו.
הוא מציע לקבל את הערר ולדחות את המלצת הועדה המקומית.

מר שרון טען שהבנין של המתנגדים נבנה על קו בנין אפס והיזם לא צריך לסבול מכך, אדרבא הוא התרחק 3 מ' ולכן לא יכול היה לנצל את אחוזי הבניה המותרים.

מר זוננפלד ציין שלפי דברי מר שטיין מסתבר שאם ללא תוספת 6% הקלה היה מגיע הבנין ל-4 קומות.

בתגובה לכך טען מר מרינוב שאין כל הכרח להגיע לבנין של 4 קומות.

מר רזניק ציין שמרווח של 3 מ' בין הבניינים מריע את איכות החיים של המתנגדים.

מר כהן ציין שעל פי החתך שהוגש ע"י המתנגדים - הבנין הסמוך הוא מתחת למפלס הקרקע. בתגובה לכך טען מר שטיין כי בנין המתנגדים חדש יחסית, החתך האמור הובא בפני הועדה המקומית הוגשו התנגדויות לגביו אך לא הגיעו לוועדה המחוזית.

מר כהן ציין שלדעתו אפשר היה להגיע לתוצאה טובה יותר. תוספת של 6% בניה בחלל הגג היא מאולצת וכדי לאפשר גובה סביר בחלל הגג הבליטה של הגג מתחילה לצמות מגובה של 30-40 מ' ולא מתחילת הגג. בבנין ישנם גם מספר רב מידי של חדרי הסקה ומחסנים.

מר גיל ציין של-5 דירות שיהיו בבנין מסומנים 10 מקומות חניה וזה אבסורד.

מר רזניק טען שהסברו של מר שטיין לגבי האפשרות לפרסם הקלה של 3 קומות לא מובן לו ולדעתו זוהי סטיה איומה. לא ברור לו איך מצד אחד רוצים לשמור על איכות השכונה, איכות החיים, העצים וכד' ומצד שני לאשר סטיות של תוספת 3 קומות. או שתהיה באזור בניה לפי חוק ותכנית או שתותר שם כל בניה שתתבקש ואז לא תהיה יותר מושבה גרמנית כפי שרוצים שתהיה. דבר נוסף, האם העיריה לא יכולה להפקיע את מה שנחוש למפרע אוטובוס? הוא ממליץ לקבל את הערר ולתכנן בנין ללא הקלות.

מר סויסה תמך בדעתו.

הנחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר והועדה השתכנעה מטענות המתנגדים בדבר הפגיעה שעלולה להיות להם כתוצאה מההקלות המבוקשות וכן מכיון שהבנין המבוקש יפגע בעקרונות שימור המושבה הגרמנית.