

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד
הפנים

מחוז ירושלים
פנוטוקוא
ינאק ו - אפניא ו

מחלקה

תיק מס'

7/53



מחוז ירושלים - פנוטוקוא

שם

גל - 7 / 42590

מוחה פיו

מס פריט: 715938 מס פרט: 56.5/104 - 1006 מוחה לוגי:

07/08/2013 02-109-02-07-04 כתובת:

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות משיבת ועדת המשנה הנסודתית מס' 4/91
שהתקיימה ביום 2 כ"ח בניסן תשנ"א 2.4.91
ד"ר - מר א. סויסה

השתתפו:

נציג של השכונ (מ"מ)	-	א. כהן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג של הברואות (מ"מ)	-	א. פירשמויט
נציג ציבור	-	י. שר

נכחו:

נציג ציבור (מ"מ)	-	ש.ז. זולנפסד
מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים	-	מ. בדנ
אגף הרישוי - עיריית ירושלים	-	ד. בוינסון
מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים	-	ד. ויסקינד
מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים	-	ד. ודין
סגנית מתכנן המחוז	-	א. ב
דשכת התכנון המחוזית	-	א. אקין
דשכת התכנון המחוזית	-	ג. בן ישראל
דשכת התכנון המחוזית	-	י. בן יעקב
דשכת התכנון המחוזית	-	מ. הפא
דשכת התכנון המחוזית	-	א. מועלם
דשכת התכנון המחוזית	-	ה. נעמן
דשכת התכנון המחוזית	-	י. גרפה
מזכירת הועדה המחוזית	-	ג. פלג

מרחב תכנון מסומי - ירושלים

תכניות לאישור

א.

1. תכנית מס' 2998 ב' - שינוי יעוד למגורים וסביבת אחוזי בניה - רמת שרת
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3838 מיום 24.1.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 4108 - הרחבת שטח בית הכפרות - הר תמיר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3838 מיום 24.1.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.

תכניות להפקדה

ב.

3. תכנית מס' 2998 א' - הגדלת אחוזי בניה במכלון מגדל מיכאל - רמת שרת
מובא לביטול החלטת הפקדה

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 3.11.87 בדבר הפקדת התכנית.

4. תכנית מס' 4167 - הרחבות דיוור - רח' שמואל הנביא
המשך דיון מיום 5.2.91

הוחלט: להפכיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתוספת הקומה האחרונה תובלט בחלל גג הרעפים.

5. תכנית מס' 4158 - הרחבות דיוור - רח' אהרון פישל - שכ' הבוכרים
המשך דיון מיום 6.11.90

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

1. אורר התוספת בחזית המזרחית ובחזית המערבית לא יעלה על 3 מ.
2. תבוסלנה המרפסות המתוכננות בחזית הצפונית שכ הבנין.

6. תכנית מס' 4171 - הרחבות דיוור - רח' הנרקניה - שכ' גונן
המשך דיון מיום 5.2.90

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

1. התוספת בחזית הצפונית תהא בהמשך לקונטור הבנין הקיים - בצידה המערבי, ובמקום הבליטה המבוקשת לביון מערב ניתן יהיה לבנות צפונה באותו יחס.
2. התוספת בחזית המערבית תותאם לתוספת המבוקשת בחזית המזרחית.
3. החלון המתוכנן בחזית הדרומית יבוסל ויועמק לחזית המזרחית באותה תוספת.

7. תכנית מס' 1545 א' - הרחבות דיוור - רח' גלני - שכ' סנהדריה
המשך דיון מיום 5.2.91

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית וללא התוספת המבוקשת על הגג.

8. תכנית 4036 - הרחבת דיוור - רח' אדלזון - רמות

החלטת ועדת המשנה מיום 8.1.90:

לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאי שהתכנית תתוקן כמפורט להלן:

- א. יתווסף בהוראות התכנית סעיף בדבר איסור מתן הקלות.
- ב. תוגש התחייבות משפטית וערבויות מתאימות על ידי מגישי התכנית לשביעות רצונו של הוועץ המשפטי לעיריה להבטחת ביצוע הפיתוח בשלמותו.
- ג. יקבע בהוראות התכנית כי תוספות הבניה תבוצענה בהינף אחד בכל אחד משלושת המתחמים, דהיינו בעת ובעונה אחת בכל בנינים מס' 324, 325 ובכל בנינים מס' 330.
- ד. יתווסף לתכנית נספח מפורט לפיתוח השטח לאור העובדה שתוספות הבניה פוגעות בפיתוח השטח הכיים.
- ה. תתווסף הוראה בתכנית בדבר העתכת כו הביוב הקיים על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה בתאום ובאשור אגף הביוב.
- ו. יתר הערות תיכ למתכנן ישולבו בהוראות התכנית.

החלטת ועדת המשנה המקומית מתאריך 27/2/90

1. לשנות החלטת ועדת המשנה ולבטל את הסעיף המחייב בניה בהינף אחד של כל התוספות.
2. לקבוע בהוראות התכנית כי הבניה תהיה בעמודות שלמות.
3. לאשר שאר המלצות ועדת המשנה.

הוחלט: בהסכמת המתכנן לדחות את הדיוור בתכנית עד לאחר שיערך סיור בשטח ותגובשנה המלצות בשיתוף עם מחלקת התכנון של עיריית ירושלים.

9. תכנית מס' 4089 - תוספת קומות והגדלת אחוזי בניה - רח' יפו
המשך דיוור מיום 19.2.91

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

10. תכנית מס' 4184 - תוספת קומות להרחבת דיוור - שכ' הבוכרים

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 4/12/90:

- א. יושלמו אשורי אגף הרישוי.
- ב. יצורף נספח פיתוח המראה טיפול גגני וקטע ריצוף בחצר הפנימית וכלפי רח' ישא ברכה. הנספח יאושר ע"י מחלקת התכנון.
- ג. תנאי לקבלת תעודת גמר הוא ביצוע הגגנו וקטעי הריצוף. כמפורט בסעיף ב' לעיל. ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ד. תיכונים טכניים כולל השקמת קומת המרתף וגגרו הבנין.
- ה. מתקנים משותפים על הגג יועברו לגג החדש על חשבון המבקשים.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

11. תכנית מס' 1828 א - הרחבת דיוור - רח' טשרניחובסקי - שכ' הסמו

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 4/12/90:

- לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:
- א. תבוטלנה המרפסות הזיזיות. ותוספת הבניה לכל דירה תכלול חדר שינה מטבח ושירותים בלבד.

- ב. יערכו תיקונים טכניים.
- ג. יוגש חשבוש שטחים מאושר ע"י אגף הרשויות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. תכנית מס' 4058 - שינוי קו בנין הרחבת דרך וחלוקה חדשה - אזור התעשייה תלפיות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.90:

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

1. יוגשו אישורים של אגף התנועה, אגף הדרכים וחברת החשמל.
2. קו הבנין המערבי במגרש מס' 1 בגבולו עם מגרש מס' 2 ישנה ל-6 מ'.
3. תנאי חברת החשמל ישולבו בהוראות התכנית.
4. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.
5. התכנית תחתם על ידי כל בעלי הקרקע.
6. לבטל החלטת הועדה המקומית להפקדת תכנית 3694 מיום 30.3.86 ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטותיה להפקיד תכנית זו מיום 10.11.85 ו-6.10.88 לאור העובדה כי תכנית 4058 ממשת את כוונות תכנית 3694 שהוקפאה בשעתו.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתתקבל החלטה בגין תכנית 3950.

13. תכנית מס' 2673 - בנין ואיחוד וחלוקה מחדש - בית וגן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91

לאשר את התכנית להפקדה. תכנית זו תכלול מספר חדש ותהווה שני תכנית 2673, ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית. שטחי הבנין המופיעים בתכנית זו יאושרו ויעשה חשבוש של אחוזי הבניה כנובע מהם.

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

1. התכנית תעבור את תהליך "תיק למתכנן" בכל הנוגע לדרכים ולחניה.
2. קיר התמר בגדה המזרחית ובחתך ד-דו יבדל שנית.
3. בתכנון התכנית יפורטו הוראות מפורשות באשר לשטחי המעברים ולשטחים עם זיקת הנאה לציבור.
4. יש לאתר שטח לתחנת טרנספורמציה בתחום התכנית.
5. הועדה מתירה מתן התרי בניה לחפירות לאלמנטים שאינם סותרים את התכנית החכה על השטח.

14. תכנית מס' 4200 הרחבות דיוור - גילת ג'

ועדת המשנה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.9.90:

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

1. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
 2. תתווסף הוראה בתכנון כי לא תותר הקמת מפרדות זיזיות.
 3. תתווסף הוראה בתכנון כי לא תותר הצבת קולטי שמש על גג תוספות הבניה.
 4. רוחב מרפסת לא יהיה פחות מ-1.80 מ'.
- החלטת ועדת מקומית מיום 21.10.90 - לבטל סעיף 4 בהחלטת ועדת המשנה.

לשביל הכיים ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש בו צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח ולהלן - השטח הציבורי לא יסומנו כזו בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמור לשטח הציבורי, הכל לפי הענין, אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי, אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בתכנית בינוי זו.

הוחלט: לאשר את התכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. תכנית בינוי מס' 2317/31 - בית צמאפא - גוש 277 חלקה 1

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 31.12.90: לאשר את תכנית הבינוי ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית ובתנאי שהשטח המיועד להרחבת הדרך יועבר ע"ש העיריה ללא תמורה קודם הוצאת היתר הבניה ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח ולהלן - השטח הציבורי לא יסומנו כזו בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמור לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בתכנית בינוי זאת.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה הבנין יהא בהתאם להוראות תכנית 3365.

28. תכנית בינוי מס' 1864 א' 4/ - גוש 29982 חלקה 98 - מבן טור

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 31.12.90: לאשר את תכנית הבינוי ובתנאי שבמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח ולהלן - השטח הציבורי לא יסומנו כזו בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמור לשטח הציבורי אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בתכנית בינוי זאת.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה הבנין ומספר הקומות יהא בהתאם להוראות תכנית 1864 א' 4.

ד. חשיוני חלוקה לצרכי רישום

26. תכנית מס' 2912 - בקשה לאישור תצ"ר מס' 4120 - רמת שדה

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.1.91: לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30193 לפי ת.צ.ר מס' 4120.

הוחלט: לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. תכנית מס' 2783 א' - בקשה לאישור תצ"ר מס' 4115 - סולונאן

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.1.91:
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 29987 חלקה 107.
לפי ת.צ.ר מס' 4115.

הוחלט: לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. תכנית מס' 2879 - בקשה לאישור תצ"ר - מס' 4117 - עמק רפאים

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.1.91:
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30009 חלקות 66, 67, 68.
לפי ת.צ.ר מס' 4117 בתנאי שלא יהיה באחוד החלקות משום הגדלה בזכויות הבניה על הזכויות המותרות קודם האיחוד.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שהנושא יבדק מבחינה משפטית.

29. תכנית מס' 3797 - בקשה לאישור תצ"ר מס' 4129 - בית חנינא

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 24.2.91

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30605 חלקה 174.
לפי ת.צ.ר מס' 4129.

הוחלט: לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

30. תכנית מס' 3041 - בקשה לאישור תצ"ר - מס' 4128 - בית חנינא

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 24.2.91:
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30605 חלקה 11.
לפי ת.צ.ר מס' 4128.

הוחלט: לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ה. תביעות פיצויים

31. בקשה לתביעת פיצויים כפי פדס ס' לחוק בגין אישור תכנית מס' 1726 - גבעת שאול

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 25.12.90:
לדחות את תביעת הפיצויים של בעלי חלקה 108 בגוש 30106 ובית חנינא

פרודמון שכן הועדה המקומית סבורה שאין בשינוי הועד בתכנית 1726, משטה לתעשיה לשטח מוסד, משום פגיעה בערך המקרקעין.

הבקשה ירדה מסדר היום.

32. בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק בגין אישור תכנית מס' 2715 - ע"ו כרם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91:
לדחות את תביעת הפיצויים מהטעמים המפורטים בחוות הדעת של שמאי העירייה.

הוחלט: לדחות את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

33. בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק בגין אישור תכנית מס' 3137 - שבי גוממיות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91:

לדחות את הבקשה מהטעמים המפורטים בחוות הדעת של שמאי העירייה, כדין והמלצת הועדה המחוזית.

הוחלט: לדחות את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

34. בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק בגין אישור תכנית מס' 3059 - "בור וברז" - בנק דיסקונט

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91:

לדחות את תביעת הפיצויים בהתאם לחוות דעת שמאי, מר חיים ברוקסמן, הכובעת כי אין באישור תכנית 3059 משום פגיעה באיכות הדיוור ואף יש בבניה הבנוי שעל פי תכנית 3059 משום השבחה שרר נכס התובע.

הוחלט: לדחות את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

פרק ט' תכנון מקומי - מס' 447/91

תכנית להפקדה

35. תכנית מס' מי/447 ב - הגדלת שטח בניה, שינוי בנספח הבניין והקמת מבנה שירות בסמוך למגדל הטנים - מבשרת ירושלים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 30.12.90:

להפסיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. העברת מפה טופוגרפית מעודכנת, עם סימוני הבניה הסוימת.
2. נספח בינוי מתוכנן, לפי החוק.
3. חתימת מנהל, והסכמתם לבצע את סעיף 15 במי/447.

הוחלט: 1. להפסיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובנסיבות לתנאי הבאי: יסבט בהוראות התכנית כי היתר הבניה לבנין מוסדון הטנים שעל פי תכנית מי/447 יוצא בשני שלבים וההיתר לגבי השלב השני לא ינתן אלא לאחר תרומת הבנין נשוא תכנית זו. לחילופין, ינוסה שטח הבנין נשוא תכנית זו משטח הבנין נשוא תכנית מי/447, היום יהיה רשאי לבחור באחת משתי האפשרויות האמורות.

2. יתקבל אישור מטעם ועדת המשנה שליד המועצה הארצית לקו בנין בגין קו הבנין לכיוון כביש ירושלים - תל-אביב.

36. תכנית מס' מי/232 ה' - תוספת שימוש של בית כנסת לשטח המרפאה - טלז 1100

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 24.2.91 להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יש להחתים את בעל הקרקע על התכנית.
- ב. יש להוסיף בסעיף 7 בתכנון: תכנית הבנין תראה מבנים לשני הוועדים גם יחד.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיקבע בהוראות התכנית כי היתר הבניה יוצא לאחר כיום התנאים הבאים:

- א. יסומנו העצים המיועדים לעקירה על גבי הבקשה.
- ב. ימצא פתרון לבעיה שפכי העפר להנחת דעת מהנדסת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי ירושלים

2. החרי בגיר

37. יב - 11242 - עמותת ביה"כ חזי אדם - תוספת בניה גוש 542 - חלקה 13 - ניה יעלב ותוס' 191/91

החלטת רשות הירושלמי המקומית מיום 14.2.91:

להמליץ למחוזית לאשר תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור חברת החשמל
2. אישור המכלב ע"י הגדא
3. אישור החניה ע"י אגף התנועה
4. אישור אגף הדרכים
5. אישור סטטי והצהרת מהנדס
6. תשלום למכון התכונים עבור בדומה בסוגים
7. תשלום אגרת מ"ב
8. תשלום היטל מ"ב
9. תשלום אגרת פינוי פסולת חסירה
10. אישור מחסות התברואה למיזים מתקן האשפה
11. אישור ב"ס
12. אישור הסידורים לנכים ע"י אגף ה"ג של הנכים.
13. אישור מכבי אש
14. תכנית פיתוח 1:100
15. אישור הועדה המחוזית

תנאים מיוחדים שיהשמו בהיתר הבניה

16. חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. מסוג אבן הבנין המיום. הבניה באבן נסורה חלקה אסורה.
17. שטות העבודה הערכית המכלול, וגידור השטח, ותואמו עם המחלקה למזרים ובטחון ואגף הפיקוח על הבניה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בחסות בהתאם לתנאים שנוכסו בהמלצת הועדה המקומית. אלו הועדו מאשרת את מדרגות העליה לגג ואף הסוכה על גג.

38. יב - 11242 - טוריה ירושלים מבנה ב"י שתי קומות - גוש 191 חלקה 13 - ניה יעלב ותוס' 191/91

החלטת רשות הירושלמי המקומית מיום 14.2.91:
להמליץ למחוזית לאשר בהתאם להמלצת המחלקה.

החלטת לדחות את ההכרעה עד לאחר שתתקבל חוות דעתו של אדריכל כוטנר - בנוגע למידת התאמת הבקשה לתבנון הכללי, העתידי, של השטח.

39. יב - 11240 - י.ח.ש יעוז עסקי בע"מ - שמוש חורג למשרדים גוש 77 - חלקה 123, 122 - רוממה (תיק בנ/81/676.2)

החלטת הועדה המקומית מיום 4/3/91:
להמליץ למחוזית לאשר שמוש חורג ממגורים למשרדים.

הבקשה הורדה מסדר היום לאור הודעת גב' ביקסון כי הוגשה לעיריית התנדלות.

40. יב - 11238 - עיריית ירושלים - תכנית שינויים - גוש 51 חלקה 31 רח יפו (תיק בנ/91/25)

החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 28.2.91:
להמליץ למחוזית לאשר, לבטל בשרטוטי הבקשה את הקיר המוצע בתחום הדרך העתידי להיות חלק ממבנה טרנספורמטור שיאושר כנראה בהליך של שינוי תכנית.

החלטת: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

41. יב - 11246 - נולדשטיוו סטיב-תוספת בניה-עין כרם (תיק בנ/90/1120)

החלטת הועדה המקומית מיום 18.2.91:

להמליץ למחוזית לאשר את הבקשה בתנאים, ובתנאים למתן היתר בניה:

1. אישור אגף הדרכים
2. אישור סטטי והצהרת מהנדס
3. תשלום למכון התכנים עבור בדיקת בטונים
4. תשלום היטל השבתה
5. תשלום אגרת מים
6. תשלום היטל ביוז
7. אישור מחלקת הביטחון למיסיב מתסן האשפה
8. אישור ביטחון
9. תכנית פיתוח 1:100

הבקשה הורדה מסדר היום.

7. יב - 11247 - פרידמן גבי - בנינים חדשים - גוש 166 - בית וגן (תיק בנ/90/704)

החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 18.10.90:

להמליץ למחוזית בהתאם להמלצת המחלקה דלעיל, ובתנאים ונוספים הבאים:
1. הסכנו הרשום של הבניין יהיה סכנו ברימת הסככנים הרשומים, ולא בעל הבקשה מר 4, פדיוני.

2. לפני הדיון בועדה המחוזית יש לבטל אישור מאגף הדרכים לגבי הסדר ביטחון סלילה מחלקת הסביבים המובילה למסוס.

3. הסכנו הרשום של הבניין יהיה סכנו הרשום ברשימת הסככנים הרשומים, ולא בעל הבקשה מר 4, פדיוני שאינו נכלל ברשימת הסככנים הרשומים.

החלטת: א. לא לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה.
 ב. להפקיד תכנית על פי הבקשה שהוגשה ובתנאי שהקירות התומכים בחזיתות הצדדיות של הבנינים ידורגו וכן שהפתחים הגדולים הפונים למדרון יטופלו מבחינה אדריכלית.
 ג. הפקדת התכנית תעשה ישירות על ידי הועדה המחוזית.

43. יב - 11245 - משרד הבינוי והשכון - עבודות עפר וישור שטח לפי תכנית
 3345 א פסקת זאב - (תיק בנ/189/91)

החלטת הועדה המקומית מיום 18.3.91:
 להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה.
 תנאים למתן היתר בניה.
 1. פתוח השטח וביצוע התשתית לדרכות ביצוע דרכים, וחניות יעשה ע"י משרד השיכון ועל חשבוננו בהתאם לנספח מס' 1.
 2. לא יותר גידור פנימי בתחום התכנית אלא גידור היספי בלבד.
 3. ניהול האתר ואחזקתו יהיו באחריות משרד השכון.
 4. האתר יחובר למערכת המים הביוב והניקוז העירונית ולרשתות החשמל והתקשורת.
 תנאים מיוחדים שירשמו בהיתר הבניה:
 5. היתר בניה זה אינו מחיר הקמת מבנים כל שהם אלא עבודות פתוחות ותשתיות.

החלטת: להעביר את הבקשה לדיון במסגרת הועדה לבניה למגורים לכשיו
 תדון בתכנית 3345 א.

ה. מביעת תנאים לפי סעיף 78:

44. יב - 11243 - מביעת תנאים לפי סעיף 78 סלנדיות - גוש 29511 חלק
 מחלקת 17 (7014)

המלצת הועדה המקומית מיום 24.2.91:
 לאשר מביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה למביעת יעוד המגרש לאזור מגורים 3, וסימונו סיו 111 לפי קנטור הבניה המיוסמת ימתו היתר בניה לתוספת שבדלום מזרח המגרש ובתנאי שההזיה הדומיית של התוספת תהיה לכל פתחים ובתנאי שתוגש הסכמת רשות שדות התעופה לגובה הבניה.

החלטת: לדחות את ההכרעה עד מנת לבדוק את מידת התאמת הבקשה לתכנית
 ספר עמב שבשלבי הכנה.

45. יב - 11244 יקיד אחמד מאדי - קביעת תנאים לפי סעיף 78 ספר עמב
 (7015)

המלצת הועדה המקומית מיום 24.2.91:
 לאשר מביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש בשלבים ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה ובתנאי שמתוכן אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבנינו ציבור או בשטח ציבורי ספור וזהו - השטח הציבורי לא יסומנו סיו 111 ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה לעבודות בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורו של מכונית תכנון עוד אשר תכלול את השטח הציבורי, הכך לפי הענין אולם אם מבצע ההיתר מסכים להעביר מרצו את השטח הציבורי, אשר בבעלותו, כולל הפיכתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחה דעתו של הוועד המשפטי לעידוד כי אז ינתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנמבעו בסעיף 78 לחוק.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר סיום ההליכים המשפטיים.

46. יב - 10400 - חברת ליפשיץ - קביעת תנאים לפי סעיף 78 ג'וש 129 -
חלטה 1 - מזור תעשייה תלפיות (תיק בנ/186/64)

החלטת הועדה המקומית מיום 24.2.91:
להמליץ בפני הועדה המחוזית לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לאפשר שמוש
לאולמי שמחות בקומות שתיים ושלוש בבנין הקיים בגוש 30129 חלטה 1
ובמסגרת התנאים יקבע גם שההליכים יהיו בהתאם לנקבע בסעיף 149 לחוק
ובדרך זו לאפשר לתושבים להתנגד ולשמוע ההתנגדויות.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתתקבל החלטה לגבי תבנית מס 3950.

47. יב - 11181 - [REDACTED] - חיזוק מבנה מסוכן והוספת כומת
מרתם - צורבאחר (תיק בנ/90/796)

החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 13/1/91:
1. לדחות את הבקשה בהיותה ססיה ניכרת.
2. להמליץ בפני רשות הרישוי המחוזית על קביעת תנאים לפי סעיף 78
למגרש זה שיאפשרו בניית בנין חדש בהתאם לפרוטוקול של הבנין הישן.

הוחלט: לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק ובתנאי שמיסומן של הבנין
יתאים עם אגף הפיקוח של הועדה המחוזית.

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות
מס' 5/91 מיום ט' ניסן תשנ"א. (24.3.91)
יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן - מתכנן המחוז
ד. קפמן - נציג ציבור
ת. רוה - נציגת משרד המשפטים

נכחו:

א. ברזקי - סגן מהנדס העיר
ד. ויסקינד - מח' מהנדס העיר
ו. קוקיה - מח' מהנדס העיר
א. אלון - מזכירת הועד
י. בן-יעקב - לשכת התכנון המחוזית
א. בר - לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ - לשכת התכנון המחוזית
ח. נעמן - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית

נעדר:

מ. נקמן - נציג משרד התחבורה

מרחב תכנון מהומי ירושלים

תכנית לאישור

1. תכנית מס' 3758 - מסוף אוטובוסים שבזנתי גילה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 2819 בתאריך 26.11.90 במהלך תקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות אחת.

מר כהן הציג את התכנית. מדובר בשטח בגילה, הסמוך לשלב האחרון של הבניה, על גבול השטח שהיה מיועד פעם לבניה והומר לשטח ציבורי פתוח. במקום נוצרו שפכי עפר בעקבות סלילת כביש, ושם מבקשים למקם מסוף אוטובוסים.

למסוף האוטובוסים הזה קשורה שורה ארוכה של סיכומים שנעשו על דעת גורמים שונים - קק"ל, החברה להגנת הטבע, עיריית י-ם, משרד השיכון ולשכת התכנון המחוזית. מדובר במסוף שבחלקו אמור לתקן נזקים נופיים שנעשו אגב שפיכות העפר שבוצעו במקום ע"י קבלנים, בחלקם קבלנים של משרד השיכון.

לדיון הגיעו:

צבי אבני - מתנגד מטעם קק"ל

יורם ברזילי - משרד השיכון והבינוי

עמירם קפלן - מינהל מקרקעי ישראל

מר אבני ביקש להבהיר שמיקום המסוף אינו מצוי על שפכי עפר אלא מצוי על שטח שהוא כמעט פני הקרקע הטבעיים. השפכים נזכו מזמן, כאשר הוקם פארק גילה.

לענין ההתנגדות, הסביר מר אבני שהם מסכימים לתכנית, אולם הם הגישו התנגדות כהליך פורמאלי בלבד כדרך לבקש השלמות ושינויים כדי להתאים את מיקום המסוף ביחס לפארק המשחקים, הממוקם צפונית מערבית למסוף.

מסוף האוטובוסים עולה על מס' אלמנטים הנמצאים בכניסה לפארק, הוא עולה על דרך הגישה, על חלק קטן מרחבת החניה, על הכניסה הרשמית עם השלט והמתקן שהוצב שם, ועל עצי זית שהועתקו לשם ועל עצים אחרים. המסוף מהווה חיץ בלתי עביר ובקשתם היא לערוך מס' שינויים שיביאו להשתלבותו. הבקשה החשובה ביותר מבחינתם היא הסדרת הכניסה, מעבר הולכי הרגל וחניית המכוניות בשטח המסוף, כלומר שיהיו סידורים סכניים שיאפשרו לאנשים להיכנס לפארק המשחקים ולהצות אותו, ולהרגיש שהם נכנסים לפארק. דבר נוסף זה להעביר את דרך הגישה שנכנסת גם לפארק וגם לאדמות של תושבים פרטיים ולאפשר זאת במסגרת המסוף על חשבון היזמים יש גם נושא של קו מים קטן שנופל על שטח המסוף, והם מבקשים איזשהו סידור מים חליפי שיאפשר העברת מים לתוך הפארק. בקשה נוספת היא הדוזה הכניסה, שזה מתקן מעץ, וקביעתה בצורה פורמאלית תוך תיאום עם התכנית; כמו כן, הסדרת החניה בימי חול, כיוון שהמסוף עולה על חלק משטח החניה.

מבקשים התייחסות לחוות דעת של אדריכלות נוף שלהם בנושא הצמחייה. בקשה אחרונה היא למנוע מצב של מבנה זמני שיהפוך למבנה קבע שיכער את השכונה ואת הפארק. הם ביקשו במסגרת התיאומים שנעשו שיהיה מבנה אבן קבוע שישמש מבנה לנהגים.

מר סויסה שאל איזה תיאומים נעשו ועל מה הסכימו?

מר אבני ענה שיש הסכמות מהעבר בין משרד השיכון, עיריית י-ם וגורמים נוספים כמו אגד וקק"ל, שמסרתם היתה להכניס לתהליך של תיאום שבסופו תתקבל תכנית מוסכמת אולם משלב מסויים בתהליך התיאום, המשיכו בלי קק"ל

והם לא ידעו בכלל שתהליך נמשך. כך שכאשר ראו שהתכנית פורסמה בילקום הפרסומים הגישו את ההערות שלכם דרך ההליך הפורמאלי של התנגדות, ולמרות שלמעשה אין להם התנגדות לגופה של התכנית.

גב' ברזקי ציינה שאכן כל הסיכומים נערכו ע"י כל הצדדים, וחבל שלא הוכנסו לתכנית. העיריה לא רצתה לעכב את התכנית כדי לשנות אותה בהתאם לסיכומים, ועתה הם מקבלים את ההתנגדות של קק"ל. קבלת ההתנגדות כוללת את העתקת כל האלמנטים שהוזכרו בהתאם לבקשת קק"ל ועל חשבון היזם, כולל השלם וצינור המים בכניסה. בנוסף, תכנית הנסיעות תעשה בשיתוף עם קק"ל ולפי המלצתה, וכן שאר הדברים שהם ביקשו. כל הסיכומים הללו נמצאים הן בתיקי העיריה, הן בתיקי משרד השיכון והן בתיקי קק"ל.

מר סויסה שאל מה תפקידו של משרד השיכון בתכנית?

גב' ברזקי השיבה שמשרד השיכון הוא למעשה יזם התכנית, משום שבכל שכונה עליו לדאוג למסוף אוטובוסים.

מר ברזילי ציין שכל הזכור לו, הסיכום האחרון נערך בין מנהל המחוז במשרד השיכון לבין צבי אבני, ובו קיבלו את כל התביעות של קק"ל, כשאר אבני מצידו הבטיח שלא יהיו התנגדויות של קק"ל.

מר כהן (לאחר יציאת הצדדים מן האולם) טען שנושא מסוף האוטובוסים החל טיפולו מתי שהוא בשנת 85-1984, כשהוא מלווה במערכת ענפה של סיכומים שלא קיבלו ביטויים בתכנית. בתכנית חסר אלמנט אחד קריטי, והוא היחס בין שלבי הביצוע של עיצוב נוף וטיפול בשפכי העפר לבין ביצוע מסוף האוטובוסים סעיף מס' 10 בהוראות התכנית מתייחס לשטח לעצוב נוף וקובע שהשטח יסופח בהתאם לנספחים ועל חשבון מגיש התכנית - מבלי להגדיר איך, מתי ובאיזה שלבים של ביצוע.

הוחלט:

- א. לקבל את התנגדות קק"ל בחלקה ולתקן את התכנית בכל אותם אלמנטים שלא קיבלו את ביטויים בתכנית המופקדת, בהתאם לסיכומים שנעשו בעבר בתיאום עם משרד התחבורה, לשכת התכנון המחוזית, עיריית י-ם, משרד הבינוי והשיכון והקרן הקיימת לישראל.
- ב. לקבוע בהוראות התכנית שעבודות שיקום הנוף בשטח לעיצוב נוף יבוצעו בד בבד עם עבודות ביצוע מסוף האוטובוסים.

2. תכנית מס' 2833 ב' - הרחבות דיור לדירות ג - רוממה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3805 בתאריך 18.10.90. במהלך תקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 33 התנגדויות.

גב' צרפתי הציגה את התכנית. מדובר בבנינים ברח' שרי ישראל המבקשים תוספות דיור על הגגות ועל המרפסות. תוספת החדרים המבוקשת היא ל-8 דירות קוטג' דו מיפלסיות, לכל דירה מבקשים להוסיף שני חדרים - חדר אחד בשטח המרפסת של הדירה וחדר שני בשטח הגג של הדירה השכנה.

לדיון הגיעו:

עו"ד זאב וייל - בשם המתנגדים נויעוז יעקב, ארבוט משה, מרדכי ששון, פרץ אלי, עסיה יצחק ורות והורביץ יעקב; וכן המתנגדים פלדמן שמעון - בשמו ובשם גרינגרס אברהם; סנבבויס מרדכי, מיכאל עמירם, סורצקי רבקה, חן שרה, מלאכי דבורה
רחל פרוש - בשם מגישי התכנית
י. שוורצמן - מתכנן התכנית.

עו"ד וייל טען שמבחינה משפטית אין אפשרות לבנות ולנצל אחוזי בניה ללא

הסכמה מפורשת של כל בעלי הדירות. זה נאמר לא אחת בפסיקה של ביהמ"ש העליון ושל בית הדין הדבני הגדול. במקרה הנדון מדובר בגזלה של רכוש והועדה לא צריכה לתת לזה יד. מדובר בציבור גדול של דיירים שמתנגד לתכנית, והועדה הרי שמה לה כקנ"מ את רצון הציבור. ישנה התנגדות של חלק ניכר מהדיירים. מדובר באנשים שקנו דירות יקרות ולא ניתן לשנות להם את הדירות. אם אחרים רוצים לעזוב - הם יכולים לעשות כן. עו"ד וייל ציין שהדיירים שהוא מייצג מתנגדים בתוקף, והם ימשיכו לנקוט צעדים בבית הדין, עו"ד וייל חזר והדגיש שאי אפשר לבנות בניגוד לרצונם של בעלי דירות אחרות, שכן אחוזי בניה הם בחזקת רכוש משותף, בנוסף, לכל אחד מהמתנגדים יש גם את הסיבות שלו, כמו הסתרת אור ושמש.

מר כהן שאל לאיזה אחוזי בניה משותפים הוא מתכוון?

עו"ד וייל ענה שכל מה שמתירים בתכנית לבנות ולהשלים זה רכוש משותף אלא אם כן זה ניתן מחוץ לאחוזים - דבר שלא קיים. עו"ד וייל הוסיף את הענין של ריבוי הדיירים בעקבות הגדלת הדירות.

מר פלדמן ציין שיש לו יפוי כוח ממר אברהם גרינגרס לדבר גם בשמו. ביקש מעו"ד וייל להקריא את הדברים שכתב:

"הנני להוסיף על סעיף נימוקי ההתנגדות שהגיש העו"ד וגנר לוועדת המשנה בשמי. בכדי להבהיר ולהדגיש כמה נקודות חיוניות בשבילי להתנגדות הנ"ל. היות שבמקרה של אישור התכנית אאלץ לעזוב את דירתי, זאת מפאת רגישות יתר לרעשים מעלי, אפסיד במכירת הדירה הפסדים גדולים, כי דירה כזאת בקומה חמישית ומתחת לגג יש לה חסרונות מרובים, כגון חשיפות לרוח, לחום ולקור, ועליה וירידה של 5 קומות בשבתות, היא נתונה לדליפות מהגג במשך ימות הגשמים. הקונים היחידים שבאים בחשבון לרכישתה על אף החסרונות דוור מלמעלה, הם אנשים אשר כמוני מעוניינים בדרה שאין עליה דייר מלמעלה, ואם על ידי אישור התכנית ינטל היתרון היחיד הזה, ירד מחירה פלאים ואין בידי לעמוד בזה. גם ברכישת הדירה הזאת היה לנגד עיני כי הרשויות המופקדות על תכנון ובניה לא יתנו יד לשינויים של הוספת בנין על הקיים, בהתאם לדרישות ולתקנות שהותקנו ביחד לגובה ושטח הבניה המקסימלית, ובפרט בחשבון זה שצפיפות האוכלוסין הגיעה עד קצה הגבול המתקבל. באשר לזכות לבניה על הגג הנדון, אם בכל זאת לא יתחשבו בנימוקים הנ"ל, לדעתי יש לדירה שמעליה נמצא הגג זכות ראשונים לזה, לא לבעלי הקוטג' שנמצא באגף השני של הכניסה שלנו, מתוך הנחה של יושר וצדק, כי הדירה הזאת שמתחת לגג היא בבחינת זה נהנה ולא מפסיד, מפני שאם כן, תהא מפסיד ומזיק לזולת, לדעתי אפילו אם ידחו כל הנימוקים המנויים המתיוחסים למיתאר, צפיפות וכדומה מפני שיקולים שונים, אני חושב שדי והותר אם יעניקו למגיש הרישון בנין על המרפסת שלו, ולא לאשר לו בניה על הגג שלי שגורם להפסדים לאחר".

עו"ד וייל ציין שההתנגדויות כולן מתיחסות לבניה על הגג ולא לבניה על המרפסות.

מר פלדמן הוסיף שסיעונו של מר גרינגרס דומים לאלה שלו שהוזכרו, למעט הכורח לעזוב את הדירה בעקבות הבניה על הגג.

מר סננבוים ציין שאם הגג הוא אכן רכוש משותף, וגם לו יש חלק בגג, הרי שאינו מוכן שמגישי התכנית יקבעו את ערך הגג עבורו. כמו כן, יש בידי מכתב של שכן שנאלץ לנסוע לאמריקה והשאיר לו יפוי כח. שכן זה אינו מסכים בשום פנים ואופן לתכנית ואינו מוכן לחתום. ציין שיש לו הרושם שמשנהו כאן לא בסדר מכיוון שביולי בירר האם יש תכנית לתוספות בניה ונמסר לו שאין, ולכן היה רוצה לדעת ממתי קיים התיק, שכן ההחלף לוקח זמן מסוים.

מר עמרם ציין שהוא לא חתם לאף אחד ולא נתן את אישורו לבניה. הגג שיוך לכל הדיירים, ולכולם יש זכות לבנות. אם דייר אחד רוצה לבנות עליו לקחת בחשבון שאישור בניה יתקבל רק כאשר יתאפשר לבנות גם לאחרים. ציין שהוא גר בקומת קרקע, ויש אפשרות לתוספות בניה לכל הדיירים שמעוניינים. ישנו פיר ואפשר לבנות מדרגות לולניות ולהגיע לדכו לקומת גג, לא יתכן שדייר אחד ינצל את זכויות הבניה של כל הדיירים, שכן זהו רכוש משותף.

גב' סורצקי ביטשה שאם יש אפשרות לבנות, גם הם היו רוצים לבנות על הגג, הצטרפה לדברים שהועלו ע"י המתנגדים.

גב' חו הצטרפה גם היא לדברים.

גב' מלאכי ציינה שבעלה חתם למר פרוש שהוא מסכים לתכנית, אולם מאחר יותר ביקש, לחזור בו מהסכמתו. טענתם היא שאם יש אפשרות לבנות - שתהיה לכולם.

הרב ששון הסביר שהוא גר בכניסה ד' קומה ד'. שכנו הוא בעל הקומה ומבקש לבנות, הרב ששון ציין שהוא מתנגד לבניה על הגג שלו, בזמן שהמבקש גר בקומה בעוד שהוא עצמו גר בדירה קטנה יחסית.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים שהועדה המקומית החליטה שאינה דנה בבעיות קניניות, ולפיכך אינה מתיחסת לכל אותם אלמנטים שהוזכרו בדיון ומהגויס בעיות קניניות, מאחר שהועדה רואה עצמה כועדה הממונה על תכנון בלבד. הועדה החליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן, בכל הקשור לבעיות שהתעוררו בנושאים של הבטחת קונסטרוקציה ומערכת קולטי השמש, ולקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה הוא הצהרת מהנדס קונסטרוקציה לגבי מצב הבינוי והסדרת מערכת קולטי השמש של הדיירים האחרים. כמו כן דורשת הועדה התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה בדבר שיפוי הועדה המקומית בכל מקרה שתוגש תביעת פיצויים נגדה. לאור זאת להמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן חוקף לתכנית מתוקנת.

גב' פורוש ציינה שהוא הגישה את הבקשה בשל צפיפות דיור. בעכבות הגשת התכנית הציעה לשכנים להגיש תכנית משותפת אך הם לא שיתפו פעולה, ובעת, שנתיים אח"כ - הם מתנגדים. לדבריה, התכנית אינה פוגעת בזכויות של אף שכן אחר, ואין להם כל התנגדות שהשכנים יגישו תכנית ויבנו. גב' פורוש טענה שלמעשה אינה בונה על גג של מישהו אחר שכן התוספת שהיא מבקשת היא על גג הדירה של אמה.

מר שוורצמן ציין שלפי יפוי הכח שמצוי בידי עו"ד וייז עולה שהוא מייצג רק 3 דיירים מתוך 72 הדיירים.

כמו כן ציין שחלק גדול מ-32 המתנגדים לתכנית חתמו על פופס הסכמת שכנים, דבר שלא ניתן לחזור ממנו אחר הגשת התכנית. התכנית אינה גוזלת אחוזי בניה אלא מבקשת אחוזים שלא קיימים כיום בבנין. אלה הם אחוזים חדשים שמבקשים אותם להרחבת הדירות, הקבלן בתכנית המקורית מס' 2833 כבר חרג מהאחוזים בחלק מהבנינים אולם למעשה בטה"ב המתחם הוא לא חרג. לגבי המתנגדים שטענו שעונים לא צרה וכל מבוקשים שיתאפשר גם להם לבנות - הם יכולים להגיש תכנית חלק גדול מהדיירים אינו גר מתחת לגג - הם גרים בקומת קרקע ואין להם את האפשרות הסכנית לבנות. המבקשים לוקחים 20% מתפוסת הגג ו-80% נותרים לדיירים שגרים מתחת לגג.

עו"ד וייז טען שאינו מאמין שאילולא הנפשות הפועלות במקרה הזה, שמישהו היה מעז בכלל להגיש את הבקשה הזו לתוספות בינוי. כמו כן, אם ניתנת הסבה, הרי שהיא נמדדת באחוזי בניה ושייכת מכח עצמה לכל הדיירים, שכן הגג הוא רכוש משותף לכולם ולא ניתן לתת אחוזי בניה לדייר אחד ולשני

לא.

בנוסף, יש כאן מקרה של ריבוי דיירים, צפיפות ושינוי הבנין. אנשים שצפוף להם - יכולים למכור את הדירות ולקנות במקומות אחרים.

מר פלדמן ציון שלא מדובר רק בנושא קנייני אם הוא קנה מקבלן דירה בקומה עליונה, ועכשיו באים לבנות מעליו והוא לא יכול להשתמש בדירה - זה לא ענין קנייני.

מר מיכאלי ביקש להוסיף שהוא גר בכניסה של הרב פורוש, דירתו של הרב פורוש מורכבת משתי דירות עם 7-8 חדרים. זכותו של אדם לאכלס בדירתו קרובי משפחה ולהרחיב את דירתו - אבל לא על חשבון אחרים. הגג משותף לכולם, ואצלו צפיפות הדיור גדולה יותר מאשר אצל משפ' פורוש, והוא מעונין להרחיב את דירתו על חשבון הגג שהוא שלו.

גב' חן הוסיפה שהיא מסכימה עם הדברים שנאמרו.

הרב ששון ביקש מהועדה לבוא למקום ולראות את המצב בשטח.

גב' א. בר (ולאחר זאת המתנגדים) ציינה שיש 8 מבקשים ו-33 מתנגדים. שהמתנגדים ברובם הם אלה שגרים מתחת לגג ולא רוצים שיבנו להם על הגג. לטענתם, הם עצמם היו מעוניינים לבנות על הגג.

מר כהן ציון שהמתנגדים מפנים את כל החצים כלפי משפ' פורוש, כשלמעשה הם היחידים שיכולים לבנות מבלי שיש להם התנגדות מצד דיירי הדירה שמתחתם, שכן הדירה לידם שייכת לאמה של גב' פורוש. אצל שאר הדיירים נוצר מצב שהגג לא שייך לדירה הסמוכה אלא הוא רכוש משותף וקשור לדירות שמתחתיו, כך שהסענה היא סענה קניינית.

גב' רוזה שאלה האם יש אפשרות שגם הדירות העליונות יבנו.

גב' בר הסיבה שיתכן שיש אפשרות, אולם הם לא הגישו תכנית.

מר כהן ציון שמתוך ה-32 התנגדויות ישנם 7 שיש להם דירות שבונים להם על הגג, הציע שלאותם 7 הגרים בקומה האחרונה תשקל תוספת בניה באם אכן ימצא הפתרון התכנוני הנכון.

הוחלט:

א. לדחות את התנגדות דיירי הבנינים מאחר והועדה אינה נכנסת בדיוניה לבעיות קנייניות. ואולם באם תוגש תכנית אשר תאפשר תוספות בניה ליתרת הדירות בקומה העליונה בכל בנין, תשקול הועדה תכנית זו לגופו של ענין.

בכל מקרה מבהירה הועדה שלדירות במפלסים אחרים אין אפשרות תכנונית לתוספת בניה ועל כן דוחה הועדה את התנגדותם.
ב. לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 3653 - קביעת מחנה הרטמן לאומניות - פלביה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3768 בתאריך 20.5.90.

בתקופת ההפקדה הוגשו לתכנית כ-500 התנגדויות.
המלצת הועדה המקומית משיבתה מיום 22.10.90:

1. לדחות את התנגדות מר צבי ישראלי ומר חיים סרגוסטי ע"י עו"ד ברדוגו

- לנושא הכבישים החדשים שכן הכביש המערבי אינו חוצה את השטח הירוק, כי אם זהו כביש קיים בפועל הצמוד לבי"ח הנסן, והכביש המזרחי מבטל כביש מאושר אחר האמור לעבור בשטח החורשה, ומסים אותו לתואי עדיף.
2. לקבל בחלקה את התנגדות לגבי הרחבת רח' גדליהו אלון ולהקטין את רוחב רחוב גדליהו אלון ל-16 מ' באופן שהתואי יוסט צפונה כך שלא תהיה פגיעה בחלקות שמדרום לכביש.
3. לקבל את התנגדות לנושא הפגיעה בערכי הטבע של גבעת הכלניות ולשנות את יעודו של מגרש 2 לשפ"צ ולא להפכו לשטח למוסך כפי שמבקשת התכנית.
4. לקבל חלקית את התנגדות החברה להגנת הטבע לענין בי"ח הנסן, ולקבוע כי החומה המקיפה אותו תהיה לשימור. בחלקים הדרושים לצורך הרחבת הכביש, ההרס הגדר ותבנה מחדש, כמצויין בהוראות התכנית.
5. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע לענין קביעת יעוד בי"ח הנסן כמוסד היות והוא גם היום משמש מוסד בפועל.
6. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע בענין התוספת הקדמית להנסן ודרישתה להפקיד תכנית מפורטת לשם כך, שכן מדובר רק בהשלמת הבניה הקיימת שהיא תוספת מזערית ונקבעו מגבלות מפורטות בתכנית זו.
7. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע למגרש מספר 2 מן הנימוקים שפורטו בסעיף 3.
8. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע לנושא הפיכת שטחי ציבור למגורים משום שאין צורך באזור בעוד בניני ציבור, והמגורים המוצעים משתלבים באופי הסביבה.
9. לדחות את התנגדות בענין הרחבת רחוב דובנוב מן הנימוקים שפורטו בחוות הדעת.
10. לדחות את התנגדות לוריו קסל ואחרים דיירי רחוב כ"ט בנובמבר, שכן הרחוב נמצא מחוץ לקו הכחול של התכנית.
11. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע בנושא העצים, ולהכליל בתשריט העצים לשימור גם את מגרשים 10 ו-11 ולתקן את סעיף 12 בהתאם.
12. לדחות את התנגדות בנושא הביוב והתיעול שכן הנושא יקבע בתכנית מפורטת בהתאם לנאמר בסעיף 10(א) 7 שבהוראות התכנית.
13. לקבל את התנגדות המועצה לישראל יפה בנושא גובה הבניה במגרש מס' 2, כמפורט בסעיף 3 בהחלטה.
15. לקבל את התנגדויות התושבים המיוצגים ע"י עו"ד נעמי וויל לנושא הפגיעה בחורשה ובאופי המקום בשל הנימוקים שפורטו בסעיף 3.
16. לדחות את התנגדות חיים ורחל סרגוסטי באמצעות עו"ד וויל לנושא פירוט המוסדות שהן התכנית כוללת הוראות מפורטות ונספח בינוי למגרש 3, ופרוט השימושים, המפורטים למגרש 1, והתקבלה התנגדות לגבי מגרש מס' 2.
17. לקבל את התנגדות דן וינד ולהגדיר את מגרש מס' 11 לשטח ציבורי פתוח עם חניה, בהתאם ליעודו בפועל.
18. לקבל את התנגדות אגודת האדריכלים בנושא גובה הבניה במגרש מס' 2, מאחר והמוסד מבוסס.
19. לקבל חלקית את התנגדות אגודת האדריכלים לנושא שימור העצים, בהתאם לנאמר בסעיף 10.
20. לדחות את התנגדות אגודת האדריכלים בדבר דרישה להפקיד תכנית לתוספת של ביה"ח הנסן, בהתאם לנימוקים שבסעיף 6.
21. לקבל את התנגדות מהנדס העיר, ולתקן את התכנית בהתאם.
22. לתת תוקף לתכנית בשינויים האמורים ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.
- מר י. בן-יעקב הציג את התכנית.
- לדיון הגיעו: ציפי רון - נציגת החברה להגנת הטבע, דן וינד, אלי רכס - איגוד האדריכלים; עו"ד נעמי וייל בשם המתנגדים חיים סרגוסטי, נלסון ואניטה ברקוב, ראובן ושלומית דרוקמן, פיסר דדק ורות פרינס, קורט יוסף פלס לורין וג'רלד קסל וכן מיכל תור ורות בן דור.
- כמו כן הגיעו לדיון עו"ד אברמסון, בשם משפחות אולמן ולפידות שהן בעלות אינטרס בנכס, ועמירם קפלן - נציג מינהל מקרקעי ישראל.
- מר ד. וינד טען שמגרש מס' 11 בתכנית נקבע במסגרת תכנית מס' B67 ד'

כחניה זמנית לתיאטרון י-ם למשך 7 שנים. שמתוכו עברו 4 שנים. היות והשטח יהיה דרוש לחניה לעוד הרבה שנים והיות וממילא הפך משפ"פ לשפ"ע בלי זכויות, מבקשים לקבל את השפ"ע כבעל זכות חניה לתמיד, כפי שזה מבוצע.

עו"ד נ. וייל ציינה שהיא מבקשת להתייחס קודם לנושא מערכת הכבישים, כשהיא מיוצגת בנושא זה 2 קבוצות של מתנגדים. התנגדות הקבוצה הראשונה מתייחסת לנושא הרחבת רח' גדליהו אלוו. עו"ד וייל ציינה שמערכת הדרכים אליה היא מתייחסת נמצאת מחוץ לקו הכחול של התכנית - גובלת בקו הכחול, וזאת ההזדמנות האחרונה לתקן עיוות שנעשה מוקדם יותר ומתואם כביכול במצב המאושר.

תכנית 1315 קבעה הרחבה של רח' גדליהו אלוו כלפי הבתים שנמצאים בגדה שמעבר לקו הכחול. כפי שמופיע בתכנית הנדונה כמצב מאושר. התכנית הזו בוטלה מאוחר יותר ע"י תכנית מס' 867 א' שקיבלה תוקף בילקוט הפרסומים בשנת 71. כך שהרחבה בוטלה מאז והורחב כפי שמופיע בתכנית אינו נכון. מה שקרה זה שבתכנית שימור המושבה מס' 2878 נצבע ההשרים משום מה כמצב מאושר. כולל ההרחבה שבוטלה. דבר שהטעה את האנשים והם לא הגישו התנגדויות. התקלה נתגלתה כשהופקדה תכנית מס' 3653 או כשנבדק המצב לגבי רוחב הכביש. הרחבת הכביש כפי שהיא מופיעה בתכנית תגרום לכך ששורה שלמה של בתים תפגע. וכל הבתים שנמצאים מתחת למפלס הכביש יקברו. ישנה ההזדמנות לתקן את המעוות בתכנית. ע"י הרחבת תוואי הכביש לכיוון צפון מבלי לפגוע בבתים בכטע הזה.

קבוצה שניה של התנגדויות בנושא מערכת הכבישים מתייחסת לבית שנמצא ברח' כס' בנובמבר פינת הגדוד העברי. במקרה זה ישנו בית שלגביו באמת לא בוטלה ההרחבה, אבל אם תבוצע ההרחבה לפי המצב המאושר - הבית יעמוד בקו בניו ס ויקבר מתחת לפני הכביש. מכיון שהבית הזה נמצא בגבולה של מערכת הדרכים שבה מטפלת התכנית, זאת ההזדמנות לתקן את המעוות ולהזיז את תוואי הכביש גם בכטע הזה צפונה. במילא החומה של בי"ח הנסו, שיבוצה אולם להיות משופעת מהזזת התוואי. מיועדת לפירוק ולהרכבה מחדש. ולכן גם בכטע זה הרחבת הכביש כלפי צפון ניתנת להעשות מבלי לפגוע במתנגדים. התנגדות כוללת של כל המתנגדים המיוצגים ע"י עו"ד וייל מתייחסת ליעוד מגרש מס' 2 למוסד. זהו השטח הפתוח היחידי המשמש ברואות ירוקות לכל השכונה והוא בעצם מהווה שמורת טבע וגם מהווה מוקד פעילות לתושבים. קביעת מוסד בשטח זה תסלק את כל אופיו תגרום להכבדה של מוסדות על השטח ותהווה גורם מחולל תנועה לגבי כל הסביבה. באיזור יש הכבדה גדולה של מוסדות כמו תיאטרון י-ם בי"ח הנסו. מכון הרטמן שעתיד לקום ובתי ספר, ואין צורך בקביעת מוסד נוסף על שטח שמורת הטבע. ההתייחסות למוסד זה בתכנון התכנית היא מאוד מעורפלת ולא ברור איזה מו מוסד זה יהיה. מבקשת לאמץ את המלצות הועדה המקומית בנושא זה.

גבי ברזכני ענתה שנושא ההרחבה של רח' גדליהו אלוו נבדק, והועדה המקומית המליצה להסיט צפונה תור הקטנת רוחב הכביש. הועדה מצאה שהפגיעה בגדה הדרומית של הרחוב אינה מצדיקה את תוואי הכביש במקום הזה לגבי מגרש מס' 2 הועדה ממליצה להחזיר את יעודו לשפ"ע. לגבי הבית בפינת הרחובות הגדוד העברי כ"ס בנובמבר - הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות שכן הרחוב נמצא מחוץ לקו הכחול של התכנית.

עו"ד וייל ציינה שלא הועלתה שום טענה תכנונית לגבי ההתנגדות של הבית ברח' הגדוד העברי והיא מבקשת שהועדה תבדוק את הנושא. המתנגדים מוכנים לצרף חוות דעת של מומחה.

מר ברוך ביטש שהאמירה של גבי וייל לגבי נכונתם לצרף חוות דעת של מומחה לא תהיה עינה לדרוש לקבל את הנתונים. והיה ואם תצטרך הועדה חומר נוסף היא תבקש ותלמד אותו יחד עם מר נכמן. שלא נמצא בישיבה מפאת מחלה.

עו"ד וייל ענתה שאינה מתחייבת, אך תום ליבו ומקצועיותו של מר נקמן מקובלים עליה.

גב' ציפי רון ציינה בתחילת דבריה שהחברה להגנת הטבע אינה מתנגדת למכון הרטמן, רק שאינה מבינה מדוע יש לכוון את נושא מכון הרטמן עם הפיתוח והבינוי בכל הסביבה הכלולה בקו הכחול של התכנית.

החברה להגנת הטבע מברכת על כך שהבנין של בי"ח הנסן נמצא בבנין הראוי לשימור אולם יחד עם זאת יש מס' סעיפים בתקנון התכנית שמעמידים בסימן שאלה את משמעות השימור של הבנין.

לגבי סעיף 1/ב/10 נראה ששינוי הפעילויות במוסד עלולים לחייב שינויים פנימיים בבנין בנושא זה, לגבי סעיף 2/ב/10 מבקשים שכל שינוי בבנין, כולל שינויים פנימיים יעבור תכנית מפורטת בשל חשיבות הבנין.

גב' רון הדגישה שמאחר שהבנין הוא בנין לשימור, כל שינוי פנימי בבנין וכל בניה בחצר שלו צריכים להיות פתוחים לעיון הציבור ויש לתקן את התקנון באופן שהדברים לא ישארו להחלטה של ועדות כאלה או אחרות.

בנוסף, הם מבקשים שבכל מקרה לפני שמאשרים תכנית כלשהי לגבי הבנין, שיעשה תיעוד מלא של כל פרטי הבנין. גב' רון ביקשה לתקן את סעיף 10/ב/3 המתנה בנית תוספת באישור הועדה המקומית והמחוזית בלבד.

בנוסף, משום מה סומן לשימור בתשרים רק החלק הצפוני של חומת בי"ח הנסן. טענתם היא שיש לקבוע את כל גדר ביה"ח לשימור, שכן היא מהווה חלק חשוב מהמיתחם כולו.

בנוסף שטח חצר ביה"ח מהווה חלק מהמיתחם שתוכנן ע"י האדריכל קונרד שיק, ובחצר הזאת מצויים בורות מים, בוסתן מיוחד במינו ועץ ארז הקשיש ביותר בי-ם השטח של החצר צריך להיות שטח ירוק. יש להשאירו כשפ"צ ולהגדירו כשטח שלא בונים עליו.

נושא אחר זה נושא המוסד הציבורי במגרש מס' 2 גב' רון ציינה שבנושא זה היא מצטרפת לדבריה של עו"ד וייל שטח החורשה הוא שטח יחודי בי-ם, המשמש את מוסדות החינוך השונים ומוזיאון הטבע שבסביבה כאתר לימודי מיוחד מבחינת החי והצומח. בניה במקום לא רק גוזלת שטח שהוא מיוחד וגם לא מספיק גדול, אלא גם פוגעת בכל הסביבה - בחצר בי"ח הנסן, בתצפית הקיימת במעלה רח' דובנוב. נושא נוסף שהחברה להגנת הטבע מתנגדת לו זה נושא הבניה למגורים. גם השטח המיועד למגורים לפי התכנית היה מגודר בחלקו כשטח ירוק והחלק התחתון שלו היה מוגדר למוסד. הם מתנגדים להפקעת שטח שהוא בעל איכויות כלל עירוניות מרשות הציבור לרשות הפרט ולהפוך אותו לנחלתם הפרטית של מעט בעלי ממון. בקשתם היא למנוע את מיסחור החלקה ולהשאירה כשפ"צ כולל השטח המיועד לבניני ציבור. מכיון שהכביש של רח' דובנוב גובה יותר מהחורשה וכל הרחבה שלו תפגע בחורשה. ההתנגדות מתיחסת גם להרחבת רח' גדליהו אלון, וביחוד הרחבתו צפונית שתפגע בחורשה, וכן להרחבת רח' הגדוד העברי שתבוא על חשבון שטח פתוח ציבורי. לא ברור למה בכלל נחוצה ההרחבה של רחובות אלה, כמו הרחבתו של רח' כ" בנובמבר שגם היא באה על חשבון שפ"צ.

בנושא העצים הם מבקשים לסמן את העצים גם במגרשים 10-11 בהם לא סומנו העצים. לגבי סעיף 12 העוסק בנושא השטחים הפתוחים הציבוריים - בקשתם להוסיף לסעיף זה הערה האומרת שהסעיף יהיה כפוף לסעיף 16 להלן, כלומר שכל תכנית פיתוח לגבי השפ"צ תתייחס למפת העצים לשימור. מטרתם היא שיהיה עוד איזשהו פיקוח על השטח הזה, בשל הרגישות המיוחדת שלו כשטח פתוח די טבעי במרכז העיר. נושא אחרון שההתנגדות מתייחסת אליו היא הנושא של ביוט ותיעול. באמצע התכנית עובר קו גדול מאוד לביוט ותיעול. וחורץ את כל השטח הירוק באלכסון. בקשתם היא שלא להעביר את התיעול בלב השטח הזה, אלא למצוא לו פיתרון כזה שיהיה צמוד לשטח בנוי מבלי שהשטח הירוק יפגע.

גב' רון ביקשה להתייחס לכביש האלכסוני המחבר את רח' דובנוב עם רח' גדליהו אלון, לדבריה זהו כביש מאושר שלא קיים בשטח והם מבקשים להוריד אותו שכן הוא מיותר.

עו"ד וייז ביקשה להבהיר שהתנגדות מרשיה אינה צריכה להתפרש כהמלצה להרחבת מערכת הדרכים. לדעתם אין צורך בהרחבה, אולם אם הועדה תמצא בכל זאת שההרחבה היא חיונית הרי שאין לבצע את ההרחבה לכיוון הבתים הנמצאים בגדה הדרומית של רח' גדליהו אלון, ואותו דבר לגבי הבית בפונת הגדוד העברי כ"ט בנובמבר, אלא לכיוון השטחים הפנויים בגדה הצפונית.

מר א. רכס העלה מס' נושאים בהם עוסקת התנגדות אגודת האדריכלים: הרחבת רח' דובנוב שיכולה לפגוע בגדר של בי"ח הנסן ובעצים לשימור; לגבי הרחבת רח' גדליהו אלון - האגודה מצטרפת לכל סימני השאלה בנושא משמעות ההרחבה והסיבה לכך, ופוענת שהצדקת ההרחבה לא נראית לעין, גם משום שהיא לא פרופורציה למערכת הכבישים במושבה הגרמנית כולה. לגבי מגרש מס' 2 - האגודה מתנגדת למוסד במגרש זה, כשבנוסף לנקודות שכבר הועלו, יש בתכנית זכויות בניה המאפשרות לבנות במגרש בנין שיגיע עד גובה המוסד של הנסן והמשמעות היא שיכול להיבנות בנין בו 4 קומות. בנוסף התנגדות האגודה עוסקת בנושאים של שימור החורשה והרצף הויזואלי מכיוון רח' דובנוב דרומה, כפי שציינה גב' רוו, והנושא של שטח פתוח כריאה ירוקה בשכונה. כמו כן, התכנית כוללת תוספת בתחום בנין הנסן, דבר שאין לאשר מכיוון שכדי לא לפגוע בבנין לשימור יש לראות בצורה הרבה יותר מפורטת במה מדובר.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים בשם הועדה המקומית. לגבי בי"ח הנסן - הועדה המקבלת את רוח ההתנגדות של החברה להגנת הטבע ומצדדת בתיעוד מלא של הבנין לפני שיעשו בו שינויים. בהקשר של השינויים הפנימיים, ממליצה שהחברה להגנת הטבע או המועצה לשימור מבנים ואתרים תגדיר לגבי הבנין, ובבכל לגבי כל בנין לשימור, איזה אלמנטים פנימיים ראויים לשימור. בנושא זה מקובלת רוח ההתנגדות אולם יתכן ויש לעדן אותה ולא לשלול לחלוטין שינויים פנימיים אלא להגדיר איזה שינויים פנימיים ומה טיפוס השינויים הפנימיים האפשריים. לגבי השטח הפתוח שמסביב למוסד רוח ההתנגדות מקובלת אולם אין לצבוע אותו בירוק ציבורי אלא יש להשאירו בתחום הצבע של המוסד כדי לשמר אותו באופן הנכחי. תוך כדי ציון מפורש שהוא שייך לאלמנטים לשימור ושאסור לבנות עליו.

לגבי הטענה להשאיר את שני המגרשים הנזכרים שהועדה המליצה להשאיר אותם למגורים כשטחים ירוקים הרי שהתכנית הזו עתירת שטחים ירוקים פתוחים, ביחוד אחרי שהועדה המקומית המליצה לבטל את מגרש מס' 2. אפשר ליעד את השטח הזה למגורים באופן פרופורציונאלי לשאר השטחים הירוקים ולתכנון של השכונה השכונה אינה דלה בריאות פתוחות וירוקות.

בענין מערכת הכבישים הודיעה גב' ברזקי שאינה מתכוונת להגיב לטענות שהועלו לגבי כבישים המופיעים בתכנית ככבישים מאושרים, שכן כבישים אלה אינם נשוא התנגדויות, אם המוזמנים מעוניינים לשמוע על המערכת הכוללת של הכבישים באזור היא מוכנה לערוך פורום פתוח כפהל ולהסביר, שלא במסגרת ישיבות התנגדויות לתכניות. לגבי רח' גדליהו אלון - הועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות והמליצה לצמצם את רוחב הכביש מ-18 מ' ל-16, כולל המדרכות, ולהרחיב את הכביש מהמגורים ע"י הטיית צפונה מעט. הנגיסה שלו בשטח הירוק תהיה מזערית.

לגבי מערכת התיעוד והביוב, סעיף 10/א/7 בהוראות התכנית אומר שנושאו מערכת התיעוד והביוב בכל המתחם יטבעו לפי תכנית מפורטת. בענין החומה - הועדה מקבלת את ההתנגדויות שהועלו וממליצה שהחומה תוגדר כתומה לשימור, ורק בחלקים הדרושים, במידה ואכן יהיו דרושים, תהיה הגדרה ותיבנה מחדש.

עו"ד וייז העירר שמבחינה משפטית התכנית המפורטת היא חובה לגבי הבנין של המוסד אבל אפשר לקבל את זה בהמלצה. לטענתה, היא אינה מסכימה עם הגישה הרואה במה שאושר בעבר מתוך קונספציה אחרת דבר שאי אפשר לגעת בו, וזאת בהתייחס למערכת הכבישים. חזרה וביקשה שוב לא לפגוע בבהים

הקיימים ע"י הרחבת הכבישים.

מר לו גלרטר ציין שמאחר והוא מניח שיהיו הרבה תיקונים טכניים בתכנית, דבר שלוקח הרבה זמן לבצע, הוא מבקש להגיש את התכניות של מכון הרטמן למתן היתר בניה. מבקש שאחרי שהועדה תאשר את התכנית, יוכלו להגיש את הקטע של מכון הרטמן, שאינו קשור לתכנית כתב"ע נפרדת לאישור, או לחלופין לאפשר להם להגיש בקשה להיתר בניה בתקופת התיקונים הטכניים, שאינם קשורים לקטע של מכון הרטמן.

גב' רון הדגישה כי לא יעלה על הדעות רצון להציל חורשה ולפגוע בבתיים. כוונת דבריה היתה לעשות הכל כדי לצמצם את הכבישים כדי לאפשר דו קיום בשלום למי שגר בסביבה ולמי שנהנה מהחורשה. אין לאשר תכנית כזו של כבישים אלא יש לראות את כל מכלול הכבישים. ציינה כי גם רח' מרכוס מופיע להרחבה גדולה ע"י בי"ח הנסן, על חשבון החורשה, אין שום סיבה לקחת פינה כזאת בין החומה לחורשה ולהרחיבה. אין כל צידוק טכנוני בתכנית כזו, הגורמת לשטח לאבד את הצורה שלו. לגבי הסעיף בתקנון המתייחס לתיעול - סעיף זה מתייחס אך ורק למוסד שצריך להיבנות. יש לחייב תכנית מפורטת של כל החורשה ולדאוג שהשטח ישמר כמה שיותר.

מר קסל ביקש להדגיש את הפן הציבורי של התכנית, כתוספת לדברי עו"ד וייל. לדבריו יש באיזור 2 בתי ספר שאין להם מגרשי ספורט ומגרשי משחקים והם מנצלים את כביש רח' הגדוד העברי למשחקים. בבי"ס סאלד ישנו מתקן ספורט יחיד הגובל בכביש ואין ספור פעמים ביום הכדור עף לתוך הכביש. זהו פשוט עוול לביה"ס לסלול שם כביש ולהפוך אותו לכביש סואן. יש למצוא את הדו-קיום בין המכוניות ובין צרכי הציבור. הכביש משמש את הולכי הרגל, וזה המקום היחיד שיכולים לטייל בו. פתיחת הכביש הזה תשנה את כל אורח החיים באיזור.

מר ע. קפלן טען שאפשר לחיות עם מגרש מס' 2 המיועד למוסד, שכן גובהו אינו עובר את בי"ח הנסן וכל האיזור מכל מוסדות קיימים אחרים, וכן יש מספיק שטחי ירק משני הצדדים.

3. תכנית מס' 2316 - עיסאווי

מר כהן בהחלטה שתוקנה בישיבת הועדה בתאריך 17.2.91 נאמר בסעיף ב': "לדחות את התנגדות מס' 22 - סולימן מוחמד עלי ולאשר כביש, או לבטל יעוד...". ההחלטה מעלה שתי אופציות. בבדיקה שנערכה ע"י לשכת התכנון והעיריה הגיעו למסקנה שאפשר לקבל החלטה האומרת לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולאשר הפקעה של עד 40% כולל הדרך, ואז נותרת יתרת שטח שבעל הקרקע יכול לנצל.

הוחלט: לתקן את סעיף ב' בהחלטה מיום 17.2.91 ולקבוע כי יש לקבל בחלקה את התנגדות מס' 22 - סעיד סולימאן מוחמד עלי ולאפשר הפקעה של עד 40% לרבות השטח שיועד לדרך. יתרת שטח החלקה תיועד למגורים בהתאם להוראות התכנית.

5. תכנית מס' 3544 - כביש מס' 1 - שער שכם

מר כהן הסביר שבהחלטה של הועדה בתכנית מס' 3544 - כביש מס' 1 החיבור לשער שכם המליץ לצרף למתן תוקף את נספחי הפיתוח שהכין מושיק מרגלית. בעת עריכת התכנית למתן תוקף הסתבר שהטיפול הנופי הזה חודר לשטחים שמחוץ לקו הכחול של התכנית, ולא ניתן להרחיב את הקו הכחול של התכנית. לכן, בעצה אחת עם מי שבדק את התכנית ממליץ לבטל את ההחלטה מיום 17.2.91 וקבוע כי הטיפול הנופי והפתרונות האקוסטיים יקבעו לעת התרת

הבניה באישור הועדה המחוזית. יחד עם זאת, ממליץ לבטל את המעבר התת-קרקעי מתחת לדרך הצנחנים, כולל המסחר שבו ולבטל את שלבי הביצוע שבנספחים המופקדים באופן שיבוטל נספח השלב הזמני.

הוחלט:

- א. לבטל את ההחלטה מיום 17.2.91 ולקבוע כי הטיפול הנופי לרבות הפתרונות האקוסטיים יהיו בהתאם לתכניות שהוכנו ע"י האדריכל מ. מרגלית ואשר הוצגו בעת הדיון.
- ב. יבוטל המעבר התת-קרקעי מתחת לדרך הצנחנים לרבות שטח הבניה למסחר שבו.
- ג. יבוטלו שלבי הביצוע שעל פי הנספחים המופקדים, באופן שיבוטל נספח מס' 1 שלב זמני.

תאריך: יא' באייר תשנ"א
25 באפריל 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 3/91 שהתקיימה ביום ג' ד' בניסן תשנ"א 19.3.91
יו"ר א. סויסה

הששתכנו:

א. אדרי	- נציג משרד החקלאות
א. גיל	- נציג מע"ע (כמ"מ)
ש. דרעי	- נציג ציבור
מ. ויזל	- נציג ציבור
א. כהן	- נציג שר השיכון
מ. כהן	- מתכנן המחוז
א. לבנטל	- נציג שר הבריאות
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
ד. קאסוטו	- נציג איגוד האדריכלים
ד. קפמן	- נציג ציבור
ת. רוזה	- נציגת שר המשפטים
ק. רוזנקוביץ	- נציג ציבור
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

י. בן פורת	- נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	- נציג ציבור (מ"מ)
י. הוימן	- נציג ציבור (מ"מ)
ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור (מ"מ)
ג. קרס	- נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
פ. בלנק	- מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
א. ברזקי	- מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ד. ויסיקינד	- מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ל. ידון	- מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ג. ברנדס	- אגף הרישוי - עיריית ירושלים
א. אלון	- לשכת התכנון המחוזית
ג. בן ישראל	- לשכת התכנון המחוזית
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
א. בר	- סגנית מתכנן המחוז (מ"מ)
ט. חפץ	- לשכת התכנון המחוזית
א. מועלם	- לשכת התכנון המחוזית
ח. נעמן	- לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	- מזכירת הועדה המחוזית

נעדר:

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

א.1. מינויים

מינוי מר מ. כהן כנציג הועדה בועדה המשותפת לתכניות איחוד וחלוקה בקרקע חקלאית - לפי סעיף 4 (6) לצו התכנון האמור.
מינוי גב' שלומית דוטן כמ"מ מר מ. כהן באותה ועדה - לפי סעיף 48א' (א).

הוחלט: למנות את מר מ. כהן כנציג הועדה המחוזית בועדה המשותפת לתכניות איחוד וחלוקה בקרקע חקלאית ואת גב' ש. דוטן כממלאת מקומו באותה ועדה.

א.2. הרכב ועדות המשנה

מר סניסה בישיבה ביום 15.1.91 הוחלט על שינויים הרכב ועדות המשנה ולאחריה כתב מר קאסוטו את המכתב הבא:
"נראה לי שנפלה טעות בהרכב הוועדות. בהרכב הוועדה להתנגדויות נפקד מקום של יועץ ארכיטקטוני ואורבני-ארכיטקטוני.
לא יתכן שבועדה שכל כולה תכנון אורבני ארכיטקטוני לא ישב ולא נציג אחד שהוא בעל מקצוע בנושא שבו עוסקים.
אם אכן הגודל של הוועדה מוגבל לחמישה איש אין מנוס אלא שאחד משני הנציגים הראשונים הממונה על המחוז או מתכנן המחוז יש בה XOFICIO בדעה יועצת ללא זכות הצבעה.
בהרתי לך את הענין גם בשיחתנו האחרונה אני מקווה שתוכל להסדיר הענין מבלי שאצטרך להתייעץ עם אגודת האינג'נרים והארכיטקטים ולכן איני שולח העתקים ממכתב זה.

מר קאסוטו ועדת המשנה להתנגדויות היא החשובה ביותר - לבד מהמליאה - וארגומנטים תכנוניים יכולים להעלות או להוריד תכנית. בועדה זו לא יושב אדריכל. בזמנו תמכה אגודת האינג'נרים והארכיטקטים במר משה כהן להיות מתכנן המחוז ואני מברך על כך אך מתכנן מחוז צריך להיות אדריכל. כעת נוצר מצב שאין בועדה להתנגדויות איש מקצוע בתחום האדריכלות וזה עושה פלסטר את כוונת המתכנן שקבע שבועדה זו צריך להיות איש ציבור. איש משפטים, איש תחבורה ואדריכל בתוקף תפקידו כמתכנן מחוז. המצב אינו כזה ואגודת האינג'נרים מבקשת שתהיה לה זכות הצבעה בועדה האמורה. ולכן, או שיוסף נציג לוועדה או שאחד ממנה יוחלף.

מר קפמן א. החוק מציין רק שצריך להיות בועדה זו איש ציבור, לגבי בעלי מקצועות אחרים אין כל פירוט.

ב. בעלי המקצוע משתתפים בישיבות הצוות המקצועי ובמסגרת זו בודאי מעלים את השגותיהם.

ג. לבד ממשל משתתפת בישיבות גם גב' אנדה בר - שהיא אדריכלית.

מר לבנטל בחוק בנושא הרפואי כתוב שתהיה ועדה רפואית ואף אחד לא מעלה על דעתו שישבו בה אנשים שאינם רופאים.

מר היימן החוק אומנם קבע שבועדה זו צריך שיהיה נציג ציבור ולגבי השאר לא פירט אך יש לפעול בהיגיון. אין שום סיבה שהדרג של משרד הפנים יהיה מיוצג בצורה דיספרופורציונלית בועדה. למשרד יש תפקיד והוא לרכז ולהכין את החומר לוועדה איך אין הוא אמור להיות גורם מכריע בו. זה לא צודק ולא דמוקרטי. בועדת המשנה להתנגדויות משרד הפנים צריך לוותר על אחד מהמקומות לטובת נציג איגוד האדריכלים.

- א. מר קאסוטו א. הצוות המקצועי אינו גוף סטטוטורי וצריך שתהיה זכות הצבעה לנציג איגוד האדריכלים.
- ב. גב' בר - עם כל הכבוד - היא נציג נוסף של משרד הפנים. העובדה שהחוק קבע שבועדה המחוזית יש אדריכל אין בכוונתה לפקיד העושה דברו של המשרד, והדבר נכון לגבי כל הועדות.

מר סויסה כל חברי הועדה המחוזית שותפים להחלטה להפקדת תכניות. לועדה המחוזית יש צוות מקצועי שבו משתתפים כל האדריכלים שבועדה ולכך אין אח ורע באף מחוז. מר כהן משה אינו נופל ברמתו המקצועית מאף חבר אחר וגב' בר שהיא אדריכלית היא ממלאת מקומו. מנימוקים אלה ביקש היו"ר להשאיר את החלטת הוועדה ולאשר את ההרכב כפי שנקבע.

בעד ההצעה להשאיר את הרכב הועדות כפי שאושר בישיבה ביום 15.1.91 הצביעו 7 חברים
נגד ההצעה הצביעו 5 חברים
נמנע 1

הוחלט: הרכב ועדות המשנה של הועדה המחוזית נשאר כפי שהוחלט בישיבה מיום 15.1.91

- ב. תכנית מתאר ארצית
שינוי מס' 5 לתמ"א 10 לתחנות כח ורשת חשמל - אתר "השרון" - תחנה מיתוג קסריה

מובא להערות הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 52 לחוק התכנון והבניה. הועדה מודיעה כי אין לה הערות לתכנית.

- ג. שינוי תכנית מתאר מחוזית

שינוי מס' 17 לתכנית מתאר מחוזית מס' ת/מ/מ/1 - קטע תוואי מסילת הברזל - דרום מערב ירושלים

מר מ. כהן הועדה המחוזית והועדה לבניה למגורים החליטו בזמנו להפקיד את תכנית 3419 ג' - הגן הטכנולוגי והתכנית הועברה לאישורו של שר הפנים. אגב בדיקת התכנית במינהל התכנון עלתה הסענה שיש לסווג את התכנית כשינוי לתכנית מתאר מחוזית בנוגע לשינוי תואי מסילת הברזל. אגב - שינוי תואי המסילה תואם בזמנו עם הנהלת הרכבת. הנושא עלה לדיון במסגרת ועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קווי הבנין ואותה טענה עלתה שם.

אומנם, בדיונים שערכנו בנושא, עם היועץ המשפטי של משרד הפנים, טענו כי אין לראות בשינוי התואי כשינוי לתכנית מתאר מחוזית מפאת קנה המידה שלה אך לטענת היועץ המשפטי של משרד הפנים יש לסווג את התכנית כשינוי תכנית מתאר מחוזית מכיוון שמדובר במסילת ברזל קיימת.

מר כהן הקריא בפני חברי הועדה את מכתבו של מנכ"ל משרד הפנים מיום 18.3.91: "1. בהמשך למכתבו של אדר' י. גולני אל הועדה לבניה למגורים מיום 17.2.91, בו הודיע על החלטת שר הפנים שלא לאשר את התכנית, הנני מביא לידיעתך כי אין אפשרות לאשר את התכנית שבנדון מאחר שאינה תואמת את תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל - תמא/23, אך תמא/23 מאפשרת סטיה ממנה בתכנית מתאר מחוזית (ראה סעיף 9 בתמא/23). לכן ניתן יהיה לאשר את תכנית 3419 ג' אם תוואי מסילת הברזל, אשר נועד להעתקה, ישאר במקומו.

2. נדרשת קבלת החלטת הועדה לבניה למגורים למפורט לעיל.
3. ניתן יהיה לבצע את התכנית, בכל שאר האלמנטים שבה, לאחר אישורה.
4. מוצע לקבל החלטה בדבר הפקדת תכנית נפרדת לתוואי מסילת הברזל, אם תאשר המועצה הארצית שינוי בתכנית המתאר המחוזית לגבי תוואי מסילת

הברזל".

מר סויסה מציע לאשר את תכנית מס' 3419 ג' - במסגרת הועדה לבניה למגורים - ולבטל את הכביעה בדבר העתקת המסילה. כמו כן להמליץ בפני המועצה הארצית להפקיד תכנית שינוי לתכנית המתאר המחוזית שתקבע את הסטת תואי מסילת הברזל בהתאם לתכנית 3419 א'.

מר אדרי חושש שתכנית השינוי לא תאושר ואז לא יהיה אזור תעשייה לירושלים. כל הנושא התעורר בגלל מאבק כספי כנגד המינהל והעיריה.

מר סויסה חזר על הסבריו של מר כהן בדבר הצורך להפקיד תכנית שינוי לת/מ/מ/1. בתגובה לטענת גב' ברזקי ציין כי בסעיף מס' 3 במכתבו של מנכ"ל המשרד נאמר שניתן יהיה לבצע את התכנית, בכל שאר האלמנטים שבה, לאחר אישורה.

בתגובה לשאלת מר אדרי השיב כי השר לא קיים הליך של שמיעת התנגדויות וכי עו"ד שרגא בירן פנה אליו בנושא.

מר אדרי עו"ד שרגא בירן מייצג את מושב אבן ספיר שאינו הבעלים אלא רק בעלי הזכויות שהוקנו להם ע"י המינהל. העיריה הכריזה על כוונתה להפקיע את הכביש ועו"ד בירן מתדיין בנושא הכביש בשם בעלי הזכויות. לעתים הסענות אינן תכנוניות אלא קניניות.

מר סויסה היועץ המשפטי של משרד הפנים לא התייחס לנושאים הקניניים.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה להפקיד תכנית שינוי לתכנית המתאר המחוזית לשינוי תואי מסילת הברזל בדרום מערב ירושלים בהתאם לתוואי החדש שעל פי תכנית 3419 א'.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ד. תכנית לאישור

1. תכנית מס' 2339 א' - סגירת קומות עמודים להרחבת דירה - שכ' סנהדריה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרוסמים מס' 3831 מיום 3.1.91 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 4097 - בית ספר - ואדי ג'וז מובא להכרעה באם לקיים דיון חוזר בתכנית לבקשת שני חברי וועדה.

(נציגי העיריה לא נכחו בעת הדיון)

מר משה כהן תכנית מס' 2591 יעדה שטח לבניני ציבור ובין השאר הוראותיה קבעה שהבניה בשטח תהא על סמך תכנית מפורטת, אולם סעיף אחר בהוראות התכנית גרם לספק אם יש צורך בתכנית מפורטת שעוברת הליכי הפקדה ואישור או רק בתכנית בינוי.

בשלב מסוים הוגשה לוועדה המחוזית בקשה להיתר בניה - שהועדה התייחסה אליה כאל תכנית בינוי והוחלט לאשרה.

כשהחלו העבודות בשטח התקבל מכתב מאת עו"ד בירן - מטעם מלון "היאט" ובו השגות לענין הקמת בית הספר. עו"ד בירן טען במכתבו שהיתר הבניה

ניתן שלא כדיון מכיון שלא קויימה החובה להפקיד תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ועוד טען כי כתוצאה מהאינתיפדה, בית ספר במקום המוצע יהווה מוקד למהומות שיפגעו בתפקוד בית המלון. כתוצאה מדיונים בין הגורמים השונים, הופקדה תכנית זו - 4097 - תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ובמקביל הופסקה העבודה בהסכמת המבקשים עד לאישור התכנית. בתקופת הפקדת התכנית הוגשו התנגדויות וועדת המשנה להתנגדויות שמעה אותן וביקשה את התייחסות שרותי הבטחון והמשטרה. חוות הדעת של שני גורמים אלה היתה שלא לאשר את הקמת בית הספר לאור הנתונים בשטח. בעקבות חוות דעת זו ומהנימוקים שהלו המתנגדים הוחלט לדחות את התכנית.

חברי הועדה קלוד רוזנקוביץ ומאיר ויזל בקשו לקיים דיון חוזר במסגרת מליאת הועדה.

מר רוזנקוביץ לפני שהתכנית הגיעה לדיון במסגרת שמיעת התנגדויות היא עברה את כל תהליכי התכנון האפשריים בעיר וכל הגורמים קבעו שיש מקום והגיון להקים שם בית ספר. בשלב זה אני לא רואה כל סיבה לשנות את היעוד. לאורך כל השנים נעשו המון שגיאות תכנוניות גורליות בעיר - כשלקחו את גורמי הבטחון כבסיס לתכנון, אסור לתת לשנים של האינתיפדה לקבוע את תכנון העיר. לאחרונה אנו שומעים הרבה על שלום אך יש גם לעשות ולא רק לשמוע. יתכן שיהיו עוד קצת בעיות אך בסופו של דבר זה יסתדר ויש לפתוח את בית הספר.

מר ויזל את הבקשה לדיון חוזר הגשתי ב-31.1.91. מספר שבועות קודם לכן שמענו שיש ויכוח בין שר המשטרה והמפכ"ל. המפכ"ל הוא האיש המקצועי מבין השניים ולכן חוות דעתו קובעת יותר. מה שמנחה אותי זה הבעיה הבטחונית ולדעתי אי אפשר לזרוק אבן מבית הספר עד הסיבוב.

מר קפמן מציע לא לקיים דיון. לאור הדיווחים בכלי התקשורת הועדה נכנסה לבעיה פוליטית יותר מאשר תכנונית ולדעתי יש לדחות את מועד הדיון ואפילו לסווג ארוך. סיבה נוספת היא שהמשטרה משנה את דעתה בנושא בכל פעם שהיא מתבקשת לחוות את דעתה.

מר סויסה לצערי, האינפורמציה הועברה לרדיו מהעירייה ואני בקשתי שהכתבה לא תפורסם, אלא רק אחר הצהריים. על כל פנים יש להתמקד בשאלה האם לקיים דיון חוזר.

מר נקמן מר קפמן הציע הצעת ביניים, להקפיא את הדיון.

מר בדגמן מסכים להצעת מר קפמן. לדעתי כשתגמר הבניה לא תהיה לאף אחד שליטה על המקום.

מר זוננפלד פנה למר ויזל ושאל איך הוא מרשה לעצמו לסכן חיי יהודים כשהוא עצמו לא בטוח שלא יזרקו אבנים מבנין בית הספר.

מר בן-פורת בעבר הצעתי לזמן את גורמי הבטחון ואני חוזר על הצעתי.

מר סויסה העלה להצבעה את ההצעה לקיים דיון חוזר. בעד ההצעה לקיים דיון חוזר הצביעו 8 חברי ועדה. נגד ההצעה הצביעו 5 חברים.

בשלב זה העלה מר סויסה את השאלה האם לקיים את הדיון החוזר כבר בדיון זה או לדחותו למועד מאוחר יותר. בעד הצעה לדחות את הדיון החוזר למועד מאוחר יותר הצביעו 8 חברי ועדה.

בעד ההצעה לקיום את הדיון החוזר כבר בישיבה זו הצביעו 5 חברים.

החלטת ביניים: לקיים דיון חוזר במועד מאוחר יותר.

גב' רוה מכיון שאחד הנימוקים לקיים דיון חוזר הוא חוות הדעת הסותרות של המשטרה מוצע לזמן אותם לדיון ולשמוע את דעתם בנושא בטרם נקיים דיון חוזר.

מר קפמן נציגי מערכת הבטחון צריכים לדבר על נושא עקרוני - והוא - מיקום מוסדות על צירי החבורה עיקריים.

מר בן-פורת דורש שהיו"ר יזמן לישיבה את מי שהועדה תחליט לזמן.

מר ברגמן יש להביא לידיעת גורמי הבטחון שלא יתקיים דיון חוזר בטרם יופיעו.

הוחלט: א. לקיים דיון חוזר.

ב. הדיון החוזר יתקיים לאחר שנציגי מערכת הבטחון (המשטרה והצבא) יופיעו בפני הועדה ויצגו את דעתם בנושא.

ה. תכניות להפקדה

3. תכנית מס' 1423 ג' - מלון דיפלומט - שינוי יעוד - רח' כפר עציון מובא לתיקון החלטה.

מר מ. כהן הועדה המחוזית דנה בתכנית והחליטה - ב-31.10.89: "להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. השטח שמצפון לשטח שמיועד לבית המלון והכביש - ייועד לאזור מגורים 1 ולא לאזור מגורים 1 מיוחד. הצעת בינוי לשטח זה תגובש ע"י ועדה מקצועית וזו תגיש המלצתה לוועדה המחוזית.
2. מגרש מס' 5 לא ייועד למגורים אלא יחולק בין השטח שמיועד לבית המלון והשטח שמיועד לבנין ציבורי. חלוקת השטח האמור תקבע ע"י ועדה מקצועית ובאישור הועדה המחוזית.
3. חלק מהשטח המיועד לבנין ציבורי בתכנית והגובל ברח' כפר עציון ייועד לגינה ציבורית".

וב-23.1.91: "לחזור על החלטת הועדה מיום 31.10.89, למעט הסיפא של סעיף 1 ובתוספת התנאים הבאים:

1. התכנית לא תכלול נספח בינוי לגבי השטח שיועד לאזור מגורים 1.
2. לעת התרת הבניה תוגש תכנית בינוי אחת לכל מגרשי הבניה המיועדים לאזור מגורים 1. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה של 1:250 ותאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.
3. השטח שמצפון למוסד המוגדר כשטח לבניני ציבור יועד לשפ"ע. השטח לבניני ציבור שנלקח לשפ"ע יוחזר לבניני ציבור בתחום מגרש חדש מס' 5 המיועד למגורים 1. יתרת שטח המגורים של מגרש חדש מס' 5 יצורף לאזור המלונאות".

כזכור מדובר על מתחם מלון דיפלומט - בשטח של 23 דונם והכונה היא ליעד חלק ממנו למגורים. בינתיים החברה נמצאת איתנו בהתדיינות תכנונית לכלל השטח. תוך כדי עבודה הסתבר שתכנית הבינוי בעייתית. זכויות הבניה מגיעות ל-84% מהשטח, כולל דרכי הגישה ומתעוררת בעיה של עומס יתר. ב-21.3.91 התקבל מכתבה של גב' ברזקי להלן המכתב: "בתאריך 10.3.90 דנה הועדה המחוזית בתכנית הנ"ל והחליטה לאשרה ללא נספחי בינוי.

בתכנית במתכונתה הנוכחית אין חלוקה למגרשים, ולא ניתן להוציא היתרי בניה בהסתמך עליה.

היקף התכנית ומיקומה הטופוגרפי מחייבים לדעתנו פירוס תכנוני כבר בשלב ההפקדה.
לפיכך אודה לך אם תעלה את התכנית על סדר היום הקרוב של מליאת הועדה המחוזית לצורך תיקון החלטה שיקבע כי יש לצרף לתכנית נספחי בינוי, אשר יכללו: חלוקה למגרשים, קווי בנין, גבהים, קומות וכד' כמקובל בתכניות בנין עיר אחרות מסוג זה".
מוצע לקבל את המלצתה של גב' ברזקי ולצרף לתכנית נספחי בינוי כתנאי להפקדתה.

גב' ברזקי אין כל כוונה לשלול אחוזי בניה. אלא מכיון שמדובר בחטיבת קרקע גדולה וסביר להניח שלא הכל יבנה יחד ולכן קיים חשש שבנית חלק מהבנינים תמנע בנית הבנינים האחרים.

מר היימן תומך בהצעה ומבקש שהצוות המקצועי יבחן את תכנית הבינוי בטרם תופקד התכנית.

הוחלט: לבטל את סעיף 1 ו-2 בהחלטת הועדה מיום 23.1.91 ולהפקיד את התכנית בהתאם לשאר סעיפי ההחלטה מיום 21.1.91 ובתנאי שלתכנית יצורפו נספחי בינוי.
בטרם תופקד התכנית יבחנו נספחי הבינוי ע"י הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית.

4. תכנית מס' 3346 - בנה ביתר - מתחם 46 - פסגת זאב מרכז
מובא לתיקון החלטה.

מר מ. כהן ב-20.11.90 החליטה הועדה להפקיד את התכנית והסמיכה את לשכת התכנון לערוך את התכנית. בעת העריכה הסתבר שכתוצאה מהעתקת הכביש לכיוון הוואדי עלול להווצר מצב שלמגרשים מס' 1-5 יצטרכו לבנות קירות תמך בגובה של 10-14 מ' לאורך הוואדי. זהו פתרון תכנוני בעייתי הן מהבחינה העקרונית של בניה בערוץ הוואדי והן מהעובדה שלא סביר לבנות קירות תמך בהיקף כזה.
בבדיקה עם המתכננים הם הציעו ליצור מגרשים קטנים יותר - בגודל של 500 מ"ר וכך להתרחק מערוץ הוואדי. בבחינת ההצעה מתסבר שאומנם קירות התמך יוקטנו ויהיו בגובה של 2-6 מ' אולם הבתים עצמם ישבו על מילוי בגובה 2-3 מ' וכדי למנוע זאת יהיה צורך במסלעה הן ליד הבתים והן מחוץ לקיר התמך בתחום השטח שיועד לש.פ.צ.
לדעתו נכון היה להחזיר את הכביש לתואי הקודם שלו אך מכיון שהוחל כבר בתכנון השטח יש לוותר על 5 המגרשים האמורים ובכך להתרחק מערוץ הוואדי.

גב' ברזקי מציעה לבדוק את האפשרות שבמקום 5 מגרשי אורך יהיו שני מגרשי רוחב צמודים לכביש ורחוקים יותר מערוץ הוואדי.

מר מ. כהן בחנו את האפשרות הזאת ומסתבר שאין למגרשים מספיק עומק לבניה.

מר היימן כבר בדיון קודם טענתי אותן טענות ונאמר לי שאין זמן לשנות. תומך בהצעה של מר מ. כהן - כך ההתחברות לכביש תהיה זולה יותר ורכה יותר.

מר א. כהן מקבל את ההצעה. מבקש לקחת בחשבון את האפשרות שיהיה צורך במגרש לתחנת טרנספורמציה - תוך כדי עריכת התכנית.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 20.11.90 להפקיד את התכנית למעט מגרשים 1-5. והשטח שיועד לש.פ.צ. במקרה הצורך יאוותר שטח לתחנת

טרנספורמציה.

5. תכנית מס' 4068 - שינוי יעוד מאזור מסחרי למוסד - רח' פיקוד מרכז

הועדה המקומית המליצה בשיתוף מיום 26.9.90:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. המוסד יהיה בהתאם לאופי הסביבה ולפי צרכי הסביבה.
2. התכנית תכלול את הוראות 2969 לגבי דרכים ובצוען.
3. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.

גב' בר מדובר בתכנית שמטרתה שינוי יעוד מאזור מסחרי למוסד, לחלקה הנמצאת באזור התפר - בכיכר פיקוד המרכז מול שער מנדלבאום. סוג המוסד, והיקף הבניה מותנים בהפקדת תכנית מפורטת. מדובר בחלקה אמצעית מבין 3 חלקות שמיועדות לשטח מסחרי. החלקה לא מבונה, היא סמוכה לאזור מוסדות וגם לאורך כביש מס' 1 היעוד הנפוץ הוא למוסדות. היזמים לא מתכוונים לבנות כבר עכשיו ומטרתם היא להפחית את המיסים שעליהם לשלם. הועדה המקומית המליצה שהמוסד יתאים לאופי הסביבה.

מר סויסה מציע להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מר בן-פורת אינו רואה מהי הסיבה שלא יהיה שטח מסחרי בצומת

מר מ. קפמן היעוד המקורי - מסחרי - מתאים למקום מכיון שמדובר ב- מת של כביש מרכזי.

מר מ. כהן הסיבה לשינוי היעוד היא כדי לא לשלם מיסים.

מר קאסוטן מדובר בצומת בעלת חשיבות וחשוב שהיעוד המקורי - מסחרי - יקבל ביטוי בתכנון. אני מופתע מעניין הטיעון בנושא המיסים.

מר בן-פורת מוסדות כנסיה פטורים לגמרי מתשלום מיסים.

מר אדרי האם החלקות הסמוכות לחלקה הנדונה ישארו ביעודן המקורי למסחר?

גב' ברזקי מדובר במגרש בבעלות פרטית, המקום מתאים למוסד וסוג המוסד יקבע במסגרת תכנית מפורטת.

מר היימן מציע שרצועה ברוחב של 15 מ' לאורך הכביש תשאר ביעודה המקורי למסחר ושהחלק האחורי של המגרש יועד למוסד.

מר מ. כהן את התכנית הנדונה אפשר להפקיד או לדחות. יתכן שבמסגרת התכנית המפורטת אפשר לתכנן מוסד עם חזית מסחרית לכיוון הרחוב וממילא התכנית תבוא לדיון לוועדה.

מר סויסה תומך בהצעת מר היימן

מר נקמן מציע לא לדון בתכנית כפי שהוגשה אלא לאחר שתוגש תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי.

מר מ. כהן בשלב זה אין ליזמים מושג מה בדעתם לבנות שם. יש לזכור שממילא אין אפשרות לבנות על פי תכנית זו.

גב' ברזקי בעל הקרקע בא לעירייה וביקש לשחררו מתשלום המיסים. בדקנו

וראינו שזה עולה בקנה אחד עם רצון העיריה. מבחינת האחריות הציבורית המלצנו רק על שינוי היעוד וקבענו שהיתר הבניה ינתן רק לאחר הפקדת תכ' מפורטת.

מר אדרי למס רכוש יש כוונה לא להשאיר מגרשים ריקים. מבחינה תכנונית נכון ליעד את השטח למסחר. או שהשטח יבונה למסחר כבר עכשיו או שהיזמים ימכרו אותו.

מר קפמן השטח צריך להשאר מסחרי.

מר סויסה העלה מספר הצעות להצבעה:

א. להשאיר את השטח ביעודו הקודם - מסחרי - בעד הצעה זו הצביעו 7 חברים.

ב. לשנות את יעוד השטח למוסדות - רק בחלקו האחורי כך שתשאר רצועה מסחרית לאורך הכביש - בעד הצעה זו הצביעו 2 חברי ועדה.

ג. להפקיד את התכנית כפי שהוגשה - בעד הצעה זו הצביעו 2 חברי ועדה.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

6. תכנית מס' 4126 - תחנת דלק - רח' כתב סופר - אזור התעשייה הר תמיר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.3.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש להתאים את קווי הבנין בתשרית לבינוי בנספח מס' 1.

ב. תתקן ההערה השניה בנספח מס' 1 לנוסח הבא:

"חלוקת שטחים בין השימושים השונים תבצע סופית בבקשה להיתרי הבניה ובתנאי שסה"כ השטחים של השימושים החייבים בחניה לא השתנה".

ג. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.

ד. תבצע בתכנית הוראה כי במידה וידרש יועתקו כבלי החשמל התת קרקעיים על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם חברת החשמל.

ה. התכנית תתואם עם המח' לתברואה.

מר מ. כהן מדובר במגרש מס' 7 - בשטח של כדונם וחצי - באזור התעשייה כגבעת שאול. על פי תכנית 3257 מיועד השטח לתעשייה והתכנית הנדונה היא לתחנת דלק הכוללת משאבות, מסעדה ושרותי דרך. התכנית כוללת נספח בינוי.

בשלב מאוחר יותר הגיש המתכנן תכנית הכוללת רק תחנת דלק, ללא מסעדה. אך עם מספר משאבות גדול יותר.

מוצע להפקיד את התכנית הכוללת את נספח הבינוי המצומצם יותר. סיווג התחנה יהיה בהתאם לתכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק.

מר אדרי על פי הנסיון בסופו של דבר מתפתחים ליד תחנות דלק שרותי סיכה ו/או שרותי אוכל לכן מוטב שהדברים יופיעו כבר בהתחלה.

מר מ. כהן המתכננים הגיעו למסקנה שבדרך לבית הקברות האנשים לא ישבו להנפש במסעדה במקום ולכן ויתרו על מסעדה.

מר קאסוטן פונה לעיריה שלא להעביר לועדה המחוזית מבנים כמו זה - המוצע בכניסה לעיר. מבחינה ארכיטקטונית זה לא מתאים לכניסה לעיר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים ג' ד' ה' בהמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. לתכנית יצורף נספח הבינוי שהוצג בעת הדיון.

ב. תחנת הדלק תהא מדרגה ב' על פי תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק.

ת/מ/א/18.

ג. יתווסף להוראות התכנית סעיף המאפשר שינויים ארכיטקטוניים, אולם גובה המבנה ושטחי הבניה יהיו על פי נספח הבינוי.

7. תכנית מס' 4198-שינוי תואי דרך מאושרת והתנוית דרך חדשה שכונת א-טור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.90 להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תערך מחדש מבחינה טכנית.

מר מ. כהן תכנית מס' 2733 הסדירה את הבניה בא-טור וייעדה את ערוץ הואדי כשטח לשמורת טבע. במסגרת שמיעת התנגדויות נעשו עוד מספר שינויים והופקדה תכנית נוספת להסדרת הבניה בשטח. מאוחר יותר הסתבר שיש צורך בכביש טבעתי פנימי שכנראה כבר בוצע בשטח - בחור שמורת הטבע. אגב כך מבוקש לשנות את יעוד חלק מהשטח הירוק למגורים. לדעתי יש הגיון לשנות את יעוד השטח שבין אזור המגורים המאושר לבין הכביש המבוקש אך אין לשנות את יעוד השטח שמדרום לכביש.

גב' ברזקי השינוי מוצע מכיוון שמבחינה תכנונית נכון יותר לתחום שכונה ע"י בינוי ולא ע"י כביש.

מר מ. כהן לא תמיד העקרון הזה נכון. גבול הבינוי נקבע כבר בתכנית קודמת והיו לזה שיקולים תכנוניים.

גב' ברזקי הגבול הקודם נקבע בגלל שאי אפשר היה להגיע לשטח. עכשיו הכביש הדבר ניתן.

מר מ. כהן ממליץ להפקיד את התכנית שתכלול תואי הדרך החדשה ושינוי יעוד השטח שמצפון לה. כמו כן לחייב את היזמים להגיש תכנית לטיפול נופי בשטח שמדרום לכביש.

מר קאסוטו הגישה של העיריה נכונה. אולם לדעתי היעוד החדש של השטח שמדרום לכביש צריך שיהיה למבני ציבור - המתאימים יותר לשפת השטח הירוק ולא למגורים.

מר רוזנקוביץ זוהי קביעה שרירותית. לדעתי היעוד למגורים נכון יותר.

מר הוימן על פי התצ"א מדובר בשטח די שטוח ולכן נכון לשנות את יעודו.

מר א. כהן ההצעה של העיריה סבירה. על פי התצ"א יש בשטח מטע והשטח צפוני מזרחית לו מלא בשפכים. הבינוי בקטע - סביר.

מר מ. כהן אני חושש שכתוצאה מהבניה האקראית בשטח תיווצר שפיכת חדשה הקרקע בבעלות פרטית ולכן אי אפשר ליעדה למבני ציבור - אלא אם כן היא תופקע וישלמו פיצויים. בתשובה לשאלת מר קאסוטו ציין כי בזמנו הופקדה תכנית 2733 א' כתוצאה מקבלת התנגדויות. מה שמבוקש עתה זה דבר חדש לגמרי.

מר הוימן שפכי העפר בבניה הערבית מעטים כי הבניה מינורית.

מר סויסה העלה להצבעה את ההצעה להפקיד את התכנית לבד משינוי היעוד בסבעת הפנימית מדרום לכביש. בעד הצעה זו הצביעו 5 חברי ועדה. נגד ההצעה הצביעו 5 חברי ועדה נמנע - חבר אחד.

בעד ההצעה להפקיד את התכנית ולשנות את יעוד השטח בסבעת הפנימית -

מדרום לכביש - למבני ציבור - הצביע חבר אחד.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לדיון נוסף עקב הצבעה שקולה.

8. תכנית מס' 4213 - שטח חישוב זכויות הבניה לגבי חדרי מדרגות כל העיר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.12.90
להפקיד את התכנית.

מר מ. כהן אגב דיון בערר לפני כשנתיים עלתה שאלת שיטת חישוב זכויות הבניה בעיר ובסופו של דבר, בעקבות חוות הדעת של גב' רוזה ופרקליטות המדינה עלתה המסקנה שעל פי תכנית המתאר יש לכלול במנין אחוזי הבניה כל שטח המוקף קירות משלושה עברים ומקורה.
במשך שנים רבות נהגו לכלול במנין אחוזי הבניה רק את 12 המ"ר הראשונים משטח חדר המדרגות בכל בנין. בעקבות חוות הדעת החדשה היה צורך לפרסם הקלה במקרים רבים על מנת שלא לאבד זכויות בניה שעל פי החישוב הקודם ניתנו ליוזמים. במשך הזמן עלו מספר הצעות באשר לשיטת חישוב זכויות הבניה בגין חדרי המדרגות אך הן לא הגיעו לכלל דיון.
עתה הוגשה תכנית חדשה - על פי הצעתו של מר גדי ברנדס - הפותרת את הבעיה לגבי תכניות שהוראות תכנית המתאר חלות עליהן.

מר גדי ברנדס ההצעה באה לפתור בעיה של התייחסות לחדרי מדרגות על פי נוהלים או מתכנות של "תורה שבע"פ" שלא תואמת כל מצב ולאפשר חישוב לכל בנין באופן ספציפי.

על פי ההצעה יש לכלול במנין אחוזי הבניה את שטח חדר המדרגות בקומה הראשונה ואת הפודסט במפלס הדירות ואילו את הפיר שבתוכו נמצאות המדרגות עצמן לא לכלול במנין אחוזי הבניה.

השיטה הזאת תונהג לגבי תכניות חדשות או לגבי בניינים שעדיין לא מיצו את זכויות הבניה שניתנו להם. בבניינים שלגביהן ניתן כבר היתר בניה בעבר חישוב זכויות הבניה יהא על פי ההיתר שניתן אולם אם אפשר יהיה להוסיף לאותו בנין עוד קומות, חישוב הזכויות בקומות הנוספות יהא על פי החישוב החדש. לגבי תכניות שבהן נקבע במפורש איך תחושבנה זכויות הבניה - כמו למשל התכנית החדשה של מלחה - חישוב זכויות הבניה יהא על פי מה שנקבע בתכנית.

בכל תכנית שבה יכתב ששיטת חישוב זכויות הבניה תהא על פי תכנית המתאר השיטה החדשה תפעל כי התכנית הנדונה משנה את הוראות תכנית המתאר בנושא זה.

גב' רוזה ברצוני לציון כי בקרוב תכנסנה לתוקף הוראות חדשות בדבר חישוב שטחים בתכניות בנין עיר ובבקשות להתרי בניה ולפיהן יכללו כל שטחי הבניה במנין זכויות הבניה.

במסגרת ההוראות החדשות מבחינים בשני סוגי שטחים:

1. שטחים למטרות עיקריות מגורים, מסחר, בידור, תעשייה, מלאכה, וכד'.
2. שטחים שהבניה מותרת בהן להשגת מטרות נילוות - שטחי שרות, אחסנה, מבואות חניה, מכוניות, חדרי מדרגות וכד'.

האבחנה נעשית לצורך סידורי מס ולא לצורך חישוב זכויות הבניה. ההוראות החדשות לא משנות הוראות של תכניות קיימות ולא יחולו על תכניות שהופקדו ואושרו לפנייהן.

ההוראות אושרו כבר ע"י המועצה הארצית אך טרם נחתמו ע"י שר הפנים. בשלב זה הקריאה גב' רוזה את הסעיפים הרלוונטיים בתקנות האמורות וציינה שכיוון שהקונספציה המוצעת בתכנית הנדונה שונה מזו המוצעת בתקנות החדשות יש למחר ולהפקיד את התכנית המוצעת.

מר ברנדס התקנות מתייחסות לתכניות עתידיות. ידובר בהן על נפח בניה וזכויות בניה שיחולקו לשני סוגים: מטרות עיקריות ומטרות נילוות. במקרה שהתכנית הנדונה לא תאושר יהיה צורך לנהוג לפי תכנית המתאר

הקיימת והבעיה לא תפתר.

מר רוזנקוביץ השיטה מענינת אך מדוע יש צורך להבדיל בין ירושלים לשאר המקומות בארץ?

מר ברנדס כיום השיטה הנהוגה בירושלים שונה מזו הנהוגה בכל הארץ עקב הערך שהוזכר ע"י מר מ. כהן.

מר היימן התקון נכון ויש לקבלו. באשר לתקנות משרד הפנים הן בלתי אפשריות אי אפשר לקבוע את כמות שטחי העזר.

גב' רוזה תומכת בתכנית הנדונה, מבחינה תכנונית היא תאפשר תכנון חדרי מדרגות מרווחים.

מר קאסוטו במקרה שיש חדר מדרגות עם פרוזדור יש לכלול במנין אחוזי הבניה רק את הפודסט של הכניסה.

מר ברנדס הדבר יוביל לנוהל ולתוספות בלתי מבוקרות. אנו מציעים לקחת בחשבון את מפלס הקומה בשלמותו ורק את מפלס הפיר לא לחשב. בנינים עם חדר מדרגות עם פרוזדור לא מתוכננים כך בגלל איכויות של מגרש.

מר קאסוטו מציע שיקבע שכל שטח שהוא מעבר לצרכי ההגעה למדרגות לא ילקח בחשבון.

מר ברנדס זה יהיה נתון לפרשנויות שונות ואין לאפשר זאת. בתשובה לשאלת מר בן-פורת ציין כי גם לגבי המעלית מחשבים רק פעם אחת את שטחה ואת שטח הפיר לא מחשבים. על כל פנים התכנית הנוכחית לא דנה במעליות ולא במדרגות חיצוניות.

מר בן-פורת מכיון שהתקנות יקבלו תוקף כשהשר יחתום עליהם, יש למחר ולהפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. תכנית מס' 3296 א' - שינוי בינוי לבית אבות - רח' גולומב - קרית יובל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.12.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. הערות מח' התברואה והאגף להסדרי תנועה יעוגנו בתכנית.

ב. יצורפו הערות אגף הרישוי (על חשוב השטחים) ויח' המודדים.

ג. יערכו בתכנית תקונים טכניים.

ד. מקומות החניה יהיו על פי התקן הנדרש ל-160 יחידות דיור ויתרת השטח תגונן.

ה. מגיש התכנית יכין תכנית פתוח השטח בה יראה את הגנון לפני הפקדת התכנית.

ו. התכנית תתואם עם אגף הקשיש מהמחלקה לשרותי משפחה וקהילה.

התכנית לא נדונה.

10. תכנית מס' 3555 ג' - הגדלת שטחי בניה תת קרקעיים - כיכר העיריה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91 החלטת ועדת המשנה מיום 17.9.90: לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאי שהתכנית תתוכן מבחינה טכנית. החלטת ועדת המשנה מיום 31.12.90: לשנות סעיף 8 א' בהוראות התכנית ולבטל בו את הסיפא האומר "ובתנאי שסך כל שטחי הבניה המותרים על פי תכנית 3555 ב' לא יעלה ביותר מ-1,000 מ"ר".

(גב' רוזה לא נכחה בשעת הדיון).

מר מ. כהן מדובר בהגדלת שטחי המפלסים התת-קרקעיים לשטחי עזר ומחסנים וכן הגדלת שטחים סחירים שיש להם השלכות לגבי תקן החניה. לבית העיריה יש מספיק מקומות חניה אולם חלק ממקומות החניה שם מיועד לפרויקטים אחרים שאי אפשר היה לספק מקומות חניה בשטחם. יש לצרף לתכנית נספחים שיבהירו במדויק היכן תהיה תוספת השטחים, מה יהיה השימוש בהם ואם הם מצריכים הגדלת תקן החניה אזי, יופחת מספר מקומות החניה שניתן למכור לפרויקטים אחרים.

מר קפמן דוקא משום שמדובר בעיריה, תמוה בעיני שלא צורף לתכנית נספח.

גב' ברזקי לא מדובר בתוספת שטחים, הבניה תהיה בדיוק באותה מעטפת, השוני הוא בחלק מהמקומות בהן תוכננו מקלטים ומחסנים.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שיוגשו לוועדה נספחי בינוי ובהם פירוט השימושים המבוקשים ומה משמעותם לגבי תקן החניה.

11. תכנית מס' 3555 ד' תוספת לבנין ראש העיר והריסת תוספת קודמות-רח' יפן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91 להפקיד את התכנית בתנאי שתתוכן מבחינה טכנית.

(גב' רוזה לא נכחה בזמן הדיון)

מר מ. כהן מדובר בתכנית המבקשת לעשות מספר שינויים ותוספות בבנין ראש העיר. בזמנו - לעת הפקדת תכנית כיכר בית העיריה היה נושא התוספות נשוא לדיון מעמיק שגם מר יונתן גולני השתתף בו. בהחלטה למתן תוקף לאחר שמיעת ההתנגדויות ב-9.6.87 - נאמר בסעיף ב' "לתקן את נספח הבינוי לגבי סגירת מרפסת בנין ראש העיר בהתאם לנספח שהוצג בעת הדיון". בסעיף ג' נאמר: "לבטל את התוספת המוצעת בחזית הכניסה המערבית של בנין ראש העיר, לרבות פתח הכניסה לבניון ולהשאיר את החזית כפי שהיא".

התכנית שהוגשה עתה חוזרת על אותו רעיון בוריאציה שונה ויש בה מספר אלמנטים: 1. - תוספת ביתן לשומר - בין קומה אחת - בחזית הצפונית שלדעתי אין לאשרו. 2. - הריסת תוספת מאוחרת בבנין - שיש לברר על כך. 3. תוספת 3 שורות אבן במקום מעקה הברזל - שאין מניעה לאשר, כמו כן מבוקש חדר מכוניות על הגג - זאת יש לבדוק אם הוא יראה מלמטה.

גב' ברזקי החדר על הגג לא יראה, באשר לתוספת בחזית הבנין - הבנין משנה את יעודו והתוספת חשובה לתפעול נכון שלו. הושקעה מחשבה רבה שלא לפגוע בחזית הבנין.

מר קאסוטן ישנה סתירה בין החזית הצפונית ובין תכנית הגג בנוגע לתוספת החדר על הגג, באשר לתוספת בכניסה לבנין - תומר בדעתו של מר מ. כהן.

גב' ירון באשר לחדר על הגג - הנכון הוא התכנית ולא החזית.

מר ברגמן מתנגד לתוספת בכניסה לבנין ולכל תוספת על הגג. את חדר המכונות יש להעביר לקומות התחתונות.

מר א. כהן אם לדעת המתכננים יש צורך בחדר מכונות על הגג אפשר להתווכח על הצורה אך לא על עצם החשיבות. מכיון שהבנין לשימור - אין לשנות את המעקה.

בתגובה לדברי גב' ברזקי שהשטח לא שימש כמרפסת מלכתחילה ציין שאפשר להחליף את המעקה במעקה ברזל חדש.

מר היימן בבנין ישנו מעקה נוסף מאבן. מעקה הברזל הינו תוספת מאוחרת ולכן נכון יהיה להחליפו במעקה אבן. יש לציין שאין לבנין חשיבות ארכיטקטונית אלא הסטורית בלבד.

מר א. כהן מציע שתתקבל חוות דעת אדריכלית לאחר סיור בשטח - בנושא המעקה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. הועדה לא מאשרת את תוספת הביתו לשומר בכניסה לבנין.
ב. נושא המעקה במרפסת - אבן או ברזל - יוכרע במסגרת הצוות מקצועי.
ג. גובה התוספת על הגג יוכרע לאחר סיור בשטח.

12. תכנית מס' 3886 - הרחבת כביש - עין כרם
מובא לתיקון החלטה.

גב' בר מדובר בכביש הגישה לעין כרם. בדיון ביום 6.12.88 הוחלט להפקיד את התכנית וסעיף ג' בהחלטה קבע כי "לא יותר מילוי הסרסות כפי שמוצע בחתך וכי הפתרון ינתן באמצעות קיר תומך". תוך כדי עבודות בשטח מסתבר שהפתרון באמצעות קיר תומך אינו נכון ויש לחזור להצעה הקודמת. היזמים העבירו אלינו נספח הכולל סידרה של קירות תומך נמוכים על סמך התכנון הראשוני והנושא תואם עם גיל יניב. אי לכך מוצע לבטל את סעיף ג' בהחלטת הועדה מיום 6.12.88.

מר קאסוטו אין לשנות את ההחלטה מכיון שקיר התומך נועד לשמור על הוואדי.

מר סויסה מציע להשאיר את ההחלטה כפי שהיא. אם היזמים מילאו את הוואדי בשכני עפר - עליהם לדאוג להחזירו למצבו הקודם.

הוחלט: לבטל את סעיף ג' בהחלטת הועדה מיום 6.12.88 וזאת בכפוף לבדיקה חוזרת שתבוצע ע"י מר סויסה והיועץ הסביבתי לועדה. במקרה שבדיקתם תחייב את השארית סעיף זה על כנו - הוא לא יבוטל.

1. תכנית בינוי

13. מבני מס' 20 על פי תכנית 3601 - פסגת זאב

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 11.3.91
לאשר את תכנית הבינוי

מר מ. כהן מציע לאשר את תכנית הבינוי ובתנאי שהחדרים על הגג יהיו בכפוף להוראות התכנית.

מר א. כהן מבקש לחייב את הקבלים לסמן את החדרים על הגג במיפרט של היתר הבניה.

(פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 19.3.1991)

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהחדרים על הגג יהיו בכפוף להוראות התכנית.

הועדה מפנה תשומת לב הועדה המקומית שיש לחייב את היזמים לסמן את החדר על הגג בבקשה להיתר בניה.

אליהו סויסה

תאריך: א' אייר תשנ"א
15 באפריל 1991

יו"ר הועדה המחוזית
למכנון ולבניה

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 4/91
מינוס כ"ד אדר תשנ"א (10.3.91)
יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:	א. בר	-	מ"מ מתכנן המחוז
	מ. נקמן	-	נציג משרד התחבורה
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	ת. רווה	-	נציגת משרד המשפטים
נכחו:	י. בו-פורת	-	נציג ציבור
	א. ברזקי	-	סגן מהנדס העיר
	ו. קוקיה	-	מחלקת מהנדס העיר
	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
	א. אלוו	-	מזכירת הועדה
	ט. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נעמן	-	לשכת התכנון המחוזית
נעדר:	מ. כהן	-	מתכנן המחוז

1. תכנית מס' 1209 ג' - הרחבת דירות ברח' הפיסגה - בית וגן
התכנית הובאה להמשך דיון בהתנגדויות.

גב' ס. חפץ הציגה את התכנית. מדובר בבית מס' 54 ברח' הפיסגה, שהתכנית מוסיפה לו תוספות בניה. המתנגדים גרים כולם בכניסה המרכזית והתנגדותם מתייחסת לתוספת מס' 10 בתשרים. הועדה דנה כבר בתוספת הבניה המוצעת והחליטה בישיבתה מתאריך 23.12.90 לזמן לדיון את הדיירים מקבלי התוספת נשואת ההתנגדות, בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה.
לדיון הגיעו: המתנגדים - מיימון יהודית, מליקובסקי חיה ושכטר דוד ולאח, הדיירים מקבלי התוספת נשואת ההתנגדות: הרב שמשון אפשטיין, ברזיל נעמי, הומינר משה וגולדשמידט גיתה וכן מגישי התכנית - כהן ישראל מאיר, ברנר רפאל, פריצקי חיים ואנגל שמואל.

מר א. סויסה הסביר שזימון האנשים מתבסס על סעיף 106 (ב) לחוק ומטרתו לאפשר לדיירים שגרים באגף המקבל את התוספת נשואת ההתנגדות להגיב על ההתנגדויות לפני שהועדה מחליטה.

גב' מיימון הציגה את התנגדות הדיירים. למעמדה התוספת המוצעת (מס' 10) תגרום לחסימת החלון המהווה מקור עיקרי לכניסת אור ואוויר לדירת המתנגדים ובנוסף תביא לירידת ערך הדירה, תגרום לשיבוש הכניסה לחדר המדרגות ותוסיף לאגף "דבשת" שתפגע גם היא בערך הדירות. היא עצמה אינה מעוניינת בתוספת המוצעת לדירתה.

מר הומינר השיב לדברי המתנגדת וטען שהתוספת תביא דווקא לעליית ערך הדירה של המתנגדת, שכן היא מקבלת לפי התכנית תוספת של שני חדרים, בעוד שהם מקבלים חדר אחד. כמו כן, קיר התוספת מרוחק מחלון הסלון ולא יגרום להסתרת אור כפי שהמתנגדת סבורה. לגבי הטענה בדבר שיבוש הכניסה לבנין, טען מר הומינר שישנן 2 כניסות לבנין ואפשר להשתמש בכניסה הנוספת.

הרב אפשטיין ביקש להוסיף שאם באים לשטח אפשר להיווכח בנקל שהתוספת לא תמנע אור ואוויר מהמתנגדים.

גב' ברזיל הוסיפה שקיימת בעיה של צפיפות לגבי חלק מהמשפחות. הדירה שלה היא בת 2.5 חדרים וגרים בה 8 נפשות, כך שיש לראות האם אוכלן נעם אור שקול כנגד האפשרות להרחיב את מקום המגורים.

גב' גולדשמידט הצטרפה לדברי גב' ברזיל ובקשה אם אפשר להוסיף להם חדר נוסף.

מר הומינר הוסיף שאם ישנה אפשרות להזיז את התוספת מחלון המתנגדים הדבר יפתור את הבעיה מבחינה טכנית.

מר שכטר ציין שבדירתו כבר עכשיו אין כניסת אור ואוויר והתוספת המוצעת תחמיר את המצב.

הוחלט:

- א. לקבל בחלקה את התנגדות מיימון יהודית, מליקובסקי חיה ושכטר דוד ולאת ולהזיז את התוספת נשואת ההתנגדות מזרחה, עד קו דלת הכניסה של חדר המדרגות בחזית הצפונית.
- ב. לתת תוקף לתכנית בשינויים כמתחייב מסעיף א' לעיל.

2. תכנית מס' 4037 - תחנת מעבר לאשפה - א"ת תלפיות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3749 בתאריך 11.3.90 לתכנית הוגשו 8 התנגדויות.

גב' א. בר מדובר בתחנת מעבר לאשפה באיזור התעשייה תלפיות, על שטח של מגרש חניה קיים. לתכנית הוגשו 8 התנגדויות של בעלי מגרשים בסביבה, שטענו שהשימוש המוצע יגרום למסרדים שונים ויפגע בערך הנכס שלהם. בינתיים מצאה העיריה 2 מיקומים אלטרנטיביים, הנמצאים בתכנית מס' 3950 של א"ת תלפיות. לאור האפשרויות האלה, ההמלצה היא לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

מר סניסה הוסיף שהתקבלה פניה בכתב ממהנדס העיר וכן היתה פניה טלפונית מיו"ר הועדה המקומית, שהודיעו שהם חוזרים בהם מהתכנית ומבקשים לבטל אותה. בעקבות המהלך הזה של העיריה לא זומנו המתנגדים לדיון.

הוחלט: בהתאם להודעת מהנדס העיר מיום 3.3.91 ולאחר הצגת נימוקי ההתנגדויות החליטה הועדה לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

3. תכנית מס' 3795 - בגין משרדים ומסחר - מרכז העיר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3805 בתאריך 8.10.90. בתקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות אחת.

גב' ט. חפץ הציגה את התכנית. מדובר בבניית בנין משרדים ומסחר ברח' הרב קוק, תוך הריסת המבנים הקיימים בשטח. את השירותים הציבוריים הקיימים במקום ישחזרו במיקום אחר ובמקום בית הכנסת שיהרס מוצע בית כנסת במבנה החדש. החברה להגנת הטבע הגישה התנגדות ובה היא מבקשת:
א. לדעת לאן מתכוונים להעביר את בית השימוש.
ב. לתעד ולו משהו מבנין בית בורוכוב וכן לקבוע בתקנון את גובה ההתחייבות הכספית המוטלת על היזמים כנגד מילוי טעיף העברת השירותים, וכן לו"ז לביצוע ההעתקה.

מר סניסה הביא לידיעת חברי הועדה שהגיעה התנגדות של עו"ד שונברג, שהוגשה 3 חודשים לאחר תום מועד ההפקדה. ביקש מהועדה לקבל החלטה האם לאפשר לעו"ד שונברג להציג את התנגדותו. הועדה החליטה שלא לשמוע את ההתנגדות. לדיון הגיעו: עו"ד יצחק ננר - בא כוחם של בעלי הקרקע, ציון חי - נציג הבעלים, אדריכל א. יסקי - מתכנן התכנית ומהנדס יורם קרן מחברת אשדות. ציפי רון נציגת החברה להגנת הטבע הגיעה באיחור לקראת סוף הדיון ולכן הוקרא מכתב ההתנגדות בהעדרה.

גב' ברזקי ענתה להתנגדות בשם הועדה המקומית. לרבריה, הועדה המקומית שמעה את ההתנגדות של החברה להגנת הטבע שהיא גם מייצגת את החברה לשימור אתרים. לגבי הסעיף של בית בורוכוב - בית בורוכוב לא נמצא ברשימת הבניינים הראויים לשימור בירושלים ולפיכך העיריה לא יכולה לעמוד מאחורי הבקשה הזאת. לעומת זאת, הבקשה לשימור חלק מבניין נדחתה להם עוד יותר טילוח מאשר לשמר בניין בשלמותו. משום שאם מתייחסים לבניין כבניין, הרי בעצם מהנתו אין לו איכויות ארכיטקטוניות כפי שגם מציינת הסוענת, אלא כחלק ממירקם, ובדגה שמשמרים קיר זה או אחר, הרי המהות שאותה היא רוצה לשמר נעלמת. לעומת זאת הועדה המקומית כהחלט מקבלת וממליצה לתעד את הבניין של בית בורוכוב, כמו את כל הבניינים שיש להם ערך היסטורי מסוג זה או אחר בעיר. באשר לשירותים הציבוריים, ישנה התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של העיריה, שגם קובעת את הסכום וגם את צורת העתקת הבניין, והועדה המקומית אינה סבורה שהסכום יכול להיות חלק מהתקנות.

מר א. סויסה שאל אם אפשר לדעת לאן מעתיקים את הבניין הזה.

גב' ברזקי השיבה שההצעה היום היא להעתיק את המבנה לטיילת שרובר.

אדריכל יסקי ציין שבמסגרת תפקידו כפרופ' לארכיטקטורה בשכונון הוא סבור שהמודעות לשמירת ערכי תרבות וערכי עבר שהתעוררה בשנים האחרונות היא אחד הדברים החשובים ביותר שקרו במסגרת הבינוי במדינת ישראל. השילוב של יען וחדש מהווה מרכיב חשוב של המשכיות תרבותית. בשל הרגישות האישית שלו לנושא, מיד לאחר שקיבלו את התכנון של המבנה, נפגש עם מהנדס העיר דאז אמנון ניב וביקש לדעת האם יש כאן נושא לשימור. נאמר לו חד משמעית שלא. כמו כן נאמר לו שבנין משכית הסמוך, שהוא בבעלות הכנסיה האורתודוקסית, ראוי לשימור. לאותו חלק שהגב' דרן מתיחסת אליו - לא היתה כל התיחסות. בשלב מסוים הזכיר מר ישראל קמחי משהו בנושא של שימור הבניינים, אך לאחר בירור הסתבר שהדבר נבע מטעות בזיהוי הבניינים המיועדים לשימור. בנוסף ביקש בזמנו את חוות הדמיו של דוד קוריאנקר, שאמר שאין במגרש דבר הראוי לשימור, לפיכך, לא יתכן שפרוייקט מתגלגל כמעט 20 שנה מבלי שהוזכר נושא השימור ולפתע פתאום, לאחר אין סוף גילגולים צץ מישהו ופוען שהנושא טעון שימור. מר יסקי ביקש להדגיש שאין במגרש דבר הראוי לשימור.

עו"ד ננר ציין שהטיפול בפרוייקט הוחל בשנת 73, ע"י האדריכל אריה שרון ז"ל. הוכנה תכנית שהתגלגלה במשך שנים ובסופו של דבר כמעט אושרה אך עובדה בשל פטירתו של האדריכל. בכל השנים הללו לא התעוררה אף פעם שאלה בנושא של שימור חלק כלשהו של הבנין. לגבי הבנין עצמו - זהו אחד הבניינים שנמשש בושה שעדיין קיים, כמו כן, אילו החברה להגנת הטבע היתה פונה לעזריה, אזי היתה נוכחת שנושא העברת השירותים הציבוריים כבר סודר לפני כשנה וחצי.

הוחלט:

- א. לקבל בהחלטה את התנגדות החברה להגנת הטבע ולקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיעוד הבנין ופרטיו ע"פ הנחיות המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות.
- ב. לדרוש את בקשתו של עו"ד שונברג בשם דיירי רח' החבצלת 3 לשמוע את התנגדותו לפני משורת הדיון מאחר והועדה לא השתכנעה שהנימוקים אכן מצדיקים את הדבר.
- ג. לאשר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהא שתילת הפרוייקט במודל העירוני.

4. תכנית מס' 3954 - שינוי יעוד למוסד והגדלת אחוזי בניה - יפה נוף הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3805 בתאריך 18.10.90. במקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 18 התנגדויות.

גב' א. בך הציגה את התכנית. מדובר בבנין בשכונת יפה נוף, באזור המוגדר כאזור מגורים 5. התכנית מציעה שינוי יעוד למוסד והפיכת הבנין לבית אבות תוך הוספת קומה. הוגשו 18 התנגדויות ע"י דיירים מהסביבה המתיחסות בין היתר לגובה הבנין וסוענות שכבר היום הבנין חורג מהמותר ע"פ תכנית המתאר, שכן מותרות 2 קומות ובפועל קיימות 3 קומות לכיוון חזית אחת ו-4 קומות לכיוון חזית שניה. כמו כן מבחינת הגובה במסדרים - הבנין מגיע ל-12 מ' בעוד שמותר 9 מ'. גם מבחינת אחוזי בניה נסען שיש חריגה - מותר 25% וקיימים 53%. ההתנגדות לתוספת גובה נובעת מסיבות של הסתרת נוף לכיוון יער ירושלים. היבט שני של ההתנגדות נוגע לשינוי היעוד ממגורים למוסד. המתנגדים מביעים חשש שהשינוי יביא לכל מיני מטרדים סביבתיים ויוריד את ערך הדירות בסביבה. היבט נוסף מתייחס לכך שהמוסד אמור לשמש בית אבות לאוכלוסיה חרדית ומתנגדים חוששים שהמוסד יתפוך לישיבה וכן חוששים מהיווצרות חיכוכים בעקבות הכנסת אוכלוסיה חרדית לשכונה חילונית. היבט נוסף של ההתנגדויות מתייחס לכך שהבנין אינו ראוי לשמש בית אבות. עקב העובדה שהוא לא עומד בתקנים שנקבעו לכך. לגקודה הזו יש לציון, שהועדה המחוזית

כאשר החליטה להפקיד את התכנית אבו קבעה מספר קריטריונים שהתכנית היתה אמורה לעמוד בהם, כמו לדאוג ליציאה לגינה או לחצר בקומת הקרקע ולדאוג לגישה ברמפה בעלת שיפוע גמור בכניסה לבנין ואכן התכנית המוצעת לא עומדת בקריטריונים אלה.

הועדה המקומית הגישה חוות דעת המציגת כל מיני תקנים בהם צריך לעמוד בנין ברגע שהוא משנה יעוד לבית אבות, הוא מנמקת מדוע התכנית אינה עומדת בדרישות אלה והמלצתה היא לקבל את ההתנגדויות במה שקשור ליעוד הבנין ולקבל חלקית את ההתנגדות בנושא הגובה, לא לאשר את הקומה הנוספת אבל להמליץ על מתן תוקף לתכנית מתוקנת המאשרת את הבנין כפי שהוא קיים היום, לדיון הגיעו המתנגדים מגיד מרים, גיוסט עליזה ובנימין, שוורץ משה, ברנדס צבי, עו"ד יורם וינוגרד, לבטוב מיכאל.

עו"ד זאב וייל - בשם עמותת "איהל בת שבע" יזמי התכנית:
ד"ר פרנצל-אב - בשם אריה הראוס, נציג היזמים:
שלמה וולך - יועץ בלונדון בתי אבות - מטעם היזמים:
אדריכל חיים לוטנר - המתכנן.

גב' מגיד הסבירה שהיא גרה בבית ממול הבנין נשוא התכנית כבר 25 שנה, כשקנו את הדירה נאמר להם שהרחוב מיועד למגורים בלבד, מדובר ברחוב קטן המוביל ליעד ירושלים והרבה רכבים עוברים בו בשבתות ובחגים לכיוון היער, ההתנגדות לבניית בית אבות ברחוב נובעת ממספר טעמים: הרחוב יועד למגורים ולא למסרות אחרות, ברחוב הזה אין יותר לבניה של יותר מ-2-3 קומות ובנוסף לאלה - התושבים החילוניים יהיו הפרעה דתיים, האזור הוא אחד המקומות הבודדים בעיר שגוד לא נכנסו אליו תושבים דתיים, אזי מדוע שלא יבנו את בית האבות 500 מ' הלאה מהמקום, בשכונת הר נוף שהיא שכונה דתית ויאפשרו לתושבי רח' פרחי חן להיות לפי הצרכים שלהם, מבלי להפריע לאחרים ומבלי שיפגיעו להם.

גב' גיוסט ציינה שהיא גרה מול הבנין והיתה עדה לבניית הקומה השלישית למרות שהיתה התנגדות של אחת השוכנות לכך, כבר עכשיו הבנין מסתיר להם את הנוף ומכער את הסביבה, היא מתנגדת שיקימו במקום מוסד שכן לא באה לגור מול מוסד.

מר שוורץ הסביר שהבית המדובר היה אמור להיות בית מגורים דו-קומתי ברחוב צר וחד סיטרי שבו תריסר בתים לבית אין כל נתונים שיכולים להפוך אותו לבית אבות והוא מיועד למגורים גם מבחינת החשמית וגם מבחינת תכנית המתאר, כדי להתאימו למוסד יהיה צורך "בסיפול שורש" יסודי לבית ובתוספת קומות, תהיה זו שרירות לב להחליט על בית אבות באזור קטן ושקט המשמש כולו למגורים, התושבים מוטרדים מבית אבות ומוטרדים עוד יותר מבית אבות בעל מגמה דתית חרדית, זהו ענין מהותי שכן הרחוב כולו חילוני מובהק, אף מוסד דתי חרדי לא יוכל להיות בסביבה מנוגדת כל כך כמו רח' פרחי חן.

יער י-ס מהווה אתר משיכה אטרקטיבי לתושבים מהעיר מחוצה לה הנוהרים אליו בשבתות ובחגים, הקמת המוסד תגרור ויכוחים ותועלה ורישה לסגור את הרחוב לתנועה בעת תפילה, כך שבעצם מזמינים כאן עוד מוקד של מלחמת חרבות, בקשת התושבים היא להתחשב גם בחיים הפרטים החילוניים של דיירי המקום וגם באתר הציבור החשוב של יער י-ס.

מר ברנדס ביקש להזכיר לוועדה שהבנין כבר חסא חסא גדול כשהגיע לגובה 12 מ' במקום 9 מ' ול-3 קומות במקום 2 קומות, ועכשיו למעשה רוצים להוסיף לו עוד 2 קומות.

הבנין לכשנעצמו והגישה אליו הם בלתי אפשריים לבית אבות, שכן לא תהיה אפשרות גישה עבור נכה או לאלונקה בשל גובה הכביש וגובה הכניסה, אם ירצו לעשות דברים אחרים הרי זה בכלל יראה בלתי אפשרי, מגורים בימינו הם בעלי חשיבות כמו בית אבות ואין צורך לעשות מאמצים כדי לקרוא לזה בית אבות, כאשר בסופו של דבר היעוד עלול להשתנות אחרי שיבנו, אם התכנית מאושר, בדיקה מקצועית או ביקטיבית תוכיח שכל הנסיון לעשות מהבנין בית אבות הוא

עו"ד וינגנר דיבר גם בשם משפחת אברהם שלא יכלה להגיע, לדבריו, יעוד השכונה הוא למגורים בלבד ומוסד דתי או בית אבות כפי שמוצע יפגע באיכות החיים. בירושלים ישנו מוסד סובלנות בין אנשים השומרים מצוות לבין כאלה שאינם שומרים מצוות ואת החיכוכים האלה על רקע דתי הם רוצים למנוע ברחוב שלהם. לענין יעוד הבנין לבית אבות - השימוש הזה יפריע גם לבית האבות עצמו וגם לתושבים. האזור סובל ממחסור במקומות חניה כבר היום. הכנסת מוסד תחריר את הבעיה ובשבתות ירגיז הדבר את שני הצדדים ויגרור לתיכוכים, דבר נוסף - השכונה מיועדת למגורים וחסרים בה מגרשים למגורים. שינוי היעוד למוסד יפגום בפיתוח הסביבה, במיוחד כשליים קושי להשיג שם דירות. מוסד כזה יכול גם להוריד את ערך הדירות ולגרור למסרדים סביבתיים של רעש וכדומה. מדובר ברחוב צר ומסוכן, שבחלקו הוא דו-סיטרי וכבר היו בו מספר תאונות העמסת תנועה נוספת על הדרך תהפוך אותו לעוד יותר מסוכן.

מר לב-מנב הסביר שהוא גר ברח' פרחי חו משנת 1971. הוא מתנגד לתכנית מכמה סיבות: הוא מתנגד לשינוי היעוד למוסד כיוון שכשנכנס למקום זה היה ברור שהוא נכנס לשכונה שבה כל הבתים הם בתי מגורים והפיכת אחד הבתים למוסד תפגע באיכות החיים שלו. הוא מתנגד גם לעניין של מוסד דתי שכן הוא חושש מתיכור יתר בין אורח החיים שלו עם אורח חיים שהוא מכבד אך מעוניין שיהיה לו הפרזסוריה שלו.

באזור יש בעיות חמורות של חניה ואין מקום להגדלת נפח המגורים ע"י מוסד שהמבקרים בו יחריפו את בעית החניה. האזור מאופיין בשבת בפעילות יתר וזה עלול לגרום בעיות רציניות. בנוסף, יש פגם אסתטי רציני בשינוי של הוספת שתי קומות לבנין.

מר גיוסט הסביר שהוא תושב הרחוב וגר מול הבית המדובר. לדבריו הוא מתקומם נגד עצם הפלישה לבית הזה. בא אדם עם הרבה כסף ורוצה להפוך את הבית למוסד ציבורי על חשבון התושבים. מתנגד לחיות דעת האומרת שזה מקום אידיאלי להקמת בית אבות מכיוון שהשכונה היא מסודרת ושקטה. הבית הזה מהווה מסד כבר מספר שנים, בשל הספקולציות שנעשו. כודס רצו להקים בו ישיבה ועכשיו בית אבות. זה אבסורד להפוך בית עם חדדים בני 9 מ"ר לבית אבות.

הודיע שהוא מסתייג בשם כל השכנים מהאמירה הקיצונית שהעלה אחד השכנים בדיון הועדה המקומית. ביקש שהמלצת הועדה המקומית יהיה משקל בהחלטת הועדה המחוזית.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים שהועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות ובדקה בעצמה את התאמת המבנה ליעוד המוצע. היות הדעת של הועדה המקומית היא חד-משמעית, הועדה מצאה שאין אפשרות ליעד את הבנין ליעוד המוצע. החלטת הועדה המחוזית בהפקדה התכנית היתה בדיקה של מספר אלמנטים להנחת דעת הוועדות באם הבנין יוכל או לא יוכל לשמש כבית קשישים. הועדה המחוזית לאחר שבדקה ומצאה שהדבר אינו אפשרי ממליצה לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית וכן ממליצה להפקיד את התכנית אך ורק למגורים ובגודל הבנין הקיים היום.

עו"ד זאב וייל ביקש להדגיש שלפי תכנית המתאר לירושלים מס' 62 בהגדרה של אזור מגורים מובר על שימוש של אכסניות/בתי אכסון, כך שהשימוש של בית אבות במקום מעוגן בתכנית המתאר. בנוסף, ציין שחברי הועדה המקומית לא ביקרו במקום והציע שהועדה תמנה מספר נציגים שיצאו לשטח ויראו את הדברים במו עיניהם. לגבי הנושא הדתי-חילוני ציין עו"ד וייל שמדובר בבית אבות קטן, שהגרים בו יהיו אנשים זכנים שלא יעוררו מהומות על רקע דתי. מכיוון שזהו אזור מגורים - אין אפשרות לשלוט על מי שיוגר במקום. לדבריו, אינו רואה במקרה הזה את הפו של החיכוך בין דירי בית האבות לבין תושבי השכונה. ביקש להפנות את תשומת לב הועדה למכתב של לוסה זלצברגר ולמכתב של גב' בר-גורא וביקש להתייחס לבעיה הגנדרת של האוכלוסיה הקשישה.

אדריכל ח. לוטנר טען שההתייחסות לבית אבות במובן טכני כאל מוסד והשולכת כל האנטי דתיות על כך נראות לו מקוממות, שכן זהו מוסד במובן משפטי כלשהו אבל לא במובן של חיי היומיום, מכיוון שזהו מקום שאנשים גרים בו, רק שגילם שונה. מר לוטנר ציין שעדיף לבית זקנים להיות בתוך שכונת מגורים, אולם אם כל שכונת מגורים תתנגד להכנסת בית אבות - אזי לא יהיו בתי אבות בתוך שכונות מגורים, לגבי ההתאמה הטכנית של המבנה ליעוד ציין מר לוטנר שהוא מסכים עם חלק מהדברים שאמרו גב' ברזקי וסר ברנדס, העובדה שאין בבנין מעלית שיכולה לשאת אלונקה מגבילה את האפשרויות ולמעשה המקום היחידי שבו אפשר למקם קשישים סיעודיים זה בקומת הכרקע נכון שיש 14 מדרגות במהלך המדרגות הקיים, בעוד שהתקן המומלץ הוא 11 מדרגות, אולם יש בלאו הכי מעלית בבנין. לדבריו הם ביצעו תיקונים בבנין בהתאם להמלצת הועדה המחוזית, כשהיה תיקון אחד שלא נתנו עליו את הדעת וזה העניין של שיפוץ הירידה מהכביש אל דלת הכניסה, אך זה דבר שניתן לפתור שכן שטח המגרש כ-600 מ"ר ושטח הבנין עצמו הוא 135 מ"ר ואף יש בערך כ-259 מ"ר מגדש פנוי שניתן לתמרו אותו ברמפות ומדרגות.

מר לוטנר ציין שהפרוצדורה של שינוי היעוד מהווה למעשה קשירת ידיים של היוזמים, שכן כמו שציין עו"ד וייל - השימוש מעוגן בתכנית המתאר.

מר וולר הסביר שהדגם המקובל היום הוא של בתים קטנים, עד 30-35 דוירים וההצעה להקים את הפרוייקט הזה במיקום הזה נועדה לשלב אותם בתוך הטהילה, נתן דוגמא את בית "תפארת בנים" שהוא דתי ונמצא ברח' החלוצ 29, הפועל עונה על צרכי הטהילה והשכונה מבלי להפריע דוגמא נוספת ישנה ברח' אבן עזרא בו אושר בית בו 3 קומות ללא מעלית.

עו"ד וינגוורד שאל האם גודל החדרים הוא פחות מ-9 מ"ר?

מר וולר ענה ש-9 מ"ר זה עונה על החוק של משרד העבודה והרווחה, הוא עצמו ביקר במקום עם המפקחת מרים בר-גורא והסביר לה את המצב. לגבי הנושא של המיסות הסיעודיות - יש שם 8 מיסות סיעודיות ואם הועדה תראה שאין צורך בהן - הם יורידו אותן. למעשה הענין של ה-8 מיסות סיעודיות נכפה ע"י איילה לביא, מנהלת השירות לזקן בעירייה מתוך מגמה שהם יהיו שותפים, היום יש בירושלים מספיק מיסות סיעודיות וכך אפשר יהיה ליעד את הבית הזה לעצמאים ולתשושאים שאינם זכוכים לכסאות גלגלים וכדו'. מר וולר ציין שהם מוכנים להביא מכתב התחיבות מבי"ח סיעודי גדול שיבטיח פתרון לכל אדם שיהפוך לסיעודי במקום.

מר נכמן שאל מה גודל הצוות שמפעיל את המקום בזמן שיא ביום ובלילה?

מר וולר ענה שזה תלוי בסוג האוכלוסיה - אם מדובר באנשים עצמאיים - הצוות קטן יותר.

מר נכמן שאל כמה עובדים בערך יש במקום?

מר וולר השיב שלדעתו במשמרת של 30 דוירים אפשר להסמך עד 4 עובדים ומבטלת וזה מתייחס למוסד לא סיעודי, למרות שנכפו עליהם 8 מיסות סיעודיות.

מר לב-100 ציין שאין להם התנגדות לחיים דתיים והשאלה כאן היא רק של הדגשים וכמויות, יש הדגשה שזה עומד להתות את הכף לכיוון שיכול להיות פתח לבעיות, אין כאן בעיה עקרונית אלא יותר בעיה פרקטית.

עו"ד וינגוורד התייחס לדבריו של עו"ד וייל וטען שבית אבות זה לא בתי מגורים והאזור הוא למגורים בלבד, כשכל השוואה לא נכונה רק תפגע במטרת היעוד, טעם העובדה שיש צורך בשינוי יסוד ומדובר על בית אבות, מראה שזה לא אותה אכסניה, מבחינת המיקום - באותה מידה אפשר להקים את המוסד בשכונה

דתית ואז יגרום פחות חיכוכים. מוסד דתי אפשר להקצות בשכונה חדשה, כך שהאנשים שיבואו לגור שם ידעו מראש שהוא כיום, תושבי רח' פרחי חו' ידעו שיש בשכונה רק בתי מגורים כאשר רכשו את דירותיהם.

עו"ד ויינברג הצהיר שכל אדם בין אם הוא דתי ובין אם לא דתי, בתנאי שהוא יהודי, יכול להתקבל למוסד הזה ואף אחד לא ידקדק איתו.

עו"ד ויינברג ביקש להדגיש שהחדרים בבנין קטנים מאוד. מעין תאים של 9 מ"ר לאנשים שכאילו דואגים להם. אם באמת דואגים שלא להשליכם לעת זיקנה-שיקמו להם מוסד בשכונת הר נוף.

מר נקמו שאל על סמך מה מייחסים למוסד אופי דתי, האם על סמך הזהות של הבעלים?

עו"ד ויינברג ענה שכן, ושהט גט הציגו זאת כך ובהתחלה אף רצו להקים שם ישיבה.

עו"ד ויינברג ציין שהוא הצהיר שהמוסד הוא כמו בכל מקום. גם בי"ח הדסה בשבת נראה כמו מוסד דתי.

מר ברנדס אמר שהוא מסכים שבית אבות בשכונת מגורים שקטה זה דבר טוב ונכון. אבל המקום אינו מתאים מסיבה אחת פשוטה אמרו ששטח המגרש הוא 600 מ"ר. לשתי כיתות גן ילדים דורשים שטח גדול פי שתיים. כך שאין תכנון והתאמה מבחינת הסופרגרפיה והנגישות וגודל השטח. כל המכתבים שהמליצו על המקום נובעים מהעובדה שהצרכים הם מרובים. אך זה שיהיה עוד בית אבות בכל מקרה גם אם הבנין לא תוכנן כבית אבות והיזמים לא יצליחו לעמוד בתנאים הנחוצים - זה רע. בתי האבות שהובאו כדוגמא היו או הרבה יותר קטנים בגודלם או שהיו על מגרשים גדולים יותר בתפרוסת אחרת.

מר שוורץ ביקש להצהיר שאין להם כאן כל עניין בויכוח עם דת, הם לא אנטי-דתיים. עניין המוסד הדתי עלול בעתיד להחריף את הבעיה אך אין כאן כל ריב עם הדת.

הוחלט:

- א. לקבל את ההתנגדויות לענין השימוש במבנה לבית אבות ולקבוע כי המבנה ישמש למגורים. מאחר והועדה שוכנעה שאישור השימוש יגרום למספרים ולפגיעה בתושבי הרחוב וכן שהמבנה אינו ראוי לשמש לבית אבות.
- ב. לקבל בחלקו את ההתנגדויות לגבי תוספת הקומות ולאשר תוספת קומה אחת בלבד מעל המותר, דהיינו מספר הקומות הקיים בפועל.
- ג. הועדה מדגישה כי לא מקובלות עליה הטענות בדבר הצורך להרחיק בתי אבות מאזורי מגורים וכן הטענות בדבר אופי האוכלוסיה העתידה להשתכן במקום.
- ד. לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהאם לסעיפים א' ו-ב' לעיל.

כז ניסן תשנ"א
11.4.91

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

הועדה לבניה למגורים מיום 7.3.1991

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים משיבתה
מס' 4/91 שהתקיימה ביום ה' כ"א אדר תשנ"א (7.3.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

מ"מ מתכנן המחוז	-	א. בר
מ"מ נציג מ.מ.י.	-	ע. המרמן
נציג שר השיכון	-	ש. כהן
מהנדס הועדה	-	א. תייר

נכחו:

מחלקת מהנדס העיר	-	א. ברזקי
נציג איגוד האדריכלים	-	פ. ברזקי
יועץ סביבתי	-	ג. יגיל
מחלקת מהנדס העיר	-	ו. סוסיה

נעדרו:

נציג שר הבטחון	-	ע. הרמן
משכיל מטעם משרד ראש הממשלה	-	ד. יונגמן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
סגן ראש עיריית ירושלים	-	א. כחילה
נציג הו"מ	-	א. מור
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
ראש עיריית ירושלים	-	ס. מוסק
יועץ משפטי	-	ת. רוז

הועדה לבניה למגורים מיום 17.3.1991

מרחב תכנון מקומי ירושלים

א. תכנית להפקדה

1. תכנית מס' 3183 א' - גילה 04

גב' בר מציגה את עיקרי התכנית ומבהירה כי התכנית הנ"ל היא שינוי לתכנית מאושרת כלומר משנה את סוג הבינוי מבניית שטח לסוג בניה מעורב. לדבריה השינויים הם ב-3 מתחמים ובבנייני הציבור. כן מציינת כי התכנית הנ"ל מכטינה את מס' יחידות הדיור ל-282 ואת השטחים לבינוי מכ-37,000 ל-33,500.

גב' ברזקי מוסיפה כי החתר זהה לחתר המאושר מבחינת מס' הקומות.

גב' בר ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לבטל את סעיף מס' 9אא המתיר כיזוז שטחי בניה בין מגרשים בתחום הטיבה תכנונית אחת היות ועומד בסתירה לסעיף מס' 9 א'.

ב. עריכת התכנית תתואם בין מתכנון התכנית מהנדס הועדה ולשכת התכנון המחוזית.

מסיבה את תשומת לב הועדה לסעיפים 6ה' ו-9-ה-3 אשר עפ"י הם חומרי הבינוי שותרו בשימוש הם - בטון גלוי סרומי צבוע בגווני האבן לעמודים, כשתות, מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי בביסה וכו'.

מר ש. כהן מצוין כי מסתורי בביסה אינם נבנים מאבן.

גב' בר מסכימה כי הלכו יבנו שלא מאבן.

מר ברוינד מתווכח ומצוין כי ישנם מס' אלמנטים שאינם ברורים דיוק לדוג' בנספחים בחתר של החזיתות הנתונים אינם מספיקים כדי לבדוק באם בבנין שיש בו 3 קומות לא תהיה נפילה של כיר או חומה.

גב' בר מבהירה כי ניתן לראות זאת בתכנית הפיתוח מציינת כי ישנה רמפה והחתר למעשה הוא בחלק הנמוך ביותר ולא מדובר בחומה. אלא ברמפה שעולה לאורך החומה הנ"ל.

מר ברוינד לשאלת היו"ר משיב כי איננו מתנגד לאפשרות של שימוש בחומרי בינוי שונים מאבן באם השימוש הוא באחוז מסויים.

מר ש. כהן מצוין כי בעבר היתה הסכמה לאי שימוש באבן בהצרות הפנימיות.

גב' ברזקי מציינת כי בעבר הוסכם שימוש שלא באבן באלמנטים שאין להם מבט החוצה ואילו כעת מבקשים לבנות אלמנטים שלמים מחומרים טרומיים. כן טוענת כי החשיבות היא לאחוז היחסי של סוגי החומרים לפיכך מציעה להתנות את חומרי הבניה שלא מאבן בצורה של אחוז יחסי או עפ"י בדיקה.

מר תויר מבקש כי דוגמאות של אלמנטים יאושרו ע"י לשכת התכנון או מהנדס העיר.

גב' בר מבקשת להבהיר את הסעיף היות וכו"מית בו הפרדה בין מגרש מס' 2 שהוא בבניה ליתר המגרשים ומצטטת "לא יותר שימוש בטון גלוי או אלמנטים טרומיים מבטון גלוי, אלא אם כן יהיו בגווני האבן הטבעית ללא צביעה בכל המגרשים אשר מספרם החדש אינו 2. יודגש שאלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית הם אלמנטים כגון עמודים, כשתות, מעקות אדניות, סיפים... במגרש שמספרו 2 אשר בבניה האלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית כוללים גם קירות היצוניים שאינם פונים לדרך ופונים אל הצד פנימית. בנוסף לאמור לעיל, מציינת כי התכנית המאושרת לא דיברה על שימוש בחומרים.

גב' ברזקי מציינת כי בתכנית המאושרת הובאו דוגמאות הובאו בכל אלמנט את הטיצוב המדויק שלו. לפיכך ממליצה כי - חומרי הבניה יהיו מאבן טבעית מסווגת בהתאם לתכנית המתאר של י-ם. כאשר אלמנטים מסוימים

הועדה לבניה למגורים מיום 7.3.1991

יכולים לקבל עיבוד של חומר אחר אך כל אלמנט ידון לגופו ויאושר ע"י הועדה המקומית.

מר ש. כהן טוען כי ישנם כסעים של בטון חשוף בחזיתות שלדעתו אין צורך לקבל עליהם אישור נפרד.

גב' ברזקי טוענת כי סף החלון כפי שמופיע בתכנית מתחיל ממעקה הגג ועד החלון התחתון דבר שאי אפשר לאשר אלא אם כן מדובר בסף בסדר גודל של כ-10 סמ' שמקיף את החלון.

מר ברזקי מתייחס ומצדד בדעתה של גב' ברזקי כי באלמנטים בחזית יכולים לקבל עיבוד של חומר אחר, אך כאשרם לאחר דיון לגופו של ענין ע"י הצוות המקצועי.

גב' בר ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים הנוספים להלן:
- תיקון סעיפים מס' 6 ו-9 ה' 3 בהוראות התכנית באופן שיפורש שחומרי הבניה המותרים בשימוש הם אבן טבעית ומסותתת למעט אלמנטים מסויימים בהם יותרו חומרים אחרים בכפוף לאישור של מהנדס העיר ולשכת התכנון המחוזית.

- בתכנית הגגות ובחתכים יסומן פתרון למערכת סולרית וטיפול בגג בחזית חמישית.

- תנאי להפקדת התכנית יהא החתמת מנהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון והבינוי ומגיש התכנית.

- בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (בהוראות שעה) התש"ן 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוכף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל כל יחידות הדיוור שעפ"י התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים

א. עריכת התכנית תתואם בין מתכנן התכנית, מהנדס העיר ולשכת התכנון המחוזית.

ב. לבטל את סעיף מס' 9 א' המתיר כיזוז שטחי בניה בין מגרשים בתחום חטיבה תכנונית אחת היות ועומד בסתירה לסעיף מס' 9 א'.

ג. תיקון סעיפים מס' 6 ו-9 ה' 3 בהוראות התכנית באופן שיפורש שחומרי הבניה המותרים בשימוש הם אבן טבעית ומסותתת למעט אלמנטים מסויימים בהם יותרו חומרים אחרים בכפוף לאישור של מהנדס העיר ולשכת התכנון המחוזית.

ד. בתכנית הגגות ובחתכים יסומן פתרון למערכת הסולרית וטיפול בגג בחזית חמישית.

ה. תנאי להפקדת התכנית הוא החתמת מנהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון והבינוי ומגיש התכנית.

ו. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (בהוראות שעה) התש"ן 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוכף התכנית כדלהלן:

כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל כל יחידות הדיוור שעפ"י התכנית.

2. תכנית מס' 3603 א' - שינוי 1/91 לתכנית מס' 3603 מדרום למזרח פסגת זאב

גב' בר מציגה את עיקרי התכנית ומבהירה כי השוני בין התוכנית הנ"ל ובין תוכנית מס' 3603 הוא בעיקרו שני אתרים ארכיאולוגיים שהתגלו בשטח המרכזי של התכנית יחייבו שינוי בה, כמוכן מציינת כי ישנם שינויים קטנים נוספים הנובעים משיווק המגרשים לחברות שונות.

לדבריה האתרים הארכיאולוגיים חייבו את הסטת כביש ה' מהתוואי המקורי וביטול חלק מהמגרשים למגורים לאורך הכביש. דבר שגרם לשינוי בתפיסת התכנונית היינו במקום רחוב עירוני הבנוי משני צדדיו הרי שכעת הוא רק יתחיל כרח' ולאחר מכן יפתח לשטח גדול ירוק בעיקרו ובניני ציבור ששטחם הוגדל. היות והורחבו בו הפונקציות.

הועדה לבניה למגורים מיום 17.3.1991

בנוסף על כך ישנה אפשרות להוספת קומות מ-3 קומות ל-4. כלומר תוספת קומה אחת בקומת הקרקע.

מר סויסה מציג שאלה למר ש. כהן באם חל שינוי מבחינת מספר יחידות הדיוור.

גב' בר מציינת כי קיימת ירידה של השטחים למגורים ומס' יחידות הדיוור. כמו כן מציינת בעיה סטטוטורית והיא טעות במס' הגושים בנוסח הפירסום של תכנית מס' 3603.

גב' קוקיה לשאלת היו"ר מציינת כי לדבריה קיימת אי התאמה בין הגושים והחלקות המופיעים בתשריט לאלו המופיעים בהוראות התכנית. כלומר רק בתשריט מופיעים כל הגושים והחלקות ואילו בהוראות התכנית חלק הושמט.

מר סויסה ממליץ לתקן זאת בבחינת טעות סופר.

גב' קוקיה לדבריה קיימת אלטרנטיבה לכלול את כל שטח תכנית מס' 3603 בתכנית הנ"ל וע"י כך לעדכן את רשימת הגושים והחלקות. ובכך לפתור למעשה את הצורך בהגשת שתי תוכניות נוספות.

מר סויסה ממליץ למכל את שתי ההמלצות היינו תיקון רשומת הגושים והחלקות בבחינת טעות סופר ובאם הדבר לא ניתן אז להכליל את שטח תכנית מס' 3603 בתכנית הנ"ל.

גב' בר ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. עריכת התכנית תתואם בין מתכנן התכנית מהנדס העיר ולשכת התכנון המחוזית.

ב. תיכון סעיף מס' 5 בהוראות התכנית על מנת לתקן טעות סופר שחבר במספרי הגושים והחלקות לעת אישורה של תכנית מס' 3603 ובכפוף לתאום עם היועצת המשפטית.

ג. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התשי"ז 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוסף התכנית בדלתה: כחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסר כל יחידות הדיוור שעפ"י התכנית, ו-20% מסה"כ בנייני הציבור שעפ"י התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. עריכת התכנית תתואם בין מתכנן התכנית מהנדס העיר ולשכת התכנון המחוזית.

ב. תיכון סעיף מס' 5 בהוראות התכנית על מנת לתקן טעות סופר שחבר במספרי הגושים והחלקות לעת אישורה של תכנית מס' 3603 ובכפוף לתאום עם היועצת המשפטית.

ג. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התשי"ז 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוסף התכנית בדלתה: כחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסר כל יחידות הדיוור שעפ"י התכנית, ו-20% מסה"כ בנייני הציבור שעפ"י התכנית.

ב. בקשה להארכת תקופת ההפקדה

3. תכנית מס' 3345 א' - שכונה מגורים זמנית פ, זאב

מר סויסה מצוין כי ב-6.3.91 נתקבלה פניה בכתב מאת מינהלת שכונת פסגה זאב כי הועדה תאריך בחוק סמכותה לפי סעיף 5 (5) לחוק הליכי תכנון ובניה והוראות שעה, תשי"ז 1990 את תקופת ההפקדה ב-10 ימים וכאשר

הועדה לבניה למגורים מיום 7.3.1991

תקופת ההפקדה אמורה להסתיים ב-13.3.90 הנימוקים לבקשה היו מצב החירום שלא איפשר התארגנות להגשת ההתנגדויות. כמו כן ציין מר סויסה כי אין הוא ממליץ להענות לבקשה בחיוב היות ונותר זמן עד לתום תקופת ההפקדה שניתן לנצל לשם הגשת ההתנגדויות. כמו כן מביא לתשומת לב חברי הועדה שהמשמעות להארכת ההפקדה היא סיומה בסמוך לחג הפסח ולמעשה הדיון בהתנגדויות יתאפשר רק לאחר החג. במילים אחרות הדבר יגרום לדחית הדיון לזמן רב. הועדה קיבלה את המלצתו של מר סויסה והוחלט: שלא להאריך את תקופת ההפקדה.

ג. 22 בי - אישור פרוטוקולים

4. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 18, 19 מיום 10.1.91.

5. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 21, 22 מיום 31.1.91. הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

אליהו סויסה

תאריך: כז' בניסן תשנ"א
11 אפריל 1991

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים משיבתה
מס 3/91 שהתקיימה ביום ה' כ"א אדר תשנ"א (7.3.91)

השתתפו:	א. בר	מ"מ מתכנן המחוז
	ע. הרמן	מ"מ נציג מ.מ.י.
	ש. כהן	נציג שר השיכון
	א. קוטיק	מהנדס המו"מ מבשרת ציון

נכחו:	פ. ברוינד	נציג איגוד האדריכלים
	ג. ינוב	יועץ סביבתי

נעדרו:	ע. הרמן	נציג שר הבטחון
	ד. יונגמן	משקיף מטעם משרד ראש הממשלה
	מ. כהן	מתכנן המחוז
	י. כהנא	יו"ר המו"מ מבשרת ציון
	א. מור	נציג הו"כ"ח
	מ. נקמן	נציג שר התחבורה
	ת. רוז	יועצת משפטית

מרחב תכנון מקומי מסה יהודה

תכניות להפקדה .א.

1. תכנית מס' מי/724 - דיוור זמני במבשרת ציון

גב' בר מציגה את עיקרי התכנית ומציינת כי התכנית הנ"ל נדונה ב-6.12.90 והוחלט להפקידה בתנאים כן מציינת כי התכנית הובאה לדיון להפקדה שוב היות וישנה תוספת שטח בסדר גודל של כדונם על חשבון דרך מאושרת במתחם א'. כאשר תוספת השטח מתאפשרת ע"י הסטת הדרך מהתואי הכיים ותכנון תואי דרך חדש.

מר סויסה שואל לנימוקים לתוספת השטח.

מר קוטיק מבהיר כי הדבר נדרש מאחר ולשטח במתחם א' לא ניתן היה להכניס בתכנון המפורט 30 כדוננים שהם המס' המינמלי שמשדר השיכון מסכים לבנות היות והטופוגרפיה לא נוחה.

מר סויסה מבקש לברר באם שינויי אינו פוגע בכביש.

מר קוטיק מציון כי לא רק שאינו פוגע בכביש אלא אף מותאם לכביש החדש המתוכנן במקום.

גב' בר ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- לעגן בתכנית את שינויי תוואי הכביש.
- ביטול סעיף מס' 8 ב' בהוראות התכנית ולקבוע כי תנאי להפקדת התכנית הוא הגשת תכנית בינוי שתכלול תכנית העמדת הבנינים וכו' בתיאום בין מהנדס המו"מ לשכת התכנון המחוזית.
- עריכת התכנית תתואם בין מהנדס המו"מ ולשכת התכנון המחוזית.

מר קוטיק מבקש להתיר ביצוע עבודות עפר במהלך תקופת ההפקדה.

מר סויסה מבקש לברר באם ישנו אתר מסוידר לשפכו עפר.

מר קוטיק מציון כי ישנו אתר מסוג זה במבשרת.

מר סויסה ממליץ כי יוצגו חתכים שיראו את הבקשה לעבודות ובהתאם לכך ינתן היתר לביצוע עבודות עפר במהלך תקופת ההפקדה.

גב' אנדה ממליצה להפקיד את התכנית בתנאי שיפורש בהוראות התכנית כי במהלך תקופת ההפקדה יותרו עבודות עפר כאשר תנאי להוצאת היתר לעבודות אלה יהא הצגת בקשה לעבודות אלה בפני לשכת התכנון ואדר פסקוואל ברויד.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. עריכת התכנית תתואם בין מהנדס המו"מ ולשכת התכנון המחוזית.
- ב. ביטול סעיף מס' 8 ב' בהוראות התכנית ולקבוע כי תנאי להפקדת התכנית הוא הגשת תכנית בינוי שתכלול תכנית העמדת הבנינים וכו' בתיאום בין מהנדס המו"מ ולשכת התכנון המחוזית.
- ג. לפרש בהוראות התכנית כי במהלך תקופת ההפקדה יותרו עבודות עפר תנאי להוצאת היתר לעבודות עפר יהא הצגת בקשה לעבודות אלה בפני לשכת התכנון ואדר פסקוואל ברויד.
- ד. לעגן בתכנית את שינויי תוואי הכביש.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
זינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים מיושבתה
מס' 3/91 שהתקיימה ביום ה' כ"א אדר תשנ"א
(7.3.91) באולם הישיבות של הועדה המחוזית
יו"ר הועדה: מר א' סויסה

מ"מ מתכנן המחוז	-	א. בר
מ"מ נציג מ.מ.י.	-	ע. המרמן
נציג שר השיכון	-	ש. כהן
מהנדס המו"מ מבשרת ציון	-	א. קוטיק

ששתתכנו:

נציג איגוד האדריכלים	-	פ. ברוייד
יועץ סביבתי	-	ג. יניב

כחן:

נציג שר הבטחון	-	ע. הרמן
משקיף מטעם משרד ראש הממשלה	-	ד. יונגמן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
יו"ר המו"מ מבשרת ציון	-	י. כהנא
נציג הולק"ח	-	א. מור
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
יועצת משפטית	-	ת. רווה

עדרו:

מרחב תכנון מקומי מסה יהודה

תכניות להפקדה

תכנית מס' מי/724 - דיור זמני במבשרת ציון

חלפ: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

עריכת התכנית תתואם בין מהנדס המו"מ ולשכת התכנון המחוזית.

ביטול סעיף מס' 8 ב' בהוראות התכנית ולקבוע כי תנאי להפקדת התכנית הוא הגשת תכנית בינוי שתכלול תכנית העמדת הבנינים וכו' בתאום בין מהנדס המו"מ ולשכת התכנון המחוזית.

לפרש בהוראות התכנית כי במהלך תקופת ההפקדה יותרו עבודות עפר, תנאי להוצאת היתר לעבודות עפר יהא הצגת בקשה לעבודות אלה בפני לשכת התכנון ואדר' מסקוואל ברויד.

לעגן בתכנית את שינוי תוואי הכביש.

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים משיבתה
מס' 4/91 שהתקיימה ביום ה' כ"א אדר תשנ"א
(7.3.91) באולם הישיבות של הועדה המחוזית
יו"ר הועדה: מר א' סויסה

שתתפו:	א. בר ע. המרמן ש. כהן א. תייר	מ"מ מתכנן המחוז מ"מ נציג מ.מ.י. נציג שר השיכון מהנדס הועדה
חזו:	א. ברזקי פ. ברויד ג. יניב ו. קוקיה	מחלקת מהנדס העיר נציג איגוד האדריכלים יועץ סביבתי מחלקת מהנדס העיר
יזרנו:	ע. הרמן ד. יונגמן מ. כהן א. כחילה א. מור מ. נקמן ט. קולק ת. רוה	נציג שר הבטחון משקיף מטעם משרד ראש הממשלה מתכנן המחוז סגן ראש עיריית ירושלים נציג הולק"ח נציג שר התחבורה ראש עיריית ירושלים יועצת משפטית

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית להפקדה

תכנית מס' 3183 א' - גילה 04

חלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- עריכת התכנית תתואם בין מתכנן התכנית, מהנדס הועדה ולשכת התכנון המחוזית.
- לבטל את סעיף מס' 9 א' המתייך קיזוז שטחי בניה בין מגרשים בתחום חטיבה תכנונית אחת היות ועומד בסתירה לסעיף מס' 9 א'.
- תיקון סעיפים מס' 6 ה' ו-9 ה' 3 בהוראות התכנית באופן שיפורש שהומרי הבניה המותרים בשימוש הם אבן טבעית ומסותתת למעט אלמנטים מסויימים בהם יותרו חומרים אחרים בכפוף לאישור של מהנדס העיר ולשכת התכנון המחוזית.
- בתכנית הגגות ובחתיכים יסומן פתרון למערכת הסולרית וטיפול בגג כחזית חמישית.
- תנאי להפקדת התכנית הוא החתמת מנהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון והבינוי ומגיש התכנית.
- בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (בהוראות שעה) התש"ן 1990. תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.
- תכנית מס' 3603 א' - שינוי 1/91 לתכנית מס' 3603 - מדרום מזרח לפסגת זאב

חלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- עריכת התכנית תתואם בין מתכנן התכנית מהנדס העיר ולשכת התכנון המחוזית.
- תיקון סעיף מס' 5 בהוראות התכנית על מנת לתקן טעות סופר שחלה במספרי הגושים והחלקות לעת אישורה של תכנית מס' 3603 ובכפוף לתאום עם היועצת המשפטית.
- בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן 1990. תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית. ו-20% מסה"כ בניני הציבור שעפ"י התכנית.
- כללי - אישור פרוטוקולים
- פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 18, 19 מיום 10.1.91.
- פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 21, 22 מיום 31.1.91.
- פרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה הנכודתית לתכנון ולבניה
מס' 3/91 מיום ג' יס' באדר תשנ"א 5.3.91
יו"ר - מר א. סויסה

השתתפו:

א. כהן - נציג שר השכון (מ"מ)
א. פורשמידט - נציג שר הבריאות
י. שרון - נציג ציבור

נכחו:

ע. המרמן - נציג שר החקלאות
ש.ז. זוננפלד - נציג ציבור
ח. אבו-עסלה - מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים
ל. ידיו - מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים
ר. ביקסון - מח' רישוי - עיריית ירושלים
א. אלוו - לשכת התכנון המחוזית
ג. בן-ישראל - לשכת התכנון המחוזית
י. בן-יעקב - לשכת התכנון המחוזית
א. בר - לשכת התכנון המחוזית
ש. דוטן - לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ - לשכת התכנון המחוזית
א. מועלט - לשכת התכנון המחוזית
ח. נעמן - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - מזכירת הועדה המחוזית

א. תכנית מתאר מחוזית

1. שינוי מס' 15 לת/מ/מ-1 - כביש ירושלים - גוש עציון (כביש מס' 60)
מובא להמלצה בפני המועצה הארצית לאישור התכנית.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 15.1.91 ובעקבות החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 17.2.91 בגין אישור תכנית 3944 מחליטה הועדה להמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את התכנית.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 4005 - שינוי יעוד למגורים - רח' תלמודי
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3819 מיום 26.11.90
בתקופת ההפקדה לא התקבלו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 4019 - הרחבות דיור - רח' דניאל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט מס' 3826 מיום 20.12.90
בתקופת ההפקדה לא התקבלו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 4092 - הרחבות דיור קטמון ס'
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט מס' 3826 מיום 20.12.90
בתקופת ההפקדה לא התקבלו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 4032 - תוספת שתי חנויות בקומת קרקע - בר אילן פינת חורב
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט מס' 3828 מיום 27.12.90
בתקופת ההפקדה לא התקבלו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ג. תכניות להפקדה

5. תכנית מס' 4195 - הרחבת דירה בקומת גג - רח' צפניה - שכ' כרם אברהם
המשך דיון מיום 5.2.91

מר בן-יעקב מדובר בבנין ברח' צפניה פינת רח' עמוס. באזור מותרת בניה עד 93% ב-3 קומות קיים בין שתי קומות כשאחוזי הבניה מגיעים ל-104% ועתה מבוקשת קומה שלישית תוך כדי הגדלת אחוזי הבניה ל-126%.

מר סויסה בישיבה קודמת התעורר ויכוח בנושא תוספות הבניה והוחלט לעכב את ההחלטה עד שיתגבשו עקרונות בנושא. בינתיים קויימו פגישות בנושא זה עם מר כחילה - יו"ר ועדת המשנה המקומית וגובשו קריטריונים כלליים.

(פרוטוקול הועדה המחוזית 15.3.1971)

גב' בר אחד הקריטריונים שגובש הוא שניתן לדון בתכנית לתוספת בניה אם התוספת לא חורגת מהי הבנין ומהגובה המותרים באזור.

מר סויסה בשכונה זו - כרם אברהם - הופקדו כבר עשרות תכניות דומות

גב' בר לאחת מהדירות בקומה הנוספת מוצעות שתי מרפסות כשאחת מהן בחזית המערבית מתקרבת לגבול המגרש ולכן ההצעה היא לבטלה. סעיף ז' בהמלצת הועדה המקומית קובע שבעל הבית יסדיר את סגירת המרפסות שבוצעו בקומה הראשונה באופן אחיד.

מר סויסה מכיון שמדובר בבעלים אחד לכל הבנין - יש הגיון בהמלצה זו.

גב' בר היזם טען בפנינו שהמלצה זו מעוררת בעיה מבחינה משפטית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובחנאי שתבוטל המרפסת בחזית המערבית בקומה הנוספת.

7. תכנית מס' 4149-קביעת חזית מסחרית ובינוי לחנות-רח' ברניקי-גורן ה'

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.12.90:
להפכיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. הקיר התומך החדש יצופה מבן דוגמת הקיר הקיים, והחניה תרוצף אבן משולבת. יקבע בתכנית שתנאי לקבלת רשיון עסק הוא בצוע החניה וציפוי קיר התמר.
- ב. יקבע בתכנית שהשימושים המותרים בחנות הם אלו המותרים באזור מגורים 5. ושהיתר הבניה יתואם עם האגף לאיכות הסביבה.
- ג. לעת הפקדת התכנית תשלחנה הודעות אישיות לשאר דיירי החלכה.
- ד. תקונים טכניים כולל תוספת מצב קיים בחשדית.
- ה. היועץ המשפטי יבדוק אפשרות להפעלת כפל שווי על עבירת הבניה.

גב' צרפתי בבנין קיים בו שתי קומות מבוקש לאשר תוספת בניה שנבנתה לפני כ-15 שנה והמשמשת כחנות מכלת. התוספת חורגת מקוי הבניה ומגיעה לקו בנין אפס. היזם ביצע מספר עבירות בניה בעבר וההליכים המשפטיים נגדו - הושלמו.

גב' ידון מדובר בחנות הקיימת 15 שנה.

מר פורשמידט חנות מכלת בבנין מגורים עלולה לגרום לבעיות בסביבה.

מר סויסה לאור העובדה שהיזם ביצע מספר עבירות אנו מציע שלא להפקיד את התכנית.

גב' ידון על פי המלצת הועדה המקומית השימושים בתוספת יהיו רק כאלה המותרים באזור המגורים.

מר שרון ומר פורשמידט מצטרפים לדעתו של מר סויסה.

הותלט: לדחות את הצעת התכנית.

8. תכנית מס' 4181 - שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למוסד - שכ' אחוזה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.10.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חזיתות המבנה יבוצעו באבן אדומה ובסיתות באבן טובזה מובלטת.
2. השער הצפוני ישלב את פרטי האבן שבמבנה הקיים, פינות המבנה יודגשו בפרט אבן לפי בחירת המתכנן פרטים אלו יחוייבו בתכנית וישולבו בבקשה להיתר בניה.
3. יושלמו אשרוי הרישוי ואגף הכבאות והערוותיהם ישולבו בתכנית.
4. יערכו תיקונים טכניים.

גב' צרפתי מדובר בתכנית לשינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד - למוסד במטרה לבנות מעין "בית תמחוי". בשטח קיימים שני בנינים במצב גרוע והכוונה היא להרוס אותם ולבנות במקומם בנין בן 4 קומות כולל ניוצול חלל גג הרעפים. בקומת הקרקע יהיו חדר אוכל ובית כנסת. בקומה ב' ו-ג' יהיו חדרים ובקומת הגג שתי דירות. הגובה המבוקש משתלב עם הבנינים הקיימים בסביבה.

גב' גר אין מניעה לשנות את יעוד השטח אך בד"כ כשמשנים יעוד שטח הבנין ביעודו החדש לא שונה בנפחו מזה המאושר בתכנית החלה על השטח. בסביבה קיימים בנינים בני 2 קומות ואילו בתכנית מדובר על בנין 3 קומות וקומת גג שתכיל בתוכה שתי דירות. דירות מגורים אינן מוסד. לכל דירה בקומה זו מתוכנת גישה דרך חדר מדרגות נפרד. ההמלצה שלנו היא להנמיך את גג הרעפים - כך שיהיה דרוג לאורך הרחוב - ולנצלו רק לדירה אחת.

מר שרון מתנגד לשתי הדירות בחלל גג הרעפים. אם מדובר במוסד לנזקקים אין מקום לשתי הדירות הנ"ל.

גב' ירון אינה מבינה את ההתנגדות לשתי הדירות.

מר א. כהן מציע לקבל את המלצתה של גב' בר לגבי דירוג הרחוב ולא לציין את מספר הדירות שיהיו בחלל הגג.

גב' בר על פי תכנית המדידה גובה הגג של הבנין הקיים נמוך במטר וחצי מגובה הגג של הבנין המבוקש. מוצע להוריד את גובה הגג בבנין המבוקש ב-70 סמ'.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה גג הרעפים יונמד ב-70 סמ' מהתכנית המוצעת.

9. תכנית מס' 2570 ב' - שינוי גבולות מגרשים והקצאת שטח לתחנת טרנספורמציה גבעת קנדה - שכ' גילה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.10.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לסובב את שטח הטרנספורמציה ב-90 מעלות כך שצלעו הארוכה תהיה מקבילה לגבול התכנית.
2. להגיש אישור של אגף הדרכים על התכנית.
3. תיקונים טכניים.

גב' בר מדובר בשינוי יעוד ממגורים למתקן הנדסי במטרה לבנות תחנת טרנספורמציה שלא הוקצה לה מקום בתכנית הקודמת. המגרש יעבור לבעלות חברת החשמל.

מר בו ישראל התכנית כוללת גם שינוי גבולות מגרשים על מנת שתהיה גינה בגודל שווה לשני המגרשים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. תכנית מס' 1149 ו' - התאמת שטחים למגרשים על פי תצ"ר ושינוי יעוד בהתאם לקיים השטח - שכ' רמת דניה

הועדה המקומית המליצה מיום 26.9.90

להפקיד את התכנית בתנאי שתתוכן מבחינה טכנית.

מר בן-יעקב מדובר בתכנית המסדירה את גבולות המגרשים בשטח על פי תכניות מדידה על מנת לאפשר את רישומו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. תכנית מס' 4024 א' - תיקון טעות סופר - תלפיות

מר בן ישראל מדובר במגרש שמיועד לאזור מגורים 5 מיוחד שתכנית כודמת 4024 חילקה אותו למספר חלקות משנה-למגורים. בית כנסת ושניל התכנית קבעה שאחוזי הבניה למגורים - במגרש מס' 1 יגיעו ל-73.13% אך בתרגום אחוזים אלה למטרים מרובעים הסתבר שזה נמוך מהבנין הקיים בשטח ויש לקבוע שאחוזי הבניה יגיעו ל-76.48%.

מר סויסה מסביר כי התכנית הנדונה מבקשת לתקן את הטעות ולקבוע את אחוזי הבניה בהתאם לבנין הקיים בשטח. על פי המלצתה של גב' רוזה ולאחר בדיקתה אנו ממליצים להפקיד את התכנית ישירות דרך הועדה המחוזית

גב' בר ישר לקבוע שלא ינתנו הכלות בעתיד וכי הבנין הקיים ממצא את כל אחוזי הבניה המותרים

גב' ירון חובת ההחלטות עם הועדה המקומית קיימת בזה.

הוחלט: להפקיד את התכנית ובתנאי שיתווסף להוראות התכנית סעיף בדבר אי מתן הקלות.

12. תכנית מס' 4071 - הגדלת שטחי בניה והחרת שימוש בחלל גג - הר-נוף
המשך דיון מיום 3.7.90

מר בן-ישראל מדובר בתכנית שמטרתה הכשרת עבירות בניה. על השטח חלה תכנית 966 ג'.

מר סניסה בדיון קודם הוחלט לדחות את ההחלטה עד לאחר שיוברר אם הוגשה תביעה משפטית כנגד היזם. על פי מכתב ממר זינגר מנהל הטיבת רישוי ופיקוח בעיריה התיק נמצא בהליך משפטי. לטענת היזם הליך זה עלול לקחת זמן רב. היזם הגדיל את חדר הכביסה והמחסן בקומת המרתף בגג הרעפים הוא מבקש לפתוח קוקיות על מנת להשתמש בחלל הגג, כמו כן ישנה בניה חריגה בחניה.

גב' בר באשר לחניה - יש לקבל את המלצת הועדה המקומית שהיא תסגר בקירות אבן כך שלא ישאר מתחתיה חלל פתוח העלול להיות מפגע חזותי ותברואתי.

באשר לתוספות בקומת המרתף - היתר הבניה לא נמצא בדיונו ולכן אי אפשר לבדוק מה מידת החריגה מהרשיון. ככלל שטחי עזר יכולים להגיע ל-8% משטחי הבניה וכאן למעשה ישנה קומה של שטחי עזר וזוהי חריגה משמעותית.

באשר לחלל הגג - בהנחה שגודלו תואם להיתר שניתן - שטחי המגורים בהר-נוף נקבעו ל-200 מ"ר ללא שימוש בחלל גג. עד כה לא אושרו תוספות מעין אילו בהר-נוף.

אשר על כן ההמלצה היא לאשר את החניה בלבד. ללא התוספות בקומה הקרקע והקוקיות בחלל הגג.

מר שרון מסכים לדעתה של גב' בר באשר לחלל הגג. באשר לשאר האלמנטים בבקשה יש לבדוק את הרשיון שניתן למבקש על מנת שלא לגרום לו עוול.

מר סניסה הגדלת המחסן מתבטאת בסה"כ ב-1.8 מ"ר והגדלת חדר הכביסה בכ-3 מ"ר. לדעתי ניתן לאשר גם אותן, בנוסף לחניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת המקומית ובתנאים הבאים:

1. בסעיף 6 בהוראות התכנית תמחק השורה בדבר הגדלת שטח חלל הגג.
2. ימחק סעיף 6 (ג) בדבר החרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
3. תמחק השורה בדבר שטח חלל הגג בסעיף 9 ב' בהוראות התכנית.
4. בנספח הבינוי תבוטל תכנית קומת הגג וכן הפתחים בגג-בחתכים ובחזיתות.

13. תכנית מס' 2927 א' - שינוי בינוי וקביעת תוספת קומה - קרית יובל
דיון חוזר מיום 4.12.90

גב' צרפתי תכנית 2927 מאפשרת הרחבות דיור ל-7 בנינים זהים בקרית יובל. אלו בנינים בני שלוש קומות ועל פי התכנית ההרחבות תהיינה בחזיתות הקדמית והאחורית. עתה הוגשה תכנית לבנין אחד מתוך שורת בנינים זו ומבוקשת בניה תוספת על הגג במקום בחזית. בדיון קודם נדחתה

התכנית אך מאוחר יותר טענה היוזמת שעל פי תכנית 3158 - שאכן לא התייחסנו אליה כודם - יש אפשרות לתוספת על הגג. תכנית 3158 מתייחסת לשורת בנינים שממשיכים את אלו של 2927 וזהים להם. לפיכך אין מניעה להפקיד את התכנית.

גב' בר בבדיקה התכנית מסתבר שמבוקשת תוספת על הגג בנוסף לתוספת קדימה ולכן יש לבטל את התוספת המסומנת בחזית הבנין לקומה העליונה. כמו כן יש להנמיך את מעקה הגג ל-70 סמ' ומעליו יהיה מעקה ברזל.

החלטת: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים.

1. תבטל התוספת המסומנת בנספח הבינוי בחזית הבנין בקומה ג'.
2. גובה המעקה לא יעלה על 70 סמ' ומעליו יהיה מעקה ברזל.

14. תכנית מס' 4191 - שינוי יעוד משפ"ע לתעשייה וקביעת בינוי לתוספת - "גודניים" - אזור התעשייה תלפיות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91
החלטת ועדת המשנה מיום 31.12.90

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

- א. חלקה 138 תחולק ל-3 מגרשי בניה בלבד באופן שמגרשים 3 ו-4 יהיו מגרש אחד.
- ב. יקבע בתכנית כי קווי הבנין במגרשים 1 ו-2 יהיו בהתאם לבנינים הקיימים בשטח, והבנין מחוץ לקו הבנין המערבי במגרש 1 יסומן להריסה ויהרס על חשבון בעלי הזכויות בקרקע כתנאי למתן תעודת גמר.
- ג. הקו הכחול של התכנית יגדל ויכלול את תחנת הסרנספורמציה שבמגרש החניה מצפון לחלקה 138 בהתאם לסיכום שנעשה עם בעלי הזכויות במקרקעין והעיריה.
- ד. פיתוח השטח הידוע במגרש מס' 5 יבוצע על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. על פי תכנית שתואם עם מח' שיפור פני העיר כתנאי למתן היתר.
- ה. תנאי למתן היתר בניה למגרש חדש מס' 2 הוא תאום עם אגף הנכסים לגבי הסדרת זכויות המקרקעין במגרש.
- ו. תיקונים טכניים.

החלטת הועדה המקומית מיום 27/1/91:

לאשר החלטת ועדת המשנה מיום 31.12.91.

תעשה בדיקת שטחי הבניה שקיימים מעבר למצוין בתכנית ע"י אגף הפקוח והרישוי. שטחים אלה יחושבו בזכויות הבניה ויעוגנו בתכנית.

גב' בר מדובר במגרש גדול באזור התעשייה בתלפיות שיעודו תעשייה. על המגרש נבנו 3 בנינים. על פי התכנית החלה קווי הבנין הם 4 מ' לכל החזיתות. בפועל הבנין של חברת "גוד ניים" נבנה בחריגה לכיוון השפ"ע. היזם תאם את הנזשא עם אגף הנכסים בעיריה וסוכם שלאחר הגשת התכנית יהיה משא ומתן לשיווק השטח. מינהל מקרקעי ישראל דרש את חלוקת השטח ל-3 מגרשים ועקב דרישת הועדה המקומית צורף לשטח התכנית גם המגרש הצפוני עם תחנת הסרנספורמציה. אחוזי הבניה אינם חורגים מהמותר. הועדה המקומית המליצה (בסעיף ד') להמלצתה) שפיתוח השטח הירוק יהא על חשבון מגישי התכנית. לשכת התכנון הוגש מכתב מטעם היזם שמתנגד לדרישה זו.

מר שרון אם כבר הוגשה תביעה משפטית אין לחייב אותו לפתח את השטח.

מר סויסה אומנם היזם כיבל הנס אך זה לא משנה את העובדה שהבניה חרגה

לעבר השפ"ע.

גב' ידיו בית המשפט קנס את היזם על עבירת הבניה שבוצעה אך יחד עם זאת קבע שכדי לקבל רשיון יש להגיש תכנית ואם לא יש להרוס את התוספת החורגת. הועדה המקומית קבעה שכדי שהתוספת לא תהרס - פיתוח השטח יהיה על חשבוננו. אם נעשתה גזילת שטח מהציבור - יש לפצות את הציבור.

גב' בר סעיף 16 בהוראות התכנית קובע שתשריט החלוקה יוכנו על חשבון המגוישים. היזם דרש שתשריט יהיה על חשבון כל בעלי המגרשים כי החלוקה נעשתה עקב דרישת המינהל.

גב' ידיו לא מתנגדת לדרישת היזם.

גב' בר הועדה המקומית בישיבתה ביום 27.1.91 קבעה "שתעשה בדיקת שטחי הבניה שקיימים מעבר למצויין בתכנית ע"י אגף הפיקוח והרשוי. שטחים אלה יחושבו בזכויות הבניה ויעוגנו בתכנית". יש לקבל המלצה זו ולקבוע שאם תוצאות הבדיקה יעידו על חריגה בזכויות הבניה יגיעו הבעלים להסדר עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי הזאת הגבול בין מגרשים מס' 2 ו-3 כר שאחוזי הבניה במגרש מס' 2 יחרגו מהמותר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
1. יקבע בהוראות התכנית כי תכנית חלוקה לצרכי רישום תוכנו ע"י כל בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.
2. בהמשך להמלצת הועדה המקומית מיום 27.1.91 אם יסתבר שישנה חריגה באחוזי הבניה ישונה קו הגבול בין מגרשים 2 ו-3 על מנת שאחוזי הבניה הקיימים במגרש מס' 2 לא יחרגו מהמותר.

15. תכנית מס' 4054 - חלוקה חדשה, קביעת בינוי והרחבת דרך - בית צפאפא
דיון חוזר מיום 8.5.90

מר אבו-עסלה מדובר בתכנית חלוקה חדשה של שני מגרשים של שני אחים שהאחד מהם פלש בבניתו למגרש השני. החלוקה המבוקשת היא בהתאם לבניה הקיימת. בתכנית מסומנת הרחבת דרך בהתאם לתכנית 3801.

הוחלט: 1. לבטל את החלטת הועדה מיום 8.5.90.
2. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

תכניות בינוי

16. תכנית בינוי מס' 2317/11 - גוש 30277 חלקה 17 - בית צפאפא
דיון חוזר מיום 8.5.90

מר אבו-עסלה מדובר בתכנית בינוי לחלקה גדולה וההפרשות לדרך חואמות את תכנית 3365. בפועל קיימים שני בנינים ועתה מבוקשת תוספת קטנה על אחד הבנינים. התכנית גם קובעת בינוי עתידי במרכז החלקה כך שימוצו אחוזי הבניה בחלקה.

בתשובה לשאלת מר סויסה טען שהבקשה אינה נוגדת את תכנית המתאר 62.

גב' ידיו חמכה בדבריו.

הוחלט: 1. לבטל את החלטת הועדה מיום 8.5.90.
2. לאשר את התכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. תכנית בינוי מס' 2317/27 - גוש 30277 חלקה 11 - בית צפאפא

דיון חוזר מיום 3.7.90

מר אבו-עסלה מדובר בתכנת בינוי לחלקה שכלולה בתכנית 3365 וההפרשות לדרך ולשפ"ע הינם לפי התכנית. על החלקה קיים בנין בו קומה אחת ועתה מבוקשת תוספת של שתי קומות. תכנית הבינוי מראה גם שלושה בניינים נוספים לעתיד והיא קובעת אחוזי בניה וחניות. הכניסה למגרשים תהא דרך השביל להולכי רגל והחניה עצמה סמוך לבניינים. בתשובה לשאלת מר סויסה ציין כי נושא החניה לא נבדק ע"י האגף להסדרי תנועה בעיריה אך זוהי האפשרות היחידה שנותנה מכיון שמשני צידי המגרש ישנה דרך. המצב בפועל כיום הוא שכל השטח פתוח ואף דרך ממילא לא סלולה.

מר סויסה מציטע לאשר בשלב זה את הבקשה לתוספת בניה בלבד ולקבוע כי לעת מתו היתר בניה לבניינים הנוספים יבדק נושא הגישה לחניה.

- הוחלט: 1. לבטל את החלטת הועדה מיום 3.7.90.
2. לאשר את התכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה לבניינים הנוספים על החלקה הוא בדיקת נושא הגישה לחניה ע"י האגף להסדרי תנועה בעיריה.

18. תכנית בינוי מס' 2317/24 - גוש 30277 חלקה 37 - בית צמאפא
דיון חוזר מיום 8.5.90

מר אבו-עסלה מדובר בתכנית בינוי על שטח הכלול בתכנית 3802 שהיא עצמה כוללת נספח חלוקה, והחלוקה בתכנית הבינוי הנדונה תואמת לה. בשלב זה מבוקשת בניה של בנין אחד נוסף על הקיים וגם בבנין זה מה שיבנה בשלב ראשון זה מרתף והומת קרקע. הקומה השניה מסומנת לבניה בעתיד. בתכנית מסומנת הבניה העתידית במגרש.

- הוחלט: 1. לבטל את החלטת הועדה מיום 8.5.90.
2. לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. תכנית בינוי מס' 2317/25 - גוש 30279 חלקה 36 - בית צמאפא
דיון חוזר מיום 8.5.90

מר אבו-עסלה מדובר בחלקה שהחלק המערבי שלה הופקע לדרך פת-גילה. בחלקה קיים בנין אחד ועתה מבוקש בנין נוסף. תכנית הבינוי תואמת את תכנית 3802.

- הוחלט: 1. לבטל את החלטת הועדה מיום 8.5.90.
2. לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. תכנית בינוי מס' 2317/13 - גוש 30275 - חלקה 35 - בית צמאפא
דיון חוזר מיום 8.5.90

מר אבו-עסלה מדובר בחלקה ששטחה 2,300 מ"ר. החלקה כלולה בתכנית 2137 וקיימים בה שני בניינים. הבקשה עתה היא לתוספת קומה על בנין קיים בו שתי קומות. האזור מיועד למגורים 5 ובאישור הועדות ניתן להוסיף קומה על שתי הקומות הקיימות. אומנם ניתן למצות את אחוזי הבניה ע"י הגדלת התכנית אך מבחינת היזם עדיף להוסיף קומה. לא מתעוררת בעיה בנושא אחוזי הבניה. הבניה המוצעת ממצה את זכויות הבניה בשטח.

מר סויסה תכנית מס' 3801 מגדירה את מספר הקומות וזכויות הבניה בשטח.

מר אבו-עסלה על פי תכנית המתאר לירושלים 62 ניתן לבנות 3 קומות באיזור מגורים 5 בתנאי שאין חריגה באחוזי הבניה ובאישור ועדות

גב' בר בד"כ אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה במסגרת קווי הבנין מאפשרות הועדות להוסיף קומה. בתכנית הנדונה ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבנין אך מבחינה תכנונית עדיף להוסיף קומה. ניתן לאשר את התכנית ובלבד שגובה הבנין יוגמר ב-20 סמ' והמעקה על הגג יהיה מעקה ברזל. יש לפרסם הקלה במספר הקומות ובאחוזי הבניה.

- הוחלט:
1. לבטל את החלטת הועדה מיום 8.5.90
 2. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לנקוט בהליר של פרסום הקלה במספר קומות ובאחוזי הבניה שמעבר ל-50% המותרים בשטח.
 3. יש להנמיר את גובה הבנין ב-20 סמ' והמעקה על הגג יהיה מעקה ברזל.

21. מבנים מס' 1, 9, 11, 7, 8, 14 - על פי תכנית 3601 - פסגת זאב מזרח

הוחלט: לאשר את תכניות הבנין ובתנאי שיוגשו ללשכת התכנון תכניות בינוי מתוקנות על פי הפרוט הבא:

- מבנו מס' 1 ע"פ תכנית 3601
1. יש לשלב את טבלת ההתפלגויות בתכנית ההעמדה.
 2. יש להקטין את החתכים והחזיתות לקנ"מ 1:250.
 3. יש להגיש את החתכים על גליון אחד ואת חזיתות מגרש 1004 יש להגיש בהמשך לחזית 1003.
 4. יש להוסיף את מספרי הרחבות ע"ג כל מסמר.
 5. יש להנמיר את מספלים 80 בבנינים במגרש 1003 כך שקומת המרתף לא תבלוט יותר מ-1.2 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן.
 6. החדר על הגג יהיה בהתאם להוראות התכנית.

- מבנו מס' 9 ע"פ תכנית 3601
1. יש להקטין את החתכים לקנ"מ 1:250 ולהגישם על גליון אחד.
 2. יש לסמו את החתכים בתכנית ההעמדה.
 3. יש להקטין את החזיתות והחתכים במגרש 1033 ל-1:250.
 4. יש לשלב טבלת התפלגויות בתכנית ההעמדה.
 5. יש להגיש שתי חזיתות: האחת לרחוב 15, והשניה לרח' 141.
 6. יש להוסיף את מספרי הרחבות ע"ג כל מסמר.
 7. במגרש 1033: את הפיתוח בין הבנינים הפונים לכביש 15 יש לתקן כך שקומת המחסנים לא תבלוט יותר מ-1.2 ויבטלו פתחי המחסנים לחזית הכביש.
 8. החדר על הגג יהיה בהתאם להוראות התכנית.

- מבנו מס' 11 ע"פ תכנית 3601
1. יש להקטין את החתכים לקנ"מ 1:250 ולהגישם ע"ג גליון אחד.
 2. יש לתקן את החזית לרחוב 151 כך שתופיע בה החניה מתחת לבנין.
 3. יש להוסיף את מספרי הרחבות ע"ג כל מסמר.
 4. במגרש 1019 יש להוריד את המערכת הסולארית מהחדרים על הגג.
 5. החדר על הגג יהיה בהתאם להוראות התכנית.

- מבנו מס' 7 ע"פ תכנית 3601
1. יש לשלב את טבלת ההתפלגויות בתכנית ההעמדה.
 2. החזיתות לרחוב 14 ו-141 תהינה רצופות ותוגשנה בקנ"מ 1:250.
 3. יש להוסיף את מספרי המגרשים וסימוני החתכים ע"ג תכנית ההעמדה.
 4. יש להוסיף את מספרי הרחבות ע"ג כל מסמר.
 5. מפלסי הפיתוח בין שני המגרשים - יתואמו.
 6. במגרש 1013 יבטלו החדרים על הגג ע"ג הדרוגים.

- ניתן לתכנן 4 חדרים על גג הבנינים לכיוון כביש 141.
7. תבדק הגישה למחסנים בבנין הפונה לכביש 141. במגרש 1013.
8. החדר על הגג יהיה בהתאם להוראות התכנית.

מבנו מס' 8 עפ"י תכנית 3601

- יש להוסיף את מספר המגרשים ומספרי הרחובות ע"ג כל מסמר.
- יש לשלב טבלת התפלגויות בתכנית ההעמדה.
- יש להקטין את החתכים והחזיתות לקנ"מ 1:250 ולבטל את החזית האחורית במגרש 1014.
- במידה ומגרש 1015 תוכנן, יש להוסיף לגביו את הנתונים הבאים: חזית לכביש 141 בקנ"מ 1:250 חתכים ותכנית העמדה מדויקת.

מבנו מס' 14 עפ"י תכנית 3601

- יש לשלב את טבלת ההתפלגויות בתכנית ההעמדה.
- יש להוסיף את מספרי המגרשים וסימון החתכים ע"ג תכנית ההעמדה.
- החתכים והחזיתות יוקטנו לקנ"מ 1:250 ויוגשו ע"ג גליון אחד.
- יש להגיש חזיתות רצופות לכביש 16 ולכביש 151.
- יש להוריד את המערכת הסולרית מהחדרים על הגג. בבנינים הפונים לכביש 16 במגרש 1022.
- החדר על הגג יהיה בהתאם להוראות התכנית.

22. מבנו מס' 5 על פי תכניות 3340 א' - 3340 ב' - פסגת זאב צפון

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי ובתנאי שתוגש ללשכת התכנון תכנית בינוי המפרטת את החזיתות שהוגשו.

ה. קביעת תנאים לפי סעיף 78

23. בקשה לקביעת תנאים לפי 78 לחוק - שועפט - תכנית מס' 7009 המשך דיון מיום 3.7.90

מר אבו-עסלה מדובר בשתי חוספות קטנות לבנין קיים בגרעין הכפר בשועפט. החוספת נבנו ללא היתר והמבקש נקנס וניתנה לו אורכה להשגת הרשיון. הועדה בקשה בדיון קודם שיוגש לה פירוס של הבנין. על פי החומר שהוגש אחוזי הבניה כולל התוספת פחותים מ-50% וזה תואם את הבניה בגרעין הכפר.

מר סויסה מכיון שחישוב אחוזי הבניה לא נבדק ע"י העיריה מוצע לאשר את הבקשה בתנאי שאחוזי הבניה אכן לא יעלו על 47.56% כפי שפורט בחומר שהוגש.

הוחלט: לאשר את הבקשה ובתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על 47.56%.

1. תביעת פיצויים

24. תביעת פיצויים בעקבות אישור תכנית 1381 - בין הרחובות פייר קניג ומקור ברנך

המשך דיון מיום 15.5.90

מר בן-ישראל מדובר בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית 1381. על השטח חלה קודם תכנית מס' 1054. תכנית 1381 שינתה את צורת המגרש ממרובע למלבני כך שלטענת התובע השטח לתכנית הבנין הוקטן כי החזית קצרה יותר. כמו כן יש בעיה של נגישות. בהוראות תכנית 1054 - סעיף 8 נמבע שיש להגיש

תכנית רפרצלציה ולאור הוראה זו הוכנה תכנית 1381. התובע לא הגיש תביעה לפיצויים עקב התכנית הקודמת אלא רק לתכנית זו בשיבתה הקודמת. החליטה הועדה שיש להגיש חוות דעת שמאית מטעם העיריה.

מר סויסה המריא בפני חברי הועדה את חוות הדעת של שמאי העיריה וציין כי מומלץ לקבל את המלצת הועדה המקומית ולדחות את תביעת הפיצויים.

הוחלט: לדחות את תביעת הפיצויים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ז. הוראות רישום

25. תכנית מס' 1413 א' - התאמת שטחי מגורים ובעת מרכזי מובא לתיקון החלטה מיום 1.1.91

מר בן-ישראל בישיבה קודמת הוחלט "להורות לרשם המקרקעין לרשום את מגרש 37 בהתאם לגבולותיו על פי תכנית 1413 א' להחלטה זו יש להוסיף את המשפט הבא "ובהתאם לשטחו המדוד החדש שהוא כ-16,200 מ"ר.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 1.1.91 להורות לרשם המקרקעין לרשום את מגרש 37 בהתאם לגבולותיו על פי תכנית 1413 א' ובהתאם לשטחו המדוד החדש שהוא כ-16,200 מ"ר.

ח. בקשות להיתר בניה

26. יב - 10816 - מוחמד ג' מאל ועוד - בנין חדש - גוש 284 חלקה 43/3 בית צפאפה

המשך דיון מיום 14.12.89

מר אבו-עסלך מדובר בבקשה לבניה בשטח הכולל בתכנית 2317 ובתכנית מפורסת מס' 3081. המבקש הגיש לוועדה המקומית תכנית בינוי לכל החלקה לפיה קיימים בחלקה 3 בנינים והבקשה היא לבנין חדש במקום מחסן קיים שיהרס. הבנין בו שתי קומות והחניה תהיה במסגרת קוי הבנין. בתשובה לשאלת מר סויסה ציין כי תכנית הבינוי תואמת את הוראות תכנית 3081.

גב' בר יש להקפיד שגובה הבנין לא יחרוג מהמותר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. יב - 11200 - עיריית ירושלים - חניון ציבורי - גוש 36 חלקות 121, 122 רח' רבי עקיבא (תיק בנ/85/90)

החלטת הועדה המקומית מיום 24/1/91:
להמליץ בפני הועדה המחוזית על שמוש חורג.

מר בן-יעקב מדובר בשטח המיועד לשפ"ע והמשמש בפועל לחניה. הבקשה היא להכשירו לחניה מסודרת במסגרת שימוש חורג.

גב' ביקסון כרגע השטח מכוסה כורכר והבקשה היא לכסותו באספלט.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. יב - 8543 - פז חב' נפט - החלפת גגונים והתקנת מיכל דלק - גוש 241 חלקות 3, 6, 9 גוש 240 חלקה 32, אזור תעשייה הר חוצבים 90/981

החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 3.1.91:

להמליץ למחוזית לאשר במידה ומתוכנן שינוי בשילוט יש לפרט את מיקום השלטים, צבעיהם וכו'.

גב' חפץ מדובר בתחנת דלק של פז בהר החוצבים והבקשה היא להחלפת גגוני הפרספקס לגגוני מתכת, וכן להוספת מיכל סולר בשטח הגינון מתחת לפני הקרקע והארכת אי המשאבות.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ט. שימושים חורגים

29. 17341 - משה עזיז - מסגריה - גוש 64 חלקה 129 - רח' אברהם תלמוד
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 והעסק אושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית בישיבתה החליטה להמליץ על אשר לתקופה של שנתיים נוספות.

מר בן-ישראל מדובר בחלקה מס' 129 המיועדת לאזור מגורים 3 מיוחד. מסגריה אינה כלולה ברשימת השימושים המותרים ולכן הוגשה בקשה לשימוש חורג לשנתיים. במקום ישנו שתי מסגריה. בשנת 1981 ניתן לשניהם רשיון עסק ללא הגבלת זמן. בשנת 1985 ניתן אישור למסגריה של האחים חורי לתקופה של שנתיים ללא אפשרות הארכת הזמן. בתום השנתיים לא חודש הרשיון אך למרות צו בית המשפט לא נסגרה המסגריה. עתה הוגשה בקשה למסגריה השניה הכוימת של מר עזיז - לשימש חורג לתקופה של שנתיים.

גב' ביכסון לדעתי ההמלצה לאשר את הבקשה של מר עזיז בטעות יסודה. אין זה הוגו לאשר בקשה אחת ואת השניה לצוות לסגור. המסגריה מהווה מסרד ומפריעה לסביבה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

30. 19429 - מיה תבליני החיים - מפעל ליצור ואריזת מזון - גוש 160 חלקות 108/109 - גבעת שאול
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 והעסק אושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית החליטה להמליץ לאשר לתקופה של שנתיים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

31. 74646 - חב' מנסור לסחר ומשקאות - מחסן לחומרי הדברה - דרך ענאתא

מר בן-יעקב מדובר בבקשה לשימוש חורג שלאחר בדיקה נמצא שאין מניעה לאשר.

מר פורשמידט יש להתנות את האישור באישור משרד הבריאות.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיתקבל אישור משרד הבריאות.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

י. תכנית להפקדה

32. תכנית מס' מי/429 ב'-תיחום שטח פיתוח וקביעת יעודי קרקע - מושב כסלון
מובא לתיקון החלטה מיום 8.5.90

גב' דוטן תכנית ההרחבה של מושב כסלון מי/429 א' משתרעת על שטח שהינו שמורת טבע מוכרזת ועברה בזמנו למועצה הארצית מכיון שהיא מהווה שינוי

לתכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים. התכנית לא הופקדה בגלל בעיות שונות אך במקביל הוגשה תכנית מס' מי/429 ב' להוספת 5 מגרשים נוספים לבעלי מקצוע.

בישיבה קודמת החליטה הועדה: "להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולהמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את שינוי תכנית המתאר המחוזית ע"י שינוי משמורת טבע וגנים לאומיים למגורים". יש לשנות החלטה זו מכיוון שהתכנית אינה מהווה שינוי לתכנית מתאר מחוזית אלא לתכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים.

הוחלט: א. לבטל את החלטה הועדה מיום 8.5.90
ב. להמליץ בפני המועצה הארצית להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יא. בקשה להיתר בניה

33. יב - 11184 - חברת "החופר" - שימוש חורג מחצבות בית מאיר (90121)

החלטת הועדה המקומית מטה יהודה מיום 16.12.90:
להמליץ למחוזית לאשר את השימוש החורג בתנאים הבאים:
א. הגבלת זמן האישור לשימוש חורג לשלוש שנים.
ב. אישור מנהל מקרקעי ישראל

ג. לא יבנה מבנה נוסף על הקיים בשטח במסגרת זמן השימוש החורג.

גב' דוסן מדובר במחצבות "בית מאיר" שממוקמים בשטח שעל פי תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים הינו גן לאומי מוכרז. בעבר ניתנו אישורים לשימוש חורג למחצבה. כרגע המחצבה לא פעילה ומבוקש אישור לשימוש חורג למפעל לבניה טרומית. הבקשה לא כוללת בניה חדשה בשטח. במפעל החדש ישתמשו במגרסות הקיימות ובמשטחים הקיימים בשטח.

לועדה המחוזית אין סמכות לאשר שימוש חורג מסוג זה אלא רק להמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את הבקשה.

התקבל אישור מטעם נציג הגנים הלאומיים לפיו אין מניעה לאשר את הבקשה מר גיל יניב כתב שאין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. הרטבת דרכים למניעת אבק.

ב. שימוש במערכת מיחזור המים להרטבת חומרי הגלם (חסכון במים) ובמידה ומים יוצאים מהמערכת יש להכין בריכות שיקוע ולמחזר המים.

ג. שתהליך היצור יהיה "סגור" ככל האפשר אחסון חומר גלם מלט וחול מחצה בסילונים וכן שינוע חומר הדלת בקונוידים (מסועים) סגורים.

ד. טיפול בפסולת היצור (שבדים) בערום וסילוקה לאתר פסולת בניה.

מר סויסה בתכנית מתאר ארצית חלקית לשטחי כריה וחציבה נקבע שיש להכין תכנית שיקום כרגע שמסתיימת פעילות המחצבה במקום ולכן יש לדרוש הכנת תכנית שיקום גם במקרה זה.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. תתבצע הרטבת דרכים למניעת אבק.

2. יהיה שימוש במערכת מיחזור המים להרטבת חומרי הגלם - לשם חסכון במים - ובמידה ומים יוצאים מהמערכת יוכנו בריכת שיקוע למחזור המים.

3. תהליך היצור יהיה סגור ככל האפשר - אחסון חומר גלם מלט וחול מחצה בסילו וכן שינוע חומר הגלם במסועים סגורים.

4. פסולת היצור (השבדים) יערם ויטולק לאתר פסולת בניה.

5. תגוש לועדה המחוזית תכנית לשיקום נופי בפרק זמן של 6 חודשים מיום אישור הבקשה.

הועדה לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדה המשנה להתנגדויות מס' 3/91
שהתקיימה ביום י' אדר תשנ"א (24.2.91)
יו"ר הועדה מר א. סויסה

<u>השתתפו:</u>		
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
מ. וקמן	-	נציג משרד התחבורה
ד. קפמן	-	נציג ציבור
<u>נכחו:</u>		
ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
ל. ידון	-	מחלקת מהנדס העיר
ו. קוקיה	-	מחלקת מהנדס העיר
א. אלון	-	מזכירת הועדה
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
א. בר	-	לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
א. מועלם	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
<u>נעדרה:</u>		
ח. רוזן	-	נציגת משרד המשפטים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית לאישור

1. תכנית מס' 4029 תיחום חדש של הגבול המערבי של מוזיאון ישראל ושינוי מערך שימושי הקרקע

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3732 בתאריך 7.1.90.
בתקופת ההפקדה הוגשו לתכנית כ-300 התנגדויות.

המלצת הועדה המקומית מישיבתה כיום 21.10.90:

- א. לקבל חלקית את ההתנגדויות הקבוצתיות ולתקן את התכנית באופן ש:
1. רחוב שמי לא יהיה כביש עובר וינותק במקום שאליו הוא מגיע היום בהתאם לסקיצה הצורפת לבנינים במגרש מס' 3 תהיה קומת חניה תת קרקעית.
 2. הכביש החדש המוצע (מגרש מס' 29) יבוטל. שורת הבנינים מעליו חוסם מערבה. בין שורות הבנינים יהיו רחובות חניה ללא תנועה עוברת, בהתאם לסקיצה המצורפת.
 3. יבוטל היעוד לבנין ציבורי (גן ילדים) במגרש מס' 15 ויעודו יהיה ש.פ.צ.
 4. יבוטל היעוד לבנין ציבורי (בית כנסת) במגרש מס' 24 ויעודו יהיה ש.פ.צ. המקלט הקיים ישאר בתיחום המגרש.
 5. בית הכנסת ימוקם על חלק ממגרש 27, במגרש ששטחו לא יעלה על 0.5 ד.
- ב. לדחות את התנגדות התושבים לגבי העתקת תחנת הדלק, משום הנימוקים שפורטו בחוות הדעת.
- ג. לדחות את התנגדות התושבים לגבי עצם שינוי היעוד מבניני ציבור למגורים משום הנימוקים שפורטו בחוות הדעת.
- ד. לקבל חלקית את התנגדות מר עמנואל ווייל ולקבוע כי תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 4 הוא ביצוע הגשר המחבר את מגרש מס' 4 עם מגרש מס' 5.
- ה. לקבל חלקית את התנגדות חברת "פז", ולבטל את סעיף 16 ח' בהוראות התכנית, כמו כן יוכנס סעיף להוראות התכנית הקובע במפורש כי תכנון דרכי הגישה לתחנת התדלוק וביצוען המלא יחולו על יזם התכנית.
- ו. לדחות את התנגדות עו"ד רון - פסטינגר בשם יצחק ומרים טאוב, מן הנימוקים שפורטו בחוות הדעת.
- ז. לקבל חלקית את התנגדות עו"ד משה בן ארי בשם הגב' אסתר בן ארי, כנאמר בסעיף א' לעיל על ההמלצות.
- ח. מגיש התכנית יגיש כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה על שפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פצויים.
- ט. לדחות את כל יתר ההתנגדויות ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת חוקף לתכנית מתכונתה כמפורט לעיל.

2. תכנית מס' 4031 - איזור הכניסה - מוזיאון ישראל

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3732 כיום 7.1.90.

בתקופת ההפקדה הוגשו לתכנית כ-300 התנגדויות.

המלצת הועדה המקומית מישיבתה ביום 21.10.90:

1. לקבל חלקית את התנגדות חברת "פז" ולהכניס סעיף בהוראות התכנית לפיו תובטח אפשרות ההפעלה של התחנה הקיימת עד שתאופשר הפעלת התחנה החלופית

1. וכן סעיף הקובע כי ההריסה וההעסקה יבוצעו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
2. לדחות את כל יתר ההתנגדויות.
3. מגיש התכנית יתן התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה על שפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פצוים.
4. לאשר את התכנית להפקדה בבכ"פ לשנויים לעיל, ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הדיון נערך במשותף לשתי התכניות.

מר י. בן-יעקב הציג את התכניות.

לדיון הגיעו: עו"ד יורם בר-סלע - המייצג כ-200 מהמתנגדים; המתנגדים: גיורא זילברמן, גילה שפירא ויראון פסטיגור. עו"ד ארגוב - בשם מוזיאון ישראל: עמירם קפלן - נציג מ.מ.י; איתור ספקטור - מספקטור עמישר אדריכלים - המתכננים.

מר סניסה הודיע לנוכחים שבישיבה הקודמת של הועדה התקבלה החלטה לאחד התנגדויות הזוהר במהות ובנוסח.

עו"ד בר-סלע הסביר שהמתנגדים אותם הוא מייצג הגישו התנגדויות לשתי התכניות כשלמעשה התנגדותם מתייחסת ל-4029, אך הם הגישו התנגדות גם ל-4031 בעקבותיה.

לדבריו, התכנית מתייחסת לשטח שהופקע ע"י המדינה לפני שנים רבות מבעלים פרטיים ויועד לבניני ציבור והתכנית כפי שהופקדה באה לשנות את היעוד משטח לבניני ציבור לאזור מגורים, תוך כדי הרחבת מוזיאון ישראל והעסקת תחנת הדלק לתוך תחום התכנית.

התנגדות תושבי הסביבה מתייחסת למספר נושאים:

א. צפיפות הכבישים שיצרה התכנית המופקדת ומיקום הכבישים המתוכננים בשל השיפועים.

ב. הכנסת תנועה עוברת לתוך השכונה.

ג. הכנסת גן ילדים שלדעת התושבים אינו נחוץ וממוקם בנוסף במדרון תלול.

ד. הכנסת בית כנסת גדול לשפ"ץ שבו יש מקלט.

ה. הכנסת תחנת הדלק.

עו"ד בר-סלע הציג תכנית פשרה, המוסכמת לדבריו על היזמים ועל מרבית התושבים, וכן מקובלת על דעת הועדה המקומית. עיקרי התכנית המוסכמת הם: ניתוק רוח שמי באופן שלא יהיה כביש לתנועה עוברת, ביטול גן הילדים במגרש מס 15 בתשרית המופקד והשארת השטח ירוק; העסקת שורת הבזים שמעל הדרך המוצעת במגרש מס 29 בתשרית המופקד ויצירת דרך פנימית שתסתיים באין-מוצא במקומה ומגרש מס 8 בתשרית המוצע; רחוב נזה שאנו, שהוא רחוב צר ובנוי משני צידיו לא יהווה כביש לתנועה עוברת ומגרש מס 27 בתשרית המוצע יהיה שפ"צ, כן שלא תתאפשר תנועה עוברת.

רחוב אלזה יהפוך לרחוב ללא מוצא בעל שני מבוואות שינותקו ע"י שפ"צ. השטח המיועד לבי"כ ושעליו בנוי היום מקלט ציבורי, ומגרש מס 11 בתשרית המופקד יעודו ימשיך להיות שפ"צ וביה"כ יוקם במגרש מס 32 בתשרית המוצע.

את הכביש במגרש מס 20 בתשרית המוצע מבקשים להזיז עד כמה שאפשר מזרחה, כדי להרחיקו מהבתים. את הכביש במגרש מס 21 בתשרית המוצע מבקשים להרחיק עד כמה שאפשר מקו הבנין של הבנינים במגרש מס 3, בשל הפער בין מפלס הכביש למפלס הבתים.

עו"ד בר-סלע הדגיש כי התכנית המוצעת אינה משנה במהותה את התכנית המופקדת. קבלת התכנית תביא להסרת ההתנגדויות לתכנית מס 4031.

עו"ד בר-סלע הודיע שהוא מייצג את מר פסטיגור, במקום עו"ד עדיאל. משפחת פסטיגור מתגוררת בחלקה 19 כשלפי התשרית המופקד נראה שהכביש של נזה שאנו

ו"דרך מאושרת") עולה על גדר ביתם ואינו חופף לקירות התמך שבשטח, כשלמעשה, לדעתו אין כוונה שהמצב הזה יקרה בפועל שכן לדבריו, לא נמצא שמי פעם אישר את הדרך הזאת ברוחב הזה. בקשתם לציין בפרוטוקול שהתכנית אינה באה לשנות מהמצב הסטטוטורי ושהמצב הקיים ישאר על כנו. כמו כן מבקשים לציין שאין כוונה של היוזמים בשלב זה להרחיב את הכביש על חשבון הגדר. (הכביש עצמו מסתיים לפי התשרים המוצע בשטח ירוק ואינו משמש לתנועה עוברת).

מר ד. וינד ביקש להוסיף שישנו בתשרים קו לצרכי איחוד וחלוקה העובר בצורה מוזרה, כשמגרשים שהיו לכאורה לא בעיתיים יצאו מתוך החלוקה. הציע לשבת עם העיריה בנושא ולתקן במסגרת עריכת התצ"ר את מה שיוסכם על העיריה.

מר נקמן מציין שאם יש תכנית המיעדת את השטח לדרך, אזי לא יעזור כל תצ"ר שהוא.

מר ד. וינד ענה שאם התצ"ר הוא בגבולות 2% מהמגרש ניתן להחלים כך או אחרת, ומדובר בדרך מאושרת וקיימת. לא יעשה דבר ללא הסכמת המודדים של הועדה המקומית.

עו"ד ארגוב ציין שמספיק שתינתן הבטחה לא לפגוע במצב הקיים, ואז לא יהיה צורך להיכנס לבעיות המשפטיות והסבוכות.

גב' ידון השיבה למתנגדים כשם הועדה המקומית. לדבריה הפיתרון שהוצג ע"י עו"ד בר סלע מקובל על הועדה המקומית. לגבי ההתנגדות של מר פסטינגר - הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות. מציעה לבדוק את הנושא, כך שאם אין צורך בהרחבת הכביש - הוא לא יורחב. אולם לא ניתן לעשות זאת בתצ"ר.

עו"ד בר סלע ויבר בשם גילה שפירא, שאינה שייכת לקבוצת המתנגדים הכלולים בתכנית הפשרה. הגב שפירא גרה בבית הנמצא בחלקה 22 בתשרים המופקד ומסרדת מהקירבה לכביש הראשי, המוביל למוזיאון ועלול להיות עמוס תנועה. מבקשת להעתיק את צומת "המזלג" ממנו יוצאים שני הכבישים ולהרחיק אותם מביתה. עו"ד בר-סלע הציע שמר ספקטור המחכנן ומר כהן מחכנן המחוז יבדקו ע"פ שיקולים מקצועיים אם אפשר להרחיק את "המזלג" ואת הכבישים מהבתים בכלל ומביתה של גב שפירא.

מר ד. וינד ציין שהרעיון הבסיסי של התכנית הוא להקטין את אופי הבינוי לרמה מינימלית של גובה בצמודי קרקע, כך שלא ייווצר מסד מאיים על מוזיאון ישואל. לא ניתן להעלות את הכביש הראשי כלפי מעלה, שכן התכנון יוצא מצומת נתונה ונקודת ההתפצלות סמוכה לכניסת השירות למוזיאון ולא לכניסת המבקרים.

בנושא צומת המזלג - לא ניתן לעשות שם הרבה בשל סיבות טופוגרפיות, אבל כן מבטלים באיזור כביש סטטוטורי.

מר זילברמן ציין שהוא מסכים עקרונית להצעת הפשרה. ביקש לדעת לגבי החיבור בין הרחובות שמי ונווה שאנן האם העמודים החוסמים הקיימים כיום ישארו, שכן הם יבטיחו נתק בין הרחובות וימנעו מעבר תנועה.

גב' ידון השיבה שתכנית הפשרה מחייבת נתק בין שני קטעי הכביש ולכן אפשר להשאיר את העמודים.

בשלב זה הסתיים חלקו הראשון של הדיון ונכנסה קבוצה שניה של מתנגדים: עמנואל וייל; הפי זלדין; מרים אוסטרובסקה; ציפורה וויס; ישראל דן; יהויה קנוכלו; ווגית מטרס, שלמה פולק, עו"ד נעמי וייל - בשם חברת "פז" מנחם זר כבוד - מנהל סניף "פז בירושלים" אבישי שרון - אחראי על נושא התחנות בסניף פז בירושלים;

אריה סרגוסי - בעל תחנת דלק פז
אדריכל יורם פרידמן - מתכנן התחנה.

מר עמנואל וייל הציג התנגדות בשם ועד שכונת נוה גרנות ובשם הגברות מרים אוסטרובסקה וציפורה וייס.

לדבריו, התנגדותם מתייחסת בעיקר לדרכי הגישה לשכונה, שהשתנו בעקבות התכנית. הם מתנגדים לביטול כביש הגישה למוזיאון, שכן אין להם תחבורה ציבורית שנכנסת לתוך השכונה ותחנות האוטובוס נמצאות ליד המוזיאון כמו כן, מבקשים לדעתו מתי אמור להיבנות הגשר שיעבור מעל הכביש ומבקשים שאישורו יהווה חלק בלתי נפרד מאישור הכביש.

לפי התכנית אמורה להיות יציאה מהכביש לרחוב בורלא. במקרה שצומת היציאה לא תהיה מרומזרת תיווצר בעיה של נפחי תנועה גדולים. לכן מבקשים להציב במקום מערכת תמרורים ורמזורים ומעבר מוסדר להולכי רגל. בנוסף, מבקשים לשמור על ההפרדה שקיימת היום בין שני השימושים של רח' בורלא: היציאה לכיוון מרכז העיר, שאמורה להתאפשר בנסיעה חלקה, והכניסה למוזיאון הכוללת קניית כרטיסים וחיפוש חניה, וזאת כדי למנוע הפרעה.

גב' ידית ושייבה למונגוים שנושא הסדרי התנועה לא מהווה חלק מתכנית בנין ערים. התכנית עצמה לא מונעת ולא מאפשרת את הסדרי התנועה שהועלו בהתנגדות. ביקשה לציון שיוב התנועה מהשכונה אל מרכז העיר בשעות הבוקר, כשאנשים נוסעים לעבודה, בעוד שמוזיאון ישראל נפתח רק בשעה 10.00 בענין הגשר להולכי רגל - הועדה המקומית קיבלה בחלקה את ההתנגדות וקבעה שתנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 4 יהיה ביצוע הגשר.

מר ד. וינד הוסיף שישנו מעבר להולכי רגל שממשיך בתכנית מס' 4031 לכיוון כביש דופין ואינו קשור לגשר להולכי רגל. הגשר קשור למגרש מס' 4 ואינו קשור לפתרון של מעבר להולכי רגל הרוצים לעלות לכיוון דופין. לגבי הצומת שהוזכרה - הצומת משמשת ככיוון הפוך את באי האוניברסיטה מצד דרום והיא עמוסה הרבה יותר משכונת נוה גרנות במשך היום. אולם אם יהיה צורך להוסיף רמזור יוסיפו רמזור.

מר ישראל דן התייחס לרחוב אברהם גרנות, שהיציאה ממנו לפי התכנית תסגר ותתאפשר יציאה לכיוון האוניברסיטה. בנוסף, תתאפשר מהכביש כניסה למוזיאון ישראל, כשהכביש צר מאוד היום ופתחו בו שער כניסה המפריע להולכי רגל.

מר ד. וינד הסכים שהרחוב אכן צר מאוד התכנית מציעה רחוב תקני שיבוצע כתנאי לכל פיתוח בשטח. השטר בקצהו ישמש לרכבי שירות בלבד של המוזיאון ויהיה סגור עם שוער. התכנית באה להבטיח כניסה ויציאה מוסדרות לשכונה. היציאה הישירה מרח' אברהם גרנות לכביש דופין ותבטל ובמקומה תהיה יציאה דרך רח' בורלא.

גב' חגית מטרכס ביקשה להעיר לגבי הזזת תחנת הדלק לצומת, שהיא גם קרובה מאוד לנוה שאכן וגם קרובה למחסנים הדליקים של האוניברסיטה. ביקשה לדעת באיזה אמצעים נוקטים לשמירת בטיחות החושבים והעוברים בכביש ובתחנה.

מר ד. וינד ענה שהועדה המחוזית אישרה לפני מס' שבועות היתר להעמקת שני המחסנים של החומרים הדליקים. בנוסף להזזתם הצפויה, הרי שהמחסנים ממוקמים בסיבוב הכניסה לאוניברסיטה ומרוחקים מתחנת הדלק מרחק העולה על כל מרחק תקני שקיים.

מר רפי זלדין ציון שאינו מתנגד לעצם הפקדת התכנית ולשינוי יעוד הקרקע כמו לפגיעה שתיגרם לו ולשאר תושבי רחוב אלזה. זהו רחוב קטן וצר שיש בו היום שני בתים והתכנית הולכת להעביר את כל נפח התנועה של הבתים החדשים דרך הרחוב מבקש לצמצם את נפח התנועה שחלפונו ברחוב. בנוסף, מבקש להקצות

להם חלק מהשטח הצמוד לבית מצידו השני של הרחוב לשטח ירוק - גן ציבורי, שכן שני רחובות התכנית יבנו בצמוד לבתים ברח' אלזה, על השטח הפתוח שלהם.

מר ד. וינד ענה למתנגד והציג את הפיתרון במסגרת התכנית המוצעת בהסכם הפשרה. התכנית מנתקת את התנועה העוברת, כשהניתוק מוכסו ע"י רצוצה ירוקה.

מר יהודה קנובלר הסביר שהוא שאל חורשה של כ-25 עצים, וטיפול בעצים במשך כ-40 שנה. מתנגד לכריתת העצים לצורך העברת כביש ומבקש להרחיק את תוואי הכביש מהבתים ולא לפגוע בעצים ובמחסן השייך לו.

מר ד. וינד ענה שתכנית הפשרה המוצעת מעתיקה את תוואי הכביש מסיבות טופוגרפיות. ביקש להסב את תשומת הלב לכך שביתו של המתנגד מוקף בכביש מאושר ע"פ תכנית, שהם מעוניינים לבטל אותו.

עו"ד נעמי וויל התייחסה תחילה לתכנית מס' 4031. ציינה את הוראת סעיף 17 בתקנון התכנית שמתחייב למבנים להריסה, ומזכיר בסעיף קטן א את תחנת הדלק הקיימת במגרש מס' 10, שהיא תחנת הדלק של פז, הנמצאת במזרח מוזיאון ישראל, ולגביה יש זכויות חכירה לדורות.

ציינה שלגבי פירוק התחנה ישנו אומדן עלות בסדר גודל של כ-120 אלף דולאר. סעיף 17 אומר שהתחנה תהרס לאחר הקמת תחנת הדלק חילונית בהתאם לתכנית מס' 4029. לדבריה, המושג "הקמה" הינו מעורפל ולא ברור האם והבונה לבניה פויות או לתפעול ומה הוא כולל. מבקשת לעגן את ההוראה בהפעלה של התחנה, שתהיה מסוגלת לפעול כתחנה, וכן מבקשת שתהיה תקופה של הרצה מינימלית של חודש ימים, שבמהלכה ניתן יהיה לבדוק אם התחנה מסוגלת לפעול, ורק אז יהיה צידוק לביטול התחנה הקיימת.

עו"ד וויל יברה לתקנון של תכנית 4029 והתייחסה לסעיף 16 העוסק בשטח לתחנת תדלוק. לדבריה, השטח שמוקצה לתחנה הוא קטן מדי ואינו עונה על צרכי טובת הציבור כמו כן הם מתנגדים להוראה הקובעת אי-קיומם של שירותי נוחה ולמניעת האפשרות להקמת מסעדה בתחנה. שירותים אלה יוכלו להיות איזשהו פיצוי לנזק שיגרם מהעברת התחנה, הנע בסדר גודל של מיליון דולר.

עו"ד וויל הוסיפה וטענה שהתנאים המשפטיים בתקנון מעורפלים ולא ברורים. הפסקה השניה בסעיף 16 אומרת שכל בניה בשטח תותר רק כאשר יוכח להנחת דעתו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית כי הוכחתו סידוריה העברה והריסה של התחנה הקיימת וכתנאי לרישוי הפעלה החדשה.

לדבריה יש כתנאי זה פגיעה בזכויות מוקנות, והניסוח אינו ברור דיו. חברת פז לא מוכנה להיות נתונה לחסדיו של יועץ משפטי כלשהו, ובקשתם שהכל יהיה קבוע ומגודר בתקנון התכנית. התקנון כולל מושגים מעורפלים כמו "גישא" "כניסה ויציאה" "היתר להפעלת התחנה". מבקשת שהבניה בשטח לא תותר בדרך ושהדרישות יעוגנו בצורה ברורה וחד משמעית. סעיף קטן ח בתקנון קובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המחוזית - סעיף זה לא מקובל עליהם, שכן לדעתם התחנה אינה טעונה אישורים נוספים, הנתונים המופיעים בנספחים מפורטים מספיק.

מר זר כבוד הסביר שמש תושבי העיר עומד לגדול בשנים הקרובות ואיתו תגדל גם רמת המיגוע, וכך שיהיה צורך בשירותים שונים לכלי הרכב. לכן, יש לתת לתחנת הדלק החדשה הרבה יותר אפשרויות פיתוח מאשר התחנה הקטנה הקיימת. התחנה אמורה לפעול על יד כביש ראשי ויש לפז כוונה להעניק בה שירות הולם, לשם כך יש צורך בשטח של לפחות 2.5-3 דונם, בעוד שהדונם וחצי המוצעים יוצרים מצב לא סביר. עוד לפני שידעו על התכנית החדשה היתה להם תכנית להרחיב את התחנה הקיימת, שכן גם היא היתה קטנה מדי.

בנוסף, חלק אלמנטרי כיום משירות מכירת הבנזין הוא שירות הרחיצה, ופז משתולת לאפשר שירות זה כמעט בכל תחנה, וכיום יש שיטות שונות למיחזור

מים, אם זו הבעיה.
גם השירות של מזנון לא מתוכנן לפי התכנית וייתכן שמקור הבעיות הללו הוא בכך שלא התייעצו עם חברת פז בזמן התכנון.

מר סויסה ביקש לעשות הפסקה בשמיטת ההתנגדות של חברת פז כדי לאפשר למתנגד שלמה פולק להשמיע דבריו, שכן הוא מוגבל בזמן.

מר פולק הסביר שהוא מייצג את שורת הבתים המערביים של נוה שאנן, שקרובים לצד האוניברסיטה. סביבה זו סובלת מהכביש הסואן של רח בורלא, המהווה מטריד סביבתי. פתיחת הכביש הפנימי של נוה שאנן והפיכתו לכביש לתנועה עוברת תוסיף מטריד לבתים הללו.

מר פולק הקריא נוסדה מכתב שכתבה להם העירייה אחרי שהתושבים פנו אליה בשאלה לגבי עתידו של כביש נוה שאנן כשהחלו לשפץ את הכביש. בין היתר נאמר במכתב כי כל עבודה שאגף הדרכים יבצע בכביש פנימי זה נועדה לרווחת התושבים וכי בכל עת לא יהווה כביש זה לתנועה עוברת למעשה, ניתנה להם החיבות מפורשת של מנהל מחלקת ההנדס בעירייה והם מקווים שלא תהיה הפרת הדברים שהוסכם עליהם. מר פולק הדגיש כי שורת הבתים המערבית שקוועה יותר ממחציתה מוחזקת למפלס הכביש, והכוסות ונועה עוברת תפגע בהם מאוד.

מר ד. וינד יונה שלפי הווכחות והמוציא, המתקנת את התכנית המופקדת, הכביש הפנימי של נוה שאנן ישאר סגור, כשאין כל כוונה לשרוך בו הרחבה או פיתוח.

מר סרגוסי הסביר שהוא בעל תחנת הדלק במוזיאון ישראל, והופתע לשמוע שהמתכננים מנסים לצמצם את מה שקיים ולהפוך את התחנה לקטנה יותר ועם פחות שירותים במקום להגדיל ולשפר אותה.

תחנת הדלק פועלת כמעט 20 שנה, ומהווה מקור פרנסה. לכן, מבקש תוקפת חפיפה של 3 שנים שבה יפעלו שתי התחנות, כדי להגיע לרמת הספק העבודה הקיימת היום, תוך שמירת האפשרות לחזור למיקום הראשוני.

מר סרגוסי ציין ששירותי הרחצה והמזנון חיוניים כדי להעניק שירות טוב יותר לציבור.

אדריכל יורם פרידמן הסביר שהוא די מודאג מההחלפה בין הצירים של רח בורלא וכביש רופין בהקשר של תחנת הדלק. כביש בורלא כיום הוא כביש שקט ואיטי יותר מבחינה תנועתית ביחס לכביש רופין, כשתחנת הדלקת הקיימת ניזונה כיום בעיקר מהתנועה בכביש רופין.

בנוסף, התכנית אינה מציגה פתרון עתיוי לנושא התניה באיזור המוזיאון, כשהתניה אמורה לגרום לנסיגה איטית בין כביש רופין לרח בורלא ולמעשה יוצר ניתוק בין החלק המערבי לחלק המזרחי של התכנית, והתחנה תשען בעיקר על התנועה ברח בורלא. לכן, מבקש שלא לפגוע בקשר בין רח רופין לפעילות התחנה.

מר פרידמן הדגיש שהפגיעה בתחנה עלולה להיות גדולה וביקש לבדוק באיזו מידה ניתן לפצות את התחנה על מנת להתגבר על חלק מהפגעים.

גב' ידין ענתה שאין עוררין על כך שהמיקום של התחנה כיום מהווה מיטרה למוזיאון ישראל, והתכנית המוצעת מציגה פתרון מכובד הרבה יותר למוזיאון. יחד עם זאת, הועדה המקומית קיבלה חלק מההתנגדות התחנה והמליצה להכניס סעיף לתקנון שיבטיח את ההפעלה של התחנה החדשה כתנאי להענקת התחנה הקיימת. גב' ידין ציינה שעדיין, נושא החפיפה מיותר לדעתה ואין כל רצון להגיע למצב שבו יפעלו שתי התחנות בו זמנית.

הועדה המקומית הציעה גם לחייב את היוזם בפעולות ההריסה, בפעולות ההריסה, והעמקה וביצוע ורכי הגישה, ובו שיש לו פיצוי הולם לתחנה.

גב' ידין ציינה ששטח התחנה כיום הוא בערך 900 מ"ר בעוד שהמגרש החדש המוצע הוא בגודל של דונם וחצי. כמו כן, היום יש בתחנה שירות תידלוק בלבד - ללא שירותי רחיצה סיכה ומזנון. התחנה החדשה מאפשרת בנוסף לשטח

גדול יותר גם הקמת מבנה מסחרי מעבר למה שקיים היום.
הועדה המקומית גם קיבלה את ההתנגדות לגבי הצורך באישור היתר בניה על
ידי הועדה המחוזית.

מר כהן שאל כמה מסר מותר לבנות לשירותי מסחר.

גב' ירין ענתה שלא מוגדר במסרים אלא כתוב מבנה בין קומה על פי גספת
הבינוי.

מר ד. וינד הסביר שתכנון התחנה, כמו כל התכנית, נעשה תוך רצון טוב
להתחשב בתושבים. התושבים העלו התנגדות חריפה מאוד לתחנת רחיצה ולפיתוח
שטח מסחר. המתכננים שמעו גם את חברת פז. בכל מקרה, התחנה החדשה תהיה
גדולה פי פעם וחצי מהתחנה הקיימת. ביקש לציין שהם הפכו את כל שטחי
השירות והבידוד של התחנה לשטחי איכור.

כך שכל מה שמסביב לתחנה אינו בגבולות התחנה והשטח ברוטו שמתקבל הוא
כמעט כפול משטח התחנה.

מר ד. וינד הוסיף שמדובר בפרויקט של מליוני דולרים, והם לא יוכלו לממן
אותו אם לא יעבירו את התחנה, כשתקופת החפיפה וההרצה של התחנה החדשה
צריכה להיות מוגבלת כדי שיושג המימון לפרויקט.

עו"ד ארגוב ביקש להוסיף שמקובל על היוזמים שתהיה המשכיות ורציפות בין
הפעלת שתי התחנות; אולם לא מקובל עליהם מצב שבו תיבנה תחנה חדשה והצד
השני יעלה דרישות שונות ולא יעבור לתחנה החדשה. לשם כך יש לשבת עם
היועץ המשפטי של הועדה ולהגיע לניסוחים משפטיים שיהיו מוסכמים על שני
הצדדים. עוד הוסיף שבתחנה החדשה יש שיפור עצום לעומת המצב הקיים מבחינת
השטח, אולם לא ניתן לנצל את הסיטואציה להעלאת דרישות שאינן אפשריות
מבחינה תכנונית.

עו"ד וייל טענה שהתחנה הקיימת קטנה יותר מהשטח המוצע אולם יש לה
פריפריה הרבה יותר גדולה. כמו כן היתה יוזמה של פז להרחיב את התחנה
הקיימת. התחנה החדשה אמנם גדולה יותר בשטחה, אולם מדוע לא לתכנן אותה
בצורה האופטימלית האפשרית, באופן שתהיה בה תחנת רחיצה שתשפר את השירות
ותגדיל את ההכנסות, כך שגם המזיאון יהנה מכך.

אינה דורשת שירות סיכה ומקבלת על עצמה להקים תחנה שתהיה ראויה לסביבה
שלה מבחינת העיצוב. עו"ד וייל טענה שיש לשנות את המינוח של התקנון
ולהגיע להגדרות חד משמעיות, שכן הועדה לא יכולה לאשר אותו כפי שהוא
היום בשל המינוח הרע. חזרה שוב על הדרישה לתקופת חפיפה שתבטיח את תפעול
התחנה מבחינה טכנית. עו"ד וייל הביעה אי שביעות רצון מכך שלא קיבלו את
המלצות הועדה המקומית, וטענה שבכל מקרה המלצותיה אינן מהוות פתרון
משביע רצון.

התעודה המסמכת את
החברות, המסמכת את החברות

המסמכת את החברות
המסמכת את החברות

פרוטוקול ישיבת הוועדה המסמכת את החברות, ולבניה
מס' 19.2.91 פרוט' ה' באחד בשבט תשנ"א 19.2.91
י"א ח' שבט

השמות:

מ. יאדרי	-	נציג שר התקשורת
ש. דרעי	-	נציג ציבור
מ. נאזל	-	נציג ציבור
מ. כהן	-	המכון המרכזי
מ. כהן	-	נציג שר המשכון
א. לבנסל	-	נציג שר הבריאות
נ. פלג	-	נציג שר המעבדה (מ"מ)
ד. קאסרס	-	נציג איגוד המדענים
נ. קפאן	-	נציג ציבור
מ. ורדי	-	נציג שר המשפטים
ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
י. שרון	-	נציג ציבור

החברים:

י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
מ. המרמן	-	נציג שר התקשורת (מ"מ)
ש. זנגפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
א. כהן	-	נציג שר המשכון (מ"מ)
א. פורשטיין	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
ד. קאסרס	-	נציג איגוד המדענים (מ"מ)
א. כרמל	-	מח' המדע והטכנולוגיה - עיריית י-ם
ד. ויסקינד	-	מח' המדע והטכנולוגיה - עיריית י-ם
ל. ירון	-	מחלקת המדע והטכנולוגיה - עיריית י-ם
פ. בלוק	-	מחלקת המדע והטכנולוגיה - עיריית י-ם
ד. ירון	-	מחלקת המדע והטכנולוגיה - עיריית י-ם
ג. יוני	-	יועץ טכני
א. אלון	-	לשכת המכון המרכזי
ד. בן-ישראל	-	לשכת המכון המרכזי
י. בן-יעקב	-	לשכת המכון המרכזי
א. בר	-	לשכת המכון המרכזי
ש. דרעי	-	לשכת המכון המרכזי
ס. מפק	-	לשכת המכון המרכזי
א. מילר	-	לשכת המכון המרכזי
מ. נאזל	-	לשכת המכון המרכזי
י. נאזל	-	לשכת המכון המרכזי
נ. פלג	-	נציג שר המשפטים

הערה:

א. אריאלי	-	נציג מ"מ
ד. תור	-	נציג שר המשכון

א.1. מינוי נציגי הרעדה המסודית בועדה המקומית מסה יהודה

פר סניסה יש לבסל את מינויו של פר א. בן אשר כנציג הרעדה המסודית בועדה המקומית מסה יהודה ולחדש את מינויו של פר מ. כהן.
גב. ש. דומן - תשנ"ט כנציג פר מ. כהן.

החלטה: הרעדה המסדה את פר מ. כהן כנציג בועדה המקומית למכונן ולכניה מסה יהודה ואח גב. ש. דומן כנציגת הקבוצה.

א.2. אישור פרסוקוליס

- פרסוקול ועת משנה נקודתית מס 6/90 מיום 4.12.90.
פרסוקול ועת משנה להתנגדויות מס 16/90 מיום 16.12.90.
פרסוקול הרעדה המסודית מס 22/90 מיום 18.12.90.
פרסוקול ועת המשנה להתנגדויות מס 17/90 מיום 23.12.90.
פרסוקול ועת משנה להאזר בניה מס 16 מיום 25.12.90.
פרסוקול ועת משנה לעריות מס 16 מיום 25.12.90.
פרסוקול ועת משנה לשינוי מס 10 מיום 25.12.90.
פרסוקול הרעדה המסודית מס 1/91 מיום 15.1.91.
פרסוקול ועת משנה להתנגדויות מס 1/91 מיום 6.1.91.
פרסוקול ועת משנה נקודתית מס 2/91 מיום 5.2.91.

הפרסוקוליס הנ"ל אושרו ע"י מליאת הרעדה בחמימת היו"ר.

ב. תכנית מתאר ארצית

1. שינוי מס 16 לתכנית מתאר ארצית לדרכים מס' 3/ממ - כביש מס 6 בקטע הצליל - דאש העין
הוצא להעלות הרעדה המסודית לפי סעיף 52 לחוק התכנון והבניה

הרעדה מודיעה כי אין לה התנגדות לתכנית.

ג. תכנית מתאר מחוזית

2. שינוי מס 16 לתכנית מתאר המחוזית - מתחם תימור אבן ספיר - מעבר לקרי תשמ"ל ואש"ף אבן ספיר - גפית
הוצא להעלות למתן חוקי למעשה הארצית.

פר מ. כהן לתכנית הנושא שמי התנגדויות לאות התעורר הקבוצה ביום להגשת התנגדויות. התועבה הארצית מתכונת לדון בתכנית בשיבוט הקרובה ב-5.3.91.

פר סניסה כדי לא לעכב את המשך הטיפול מוצע לבחון את התנגדויות ואם תמצא לבכין, נסמין את ועת המשנה להתנגדויות - שאמורה להתכנס ב-24.2.91 לדון בהם ולהחליט המלצות למעשה הארצית.

גב' י. גולדנ: התנגדות בית ג ימל היתה על סמך השינויים שהוכנסו לתכנית לאות הפקודה.

החלטה: הרעדה מסמיכה את ועת המשנה להתנגדויות לדון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית - לאור בדיקת חוקיות - ולהעביר המלצות למעשה הארצית לתכנון ולכניה.

1. תכנית 24.7.90

3. תכנית מס' 4099 א' שימוש לבית מלון בשטח מסמך 24.7.90
המשך דיון מיום 24.7.90

נר נ. כהן כישיבת הועדה מיום 24.7.90 הוחלט: "להפקיד תכנית אזורית שטחית את שתי התכנית ושהקדמת הכתל שלה יקצי את שטח שתייה ובתנאי שתכנית הבינוי תבין במסגרת הצורה המקצועית שלה הועדה המעורבת והנציג לדיון נוסף במליאת הועדה".

וביום 18.12.90, לאחר פגישת המינהל והיום של תכנית 4099 הוחלט: "א. לבטל את החלטת הועדה מיום 24.7.90.

ב. להפקיד את התכנית המעורבת שהוצגה בפני הועדה כעת הדיון בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובתנאי שהריכת תכנית הבינוי תעשה בתאום עם מהנדס העיר ומחלק המרחב. ובתנאי שהריכת הבנין - עקב שינוי מבנה הגג - יבדק ע"י מחלק המרחב וההנדס העיר וימלא להנעת דעתו.

ג. לתוסף שטח להוראות התכנית שהאסור שיהיה של אולם שנחנך במקום".

לגבי תכנית בית הקפה, 4099 עלמה בעית גובה המבנה, הכרעה היסודית עם המחלק המרחב היא נמצאת בשלבי הכנה, שמה מדובר על מבנה שימשש מרכז מרחב ופניון. התכנית נבחנה אגב סיור בשטח ונמצא כי הגומלון הצפוני המרכזי של הבנין דורש סיפור נוסף מכיוון שהגובה 5 קומות מעל מפלס המנהל, כישיבת מקומית נדרש המחלק להגיש מסמכים נפורטים יחד, המלצתי היא להפקיד את התכנית בשני תנאים:

א. נספחי הבינוי יהיו נפרדים ונפרד ומחייבים על חנת למנוס את הבינוי בהפקדת תכנית נפרדת ונפרדת.

ב. אדריכל קרטס יעבד, יחד עם המחלק, את הפינה הצפון מערבית של הבנין.

יש לציין כי מגבלת הגובה נשמרת בסיור ואסור שהריכת הבנין יעדיף הגובה המרבי.

נר קרטס המבנה המבוקש חורג בגובהו מגובה חומת המנהל אך לא מגובה המרחב עצמו.

נר סניפה נהא כאש לשירותים בבנין.

גב. ברוכין הציעה שהמבנה יהווה נשין אכסניה בדומה לאכסניה ביתן משה וישמש לפעילויות מרחביות.

הוחלט להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים א ו-ב בהמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. לתכנית יצורפו נספחי בינוי בקנה מידה 1:250, נספחי הבינוי יהיו חלק ממסמכי התכנית ואי לכך אבוטל המבנה בהכנת תכנית מפורטת.
2. הפתרון התכנוני כרגע לגומלון הצפון המרכזי של הבנין יגובש בהתאם עם אדריכל קרטס וכלבו שגובה המבנה לא יחורג מגובה מבנה המנהל.

4. תכנית מס' 2653 א' - שינוי יעוד הבנין צבאי לתעודים 3 - בנין בית ספר שפיר - שרינת הבוקרים

המשך דיון מיום 15.5.90

נר נ. כהן תכנית מס' 2653 קבעה את יעוד השטח של "בית ספר שפיר" כעת לאומי וככזה חל איסור לשנות את המבנה ולבנות מבנה כל שהוא בתחום תכנית המסמך 62 - יעדה את השטח למנוח המנהל 3 ותכנית מס' 1358 יעדה את השטח לבנין ציבור.

ליומים הרגשה בקשה להאמת את המושג להגשת תביעת פיצויים והיא תוגשה ע"י שר

הפגיש, בתביעותם סופיות, הבעלים ששינוי יעוד השטח ממגורים לבנייני ציבור ומאגרו יותר איסור הבניה בשטח עקב חכירת 2653 גורמנו להס נזק בהיקף של מליון דולר.

הועדה המקומית לא הבילה הערכה שממנה אלא הסתמכה על הערכת שמאי בעלי הקרקע ולאור מימצאיו המליצה להפקיד את החכירות הנדונה המשנה את יעוד השטח מבנייני ציבור למוסד ומאפשרת את מיצוי ימדת זכויות הבניה בשטח. אין בכורונה העוריה להפקיד את השטח ולכן הכורונה היא ליעד את השטח למוסד שיהיה מוסד ציבורי בפעילות פרטית. והיצוי זכויות הבניה יהיה על פי אזור מגורים 3 - כפי שנקבע קודם בחכירת המוסד.

מר באסטון במשובה לשאלת מר א. כהן: הבנין שמוכר כיום ספר שפיצר - הוא בית דוד חפץ והוא והבנינים היפיים ביותר בשני, לכל אורך רח' עזרא ישבה חזית כמחצית אחידה מבחינת הבנייה והגובה והצדון לשמאל את הבנין כאשר בעל חשיבות ירושלמית היה בוי. לשלום בגובה הבניה ברחוב. כאשר למבניה זו - יש לזרז שייצורף לה נספח בינוי.

מ. ג. כהן מוחלץ להפקיד את החכירות במאגרי הבנינים:

א. יקבע מקום המוספח.

ב. תקבע ימדת זכויות הבניה - על פי אזור מגורים 3. בהפחתת אחריות הבניה הקיימת במקום.

ג. לחכירת יצורף נספח בינוי בקנה מידה של 1:250.

מר היימן יש להקפיד שהמוספח לא יפגע באף אחד מהמרכיבים שבונים הפך הבנין לאחר לאומי.

הנחלט: להפקיד את החכירות בהתאם להמלצה הועדה המקומית והמאגרי שייצורף לחכירת נספח בינוי בקנה מידה של 1:250 שיהיה חלק ממסמכי החכירות ובו יקבע מקום המוספח וימדת זכויות הבניה במגורים.

5. חכירת מס' 3253 רחבת שער האשפות

הועדה המקומית המליצה כישיכוח מיום 25.5.86 להפקיד את החכירות

מ. ג. כהן מרוס בשטח שבין החומה לבין סכנת הכביש שליד הכותל שהמפיל בו החל כבר מאמצע שנות השמונים. היה בורג שיש צורך להפיל במסגרת הורכים לשמור, ולשפר את תנועת הולכי הרגל לכותל וזון כדי התגברות על הפרשי גובה מאמצעותים. חכירת 3253 סיפלה ברושם ובוצעה ברושה. לחוס הפרגולה בשטח האשפ"ג. בשנת 1986 הוגשה החכירות הנדונה שגורה במקבוליה ריכות כאשר לצורך לזון בה בכלל הבנין שהיא מבקשת להבנים פעילות מסחרית לשטח.

על פי החכירות יורד מפלט פני הקרקע על חנת לגלות ממנאים שרכיאו לוגיים ולחברים עם המנמנים שהתגלו בעבר להחמה וכן השולב בשטח פעילות מסחרית בהיקף של 300 מ"ר יחד עם שירותים ציבוריים.

לפניה החברה לפיתוח הרובע היבוי הפעילות המסחרית נדרשה כדי לממן את ההוצאות שהיו לחברה עקב הוצאת המבנה שפעל שם בעבר וכדי לאפשר את פיתוח השטח וכן כדי לטפח לבני הכותל מקום לשבת ולהגפיש.

יש להתייחס לשאלה באיזה מידה צדון להכנים לרחבת שער האשפות פעילות מסחרית וכן האם הפתרון התכנוני המוצע הוא הפתרון היכון. יש לזכור כי השטח יועד בתכנית קודמת לשפ"צ.

מר באסטון א. המקום נראה עתה כשטח הפקר ולא יחכן שכן ישנו.

ב. חשוב שיהוצא עוד מוקד של שירותים ציבוריים ברחבת הכותל.

ג. חשוב לפעילות המסחרית - לא כדור לאיזה פעילות מסחרית ממכוננים היזמים אך ככל הנראה על פי פקודת הכותל אסורה בשטח כל פעילות מסחרית ולכן אין ספק להתייחס לנושא אלא אם כן ישנה החוק.

ד. מבחינה ארכיאולוגית - סובב על המבנה נוספו עם הקרוי הקטן המצוי
למעט, אין טקס שני לזכור את זיהוי עם הארכיאולוגים.
ה. על פי המידע המכונה נראית המקבלת על גדות אולם בעית המצוק נוסח לבנין
פורה יוסף אינה פתוחה ויש כנראה כן פתוח.

מר שרון את המוק אינו נחיר פעילות נסמכים במקום אין מקום לדון בכל
מבניה.

מר טויסה בחוק שמירה על מקומות קדושים, סעיף 2(א) במקומות - נאמר:
כחוקי המקומות הקדושים, בכפוף לאסור במקום משנה (ב) אסורים הבנות
קיוסקים או דוכנים, שיטות ברוכלות או ככל טקס אחר, בסעיף 2(ב) נאמר:
... "באזור הסמוך לדוכן המוליכה לשטח האשפות יחולו האיסורים שבמקומות (1)
עו (3) ו-(7) בלבד.

אני מציע להמשיך את הדיון המכונן, והנושא המשפטי יבדק אחר כך.

מר בן פורת סבור על היוזמה למכונן השטח. זהו שטח אמבולטורי ביוזמי אך בפועל
הוא מלוכלך והרוס ולכן מבחינה ארכיאולוגית החיבור בין שני עברי החומה
נראה קוב במקומות שצוינו.

ביתס למבנה - אין צורך חירוי להקים במקום בית קפה והסעדה אלא אולי להמשיך
קיוסק קטן.

יש להקדיש תשומת לב לעיצוב המבנה ושהוא יכלול שירותי הילה כמו מנן ודו
אדום, מכבי אש וכד'. לדעתי חשוב שיהיה שט פתוח גגני ושכרבים אלה יהיו
תו-קוים.

מר היימן חשוב שהעברה לדון מבניה למרות שיש מקנה שלכאורה השטח מסוג
לבניה, שיקולים כספיים במקום כזה הינם שיקולים מבזישים. יש להשקיע את
המקום פתוח, שרחבת הכותל תוכלן במכלול אחר, שיהיו שט שירותי הצלה וכלי אף
שיהיו שיעברו ליוזים פרטיות.

מר לבנשל חונן כדאי לא היימן יש לעשות הכל כדי שהשטח לא יהיה כשטח.

מר ש. בהן אין לכזבו מילים לא על קדושת המקום ולא על המוק. המוק הולם את
המחשבות העם לחשיבות המקום והוא לא ישונה. מבחינה מבוצית - אין להשקיע
את המקום כפי שהוא. להקים באים אלפי אנשים ויש להבטיח שירותים נאותים.
השירותים שמדובר בהם מינימליים, כולל שירותי בריאות ובסיוע וכן שירותי נסוח
שאני לא רואה בהם פסול ולא סתירה לבני קדושת המקום. הפרש הנבונה בין רצפת
הכותל לרצפת המסדר המבוקש הוא בזה שלא יהיו לראות את הבנין והכותל
ולחיפך. האלטרנטיבה למבנים המוצעת היא שיהיו שט דוכנים, את המוק אפשר
לפוש גם בצורה אחרת.

מר זוננפלד במתיחס למקום - ישנם שני מושגים: סמוך ונראה. שומרים זה לא
נראה אן זה סמוך.

מר היימן חונן להנהיג יש חסיק מקום לחוצות, הסעדות וכד'.

מר קרסט החיץ החד משמטי בין קדוש וחול הוא החומה. בשלב זה לא נעים לשהות
במקום כולל ועש מבוצית וכו'. במידע המהימה אפשר למכונן כגון שטחי צל,
מקום שניה והאטרקציה חירום "י" חשיפה הארכיאולוגיה. יש צורך בשירותים
ציבוריים במקום.

מר כהנא מוקד מסחרי במקום יצור פקקי תנועה ובעיות שונות. יש למכונן במקום
שירותים ולהמשיך לחשוף ומתחם ארכיאולוגים.

מר ע. בהן יש לדון מבניה מבחינה מבוצית, השטח נדרש סיפול מינימי ונחיה

התכנית על הסף תנצית את המצב הקיים. יש בתכנית אלמנטים חירוביים: חשיפת המבנים הארכיאולוגיים - במסגרת עם אגף המתיקת, שירותים ציבוריים שיכללו שירותי חרום - מ"א משטרה וכד' חייבים למצא את פתרונם כאן. אין לאפשר במקום שימוש מסחרי, מרצת לכן שהיזמים יגישו לועדה תכנית בינוי שתכלול פיתוח גגני, חשיפה ארכיאולוגית, שירותים ציבוריים - כולל מ"א, משטרה וכוחות בסחור וכלא פעילות מסחרית. לאור שתכנית בינוי זו תבחן ייחולס על הפקודת התכנית.

מר ברנמן תומך בדברי מר כהן וכן יחד עם זאת אין להתעלם מהעבודה שלמקום מגיעים מאות ספקרים ויש צורך במקום לשניה, נסילת ידיים וכו'.

הנחלט: להפקיד את התכנית במאגם להחלפת הועדה המקומית ובמבאים הבאים:

1. יצורף לתכנית נספח לפיתוח גגני ולחפירה ארכיאולוגית שהיא במאגם עם אגף המתיקת.
2. תרוש תכנית בינוי - להנחת וסמך של מחסין הסחור שתכלול גבנה לשירותים ציבוריים, שירותי הצלה ושירותי בסחור (מ"א, משטרה, כיבוי אש וכו' ו).
3. לא תותר פעילות מסחרית בשטח התכנית.

6. תכנית מס' 4182 - קביעת יחודי קרקע, הוצאת בינוי ופיתוח תכנית גילת
ה' 3

החשן (יין תיום 15.1.91)

מר מ. כהן הזכיר כמה מורכב ומציין כי במסגרת הצוות המקצועי גורמים ההחלפה להפקיד את התכנית במאגם שיפורש בהוראות התכנית שהחברה האחרת על פיתוח השטח תתחייב לבצע את קירות התמך בגבול המערבי של שטח התכנית על מנת לסגור דרור, בסוף 11.11 בהוצאת התכנית בכל מקום שכתוב "קיר תומך" יהיה כתוב "קירות תמך".

מר אדרי באותו סוף במקום מה שכתוב "...גבנה ע"י מגיש התכנית ועל תשכיר קיר..." צריך שיהיה כתוב "...ע"י בעל התכנית במקרקעין".

בתשובה לשאלת מר פלג בנושא הכבישים ציין מר א. כהן כי התכנית תורגמה עם מר נקמן.

הנחלט: להפקיד את התכנית במאגם להחלפת הועדה המקומית ובמבאים הבאים:

1. יפורש בהוראות התכנית כי החברה האחרת על פיתוח השטח תתחייב לבצע את קירות התמך בגבול המערבי של התכנית.
2. ישונה סוף 11.11 בהוראות התכנית כך שכל מקום בו כתוב "קיר תומך" יכתב "קירות תמך" ובמקום מה שכתוב "...גבנה ע"י מגיש התכנית ועל תשכיר..." יכתב "...ע"י בעל התכנית במקרקעין".
3. נספח מס' 3 - תחליט ותזימות סכמית - יוא במאגם לגישה שהוצג בעת הדיון.

7. תכנית מס' 2204 א' - שינוי בינוי והרחבת גגני - דרור
מוצא ליוני תמו

מר מ. הזכירה כמה מורכב וצינה כי החלטת הועדה בישיבה הקודמת הייתה "להפקיד את התכנית במאגם לסיפוס א ו-1 בהחלפת הועדה המקומית ובמספח המבאים הבאים. 3. הקו הבחול של התכנית יודחב כך שהיא תכלול את כל 4 הבניינים שיכללו במסגרת תכנית מס' 2204. 2. המספח תבנה בתחתית הצפונה של הבניינים אך דוולה יתווסף למתבונה שאושרה במסגרת תכנית 2204". התכנית מובאת לדיון תמו לבקשת שני חברי גומה כחשה שהסחור בין שני הבניינים - גט במקרה שבמניהם תבוצע הרחבה - יהיה גומך סביר אפילו לבקורה הקרובה ביותר.

מ' ז'אננפלד התכנית ברובה לאור מצוקת הדיור הקשה של המשפחות המגוררות שם ולאור מדיניות העדפת לאפשר התחברות דיור. הפגישה שהיה היא מינימלית והמרחק שישאר בין שני הבניינים יהיה ל-17 מ' גם אחרי ההרחבה. התכנית אינה נרדפת קייסיונים שהעדה קבעה לעצמה בנושא התחברות דיור. בתשובה לשאלת מ' שרון מ'אן כי אכן לא ברור מדוע לא אושרה התכנית כבר כדור הראשון. האלמנטים שהוצעה בעדה אינה פותרת לויזונים אם בעיות מצוקת הדיור.

גב' ב' המרחק הקיים היום בין שני הבניינים במקורה הקדומה ביותר הוא 18 מ'. לאחר בליזע ההרחבות בשני הבניינים יהיה המרחק ל-8 מ'. יש לזכור כי שרון שהורה הזכרת לויזיו הבניין היפודי להגיש תכנית לשינוי מקום המוסט.

מ' היימן באופן עקרוני בעד אישור התכנית, אולם יש לספל בנושא המרפסות - כך שיכללו בשטח הדירה או שלא יכנסו. יש לזכור שלכל דירה נהיה מרפסת סוכה אחת בלבד.

מ' קאסטר ההבדלה בגודל המסלול נכונה וחזק. להצמחה אולם המעורבות בעיה ארכיטקטונית במבנה. החזית המערבית הנצפית והכניסה לעיר וכן בעיות אינטגרציה במסבית.

שרון נציג לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שהמבנה הפנימי יהיה וכו' יומר ובתנאי שימשה פתרון לנושא המרפסות המוקדמות ואלו לבין המסבית.

מ' בן פורת מברך על עמם הנישה תכניתו כאלה ומציין כי על העדה לעבור תכניתו כאלה. שתי מרפסות סוכה למשפחות המגוררות כאן אינן נחשב לצרכים המינימליים כי מדובר במשפחות חרדיות.

מ' סויסה נציג להפקיד את התכנית בתנאי שיכלולו המרפסות בתזית הצפופות והמערבית ובתנאי שאודיכל קרפט יחזה את המסבית בנוגע למבנה החזית המערבית.

הנומלס: א' לבטל את המלסמ הועדה היום 3.7.90.

ב' להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. תבוסלנה המרפסות בתזית הצפופות ובתזית המערבית של הבניין.
2. הפתרון התכנוני לחזית המערבית של הבניין יגורש במהרה עם אודיכל קרפט.
8. תכנית מט' 4086 - תוספת אגף לביה"ס קיים - דה"א ישא ברכה-שכ' הבנויים הועדה המקומית המקלצה בשיעורה היום 17.6.90.
- הפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
 - א' החדר על הגג יתוכנן כחלל גג הרעפים וע"כ יונסק הבניין בהתאם.
 - ב' לתכנית יצורף תשוב שטחים אשר יבדק ע"י אגף הרישוי.
 - ג' יצורפו לנספח פרטי אגן של פתחים וקישור בין בנין קיים וחדש בקנה מידה 1:100.
 - ד' ישרכו מיקודים סבויים.
 - ה' ממוסוף הרכאה במקביל כי תזיתות הבנין הקיים משופצה ומעודשנה כחלק כללי נפרד מהיתר הכניה לתוספת המגף.
 - ו' תצורף לנספח תכנית פתוח שמה בקנה מידה 1:100.

גב' ב' מרובה בבנין לשימור ברת ישא ברכה שבתחילה ידעו השטח לשטח לבנייני ציבור ומתרחו יחזו שורה יסודו למגורים 5. שמה הוגשה תכנית לשינוי היסוד לחינו ולתוספת מגף על פי נספח הבניין.

המגף החדש המוכר לבנין שמיועד לשימור אך לא באותו מישור אלא במישור גבוה יותר. בחזו הקיימת הוצט להוסיף מערכת קשתות.

הוצט לבטל את הקשתות ולשנות את הקומה המערבית של המוסטת כך שמכלס הגד

המכירה ישתנה בנוכח המפלס הנגזר הקיים.

ק"מ. ק"מ. יש להוסיף שמישהו החזר המבוקשם ומישהו החזר המקורה יהיו באותו מפלס.

המלס: להפקיד את המכירה בהמשך להמלס היעודה המקורית ובמחירים הבאים:
א. יבולת הקשוחה המסומנת סוכרית קומה א' בגססם הבינוני במחזר המזרח הצפון ומזרחית.

ב. מפלס בסיס הנגזר החדש וקווקורו יהיו במפלס בסיס הנגזר הקיים וקווקורו.

9. מכירת מס' 4146 - היתרית דרך השילוח וקביעת הוראות פיתוח - כפר השילוח

היעודה המקורית המליצה בישיבותה ביום 17.6.90:
לחקר המלס ועוד מקומות ביום 17.6.90 בנושא הפקעה ולקבוע שהשטח הידוע לא יפקע וישאר במעלות כרמית.

המלס: הועדה המקורית ביום 17.6.90

1. לאשר את המכירה להפקעה ולהחליט על כך בפני הועדה המחוזית במחוזי שמעונים מחנה מחלבה סוכרית.
2. ייבול סעיף בהוראות המכירה המאפשר הפקעה השטח הידוע בשולי הדרך, והנדרש לשטח כיום ערבות שפני הדרך.

ק"מ. ק"מ. מנכ"ל השטח המסומן לענין דרך ובדלת השילוח. מסמך המכירה הוא להחליט דרך קביעת. להפקיד שטח חניה פרטים נוספים. למכירה ולפניו השטח כינוי מפרטים לגבי כינוי היתרון ופיתוח השטח. ישנה ברירה להפיק חניה קיים למכור מידע מן המכירה הנדרש לגבולות המכירה.

אנו חסכים על המכירה והמליצה להפקיד את המכירה.

המלס: להפקיד את המכירה בהמשך להמלס היעודה המקורית.

10. מכירת מס' 4168 - שטח יחיד בשטחה סכס למחזר המכירה 6 מילוחר וקביעת בינוי - דומס

הועדה המקורית המליצה בישיבותה ביום 21.10.90

- להפקיד את המכירה במחוזי הבאים:
- א. המכירה מאפשר 30% בניה בלבד, ומקבע קורה בניה.
 - ב. יש לקבוע בהוראות המכירה כי:
1. בחלקה 22 ינתן היתר בניה לאחר הפקעה.
 2. בחלקה 20 ינתן היתר הבניה באשר הועדות.
 3. יש לשדך במכירה מקומות מכירה.

ב. ב. מנכ"ל השטח המסומן לענין דרך ובדלת השילוח. מסמך המכירה הוא להחליט דרך קביעת. להפקיד שטח חניה פרטים נוספים. למכירה ולפניו השטח כינוי מפרטים לגבי כינוי היתרון ופיתוח השטח. ישנה ברירה להפיק חניה קיים למכור מידע מן המכירה הנדרש לגבולות המכירה.

אנו חסכים על המכירה והמליצה להפקיד את המכירה.

ב. ב. מנכ"ל השטח המסומן לענין דרך ובדלת השילוח. מסמך המכירה הוא להחליט דרך קביעת. להפקיד שטח חניה פרטים נוספים. למכירה ולפניו השטח כינוי מפרטים לגבי כינוי היתרון ופיתוח השטח. ישנה ברירה להפיק חניה קיים למכור מידע מן המכירה הנדרש לגבולות המכירה.

החלטת להפקיד את התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ובנוכח שלא נהיה הגולה במספר יחידות הדיור הקיימות שקב הגדלת זכויות הבנייה.

11. תכנית מס 4164 - אכסנית בוער "ארי שמו"ל שני כתי בנסה, במקרה - שכ
נחלת שמואל

- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. יצורו מרחב זמין של אגף הקנייני לגבי חשבו השטחים ושל חברה המשמל.
 2. ישולבו חנוס היום ואחריה הנוגדות התכנית.
 3. יסרכו תיקונים סכניים כדורש.
 4. חבוק אפשרות פחותה אל הדיור לומר ההחלטה בעפס 5.0 בהחלטה לבנין.
 5. חלונות אגפי אכסנית הנוש יופנו במידת האפשר אל הדרום.
 6. אכן הבניה תהיה לפי אכן הקיימת בטביעה (נחל סוגיה זה סוגיה עדין
 7. מצורף תכנית פחות שסח רבה פרוס צמחיה, חניה וצורפי אכן תואמים בולל
בדוח.
 8. חבוק אפשרות הפיכת 10 אולם ההחלטה לאמציתאסרון.

נש. 6. כהן מדיבר בשטח הנסח לכביש מס 1 במרחב נחלת שמואל ושוקדו
הנוכחי הוא אזור מדרום 2. התכנית מבקשה ליתר זה מרכיב שטחה לשטח
חדש-לאכסנית בוער, שטח נוסף לבניני ציבור, כתי בנסה במקרה והחלטה
לדרכים.

לשכונות מעלות ופנה הסמוכה לשטח התכנית, חדרה בשנים האחרונות אורכליות
חדרים ונוספו בה חומות מדרגים.
מוצא להעביר את התכנית לבדיקה במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה המקומית
הבאות: א) נספח הבינוי מראה חבנה כן 8 קומות, בדיקת בינוי של כ-900 מ"ר -
200% בניה וזוהי העמסת יתר על השטח. ב) יש לבדוק את מידת השמלכותו של
המבנה המבוקש בעקב הקיים והמשלכות היוצאות ממבנהו לכביש מס 1.

12. בדיקה אמי מדיחה שהכרונה היא לדעת מהן המשלכות של הכביש על המבנה ומה
כן נראה, לזי המות שצורף לתכנית של כביש מס 1 - גילגומס לזה.

נש. סדיקה מדיח שהיום ידוש את המרחב הדרוש.

החלטת לדחות את ההכרעה עד לאח שפתרון הבינוי והמשלכותיו על הטביעה יבוצו
ע"י הצוות המקצועי שליד הועדה המקומית.

12. תכנית מס 1440 ב - נחל שמואל וחמרת ולק - דח זנבול שכ
טריה הירבל

- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- א. התכנית תחת על ידי בעלי הקרקע.
 - ב. התכנית תתאם עם הבנותיו המפורטים בסעיף 8 לסיל והשרותיהם ישולבו
בכל מסמכי התכנית.
 - ג. הבינוי יתקן כן שיקוני הבינוי העיליים לא יבססו מבכול המבנה המסחרי.
 - ד. מצורף טבלה מיישוב שטחים לנספת הבינוי ובה יכללו כל שטחי הבניה שבמחנה
הבינוי במקובל באזור מסחרי.
 - ה. מצורף תכנית פחות לכל המסחרי (השטח המסחרי והשטח הירוק).
 - ו. סעיף 19 בתקנון יתוקן כך שירפיע בו הגובה המולל של הבנין.
 - ז. סעיף 19 בתקנון יתוקן כך שלא יתור שטחש במרחבים אחרים בלבד אכן
מסותחת ביותר מ-25% משטח המיתות.
 - ח. סעיף 14 בתקנון יתוקן כך שהיטח הבינוים תהיה חנוי למתן היתר.
 - ט. בנושא שימוש בשטח הצבורי הפחות למביון פוסי מסחרי יתחם הסכס בין
עוריה יורשלים וגושי התכנית כחנאי להפקדת התכנית בפועל.

- י. יעוד השטח במסמכי יהודה אזור נמסר ל מיינר.
- יג. מסמכי המכירה ישרכו ויתורכו תמוש בתוסט עם המולקה.
- יד. המכירה לא חסכה לוטרה המסמכים עד למלוי המכירה של חיק למחכונ.
- יז. המכירה חכק חסמק של פי ורישום מכירה אכיס למחכונ ולק.
- יח. יוצט שמוש למיך בוק הוטה.

מ. מ. במו מוכר כמותה חולק הקיטח במו וננויל בקרית היובל, מלי המוקר ורכיש בארבע עבריו. המכירה מבקשת לישו את השטח לאזור מסמכי ולהפוך מה שהחזיל במבנה של 20 מ"ר למרכז מסמכי קרית, בית מלון ומוטה חלק בייקף של כ-14,000 מ"ר.

לפני שנכנסים לנרשא המכירה הספציפי יש לבדוק במיה מיה מלון להקים במקום מרכז מסמכי ובית מלון בייקף כזה, יש לזכור כי השטח סמון מאר למספר רב של מבני חינוך - בריה, הימלפיב ועוד. שאלה נוספות היא במיה מיה יש הצדקה לסדר גודל כזה של מרכז מסמכי והאם לא ניתן להמפק בייקף קטן יותר. מוטב לה שאלת מר בן פורת מיה כי אל פי המכירה מיה מיה חת-קרעית מוטב לשפ"צ.

נ. ב. פורת מוש מיינס הכלכלי - כמות פנה אלינו בעל בית המלון ביה שמו וסמן שהמלון מוכר ולכן ביקש שמוש לו להפוך אותו למלון זירות. בשכונה בית וכן נוסף לאחרינה אנך למכירה הנוש ובהמשך מעברה שבמבנה הקרונה קיימים ביה מלון נוספים הולילנד, רמזה, מנסטה וכו' אין צורך בבית מלון נוסף. לוטחי יש באן בורנה דמותה להפוך את הבנין למסמכי. בטמן למחנה חולק מנלשו המטה המוטה הנוטה ביותר של מלמיהים בעיר - מולמיהים יבואו ליש במסמכי, ובזכו כטף, מוכר יורוס לפע מסמכות וכו' . מעבר לכן קרית יובל מיה שכינה יקומיה גיש מה כה מרכז מסמכי. כה בן יש מרכז מסמכי מפורים לביר וכן וקניון המסמכן ורמיה לבית וכן. אין מדיקה למכירה.

מ. הימן מרכז מסמכי נוסף מסיס את מרכז הכוב של השכונה, יש לבדוק אם האזור מתפקד עם מרכזי הכוב האורבניים שלו - בית הכרם, בית וכן בצורה מספקת ומהיא הסיבה להסיס את חשקל הכוב למקום אחר ובפרט לצורה בבישים. יש להיות זהירים לגבי אישור מסיס מסמכים כל כך גדולים לפני שתבוק השפעתם של שני המרכזים הגדולים - מנלמ ומלמה, העי הולכה להשפעות מכינת המפיסה המסמכים שלה, מכיוון שכן ומהסיבות שפירט מר בן פורת - אין להפקיד את המכירה.

מ. וננפלד מוזאז מהגשם המכירה, לא מבין מהיא הימליקה להגשם מכירה כשיש את כל הסיבות לא להפקידה, האם אין למלמיה הקמפוס שם זכירות אין אפשר להקים קניון ליד מרכז חינוך כזה, לוטחי מה שמורין את הימיהם זה רק הוצון הכלכלי. מבקש להזכיר את ההתנגדות הקשנה למלון "שלוש", הנושא מיה כרוך בשמירת ציבוריה, שינוי יעוד של שטחי ציבור, בנו מלון מפלמאי וקלקלו שכונה שלמה, המכירה פטולה מעיקרה ויש לדמותה על הקף.

מ. הממן בנינו לדעת הדומיים הקומיים, יש הקים לדון במימדי הבינוי ובחשוכה לגבי הנוש המסמכי. יעון השטח הוא מסמכי וישנם יוחים המכירה להשקית בפרייקט את כמפט, המרכז המסמכי של קרית יובל נמלל בציור אחר ובהחלט יש הקים למרכז נוסף, כה שכיח יש במקום מסמכה ופנציה המקים מופתה, מרכז מסמכי ומלון אינס מוויס יורוס מפרים לבני שפ. מפקיד היסדה הוא לא למנוע ביה בעיר אלא לביר אחר.

מ. וננפלד יש הבול משמעותי בין למבנה את הפרייקט ל-1000 מ"ר זה לא להפקידו כלל. לגבי בית המלון מוכר שהוא יהפוך לבנין מוויס והשולח הוא אין מכירה שמוברה שלבים שונים מדיטה בן לויין.

מ. קרסט מכינה מרבית מתבקש שיהיה במקום יותר מאשר מונה חלק וממקן

לשמיטה חכמיות, האזור מבחינה מוסדית ונבחרות הנגישות אליו חייב לקבל פיתוח. לייצור מוקד נוסף לאורך הציר הבין המילים הדסה לכיוון מרכז העיר - זה נכון. במרכז רמת דניה יש מרכז מסחרי שאי אפשר להגיש אליו, יש לפתח את המקום אך לא בהכרח ע"י דירות מגורים או מלון. מרכז קניות לא בהכרח הפריט לחלופים.

גב ברזבי מפקיד העירייה לבדוק כל חכמים שמבקשת לה ואם נמצא שהאחד מקבל והשני לא חסר - למה לא לאפשר את הדבר. במקרה הנדון היחס הוא זה שיקבל אך גם העיר לא נמצא חסרה - אורבא. הטענה כי המרכז יכול להפריט לבני הספר איה ברורה. המרכז לא יבנו מוקדי פשט וכד. המקום נמצא בגומה, ניתן להגיש אליו בקלות והוא משרת את הסביבה. המניח לחכמים הוא כלכלי והיחס מבין שהעיר לא קונים. יש לחכמים הגיון אורבני וכלכלי והיחס לא מהווה נסחי לחכמים.

אם והיה מחנך למרכז הקיים - זה יועיל. ההצעה לדירות מגורים בשפה החכמים נפטלה על הסף בגלל הקרבה לחומת הדלק ואם נושא המלון יש לבדוק על פי חוק וחומת הדלק. כאשר לנשיא החישובי - יש לבדוק אם יש מקום שהצעות המקצועי יתן החלטות.

מר כהן יש להפלות להצבעה 3 הערות:

א. להפיקדה כפי שהנחיה.

ב. לדחותה.

ג. להפקיד חכמים שמסרתי מרכז מסחרי בהיקף בינוי קטן יותר.

בעד דחיה החכמים הצביעו 8 מביי ודחה.

הנחלפת לדחות את הצעה החכמים.

13. חכמים מס' 4089 - מוספות קומות והנולד אמרני בניה במזרח מסחרי
רח' יפו

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 21.10.90

להפקיד את החכמים כחומת הדלקים

א. הבנין יורבך לגובה של 4 קומות בעל החניה על מנת לשמור על חזית אמורה כרת יפו.

ב. אמרני הבניה יתוקנו בהתאם דיווח אישור אנף הרישוי על חישוב השטחים.

ג. הארקדור בחזית דה יפו יתוקנו כן שימחינו לארקדה שבבני סידור הטמורים ובמאות עם הסמלכה.

ד. יבוצפו לניסוח הבינוי פרטי עבור הפתחים.

ה. יורשו אישור אנף הביוב, חרות המשל וזנף המברואה והשרותיהם ישלכו בחכמים.

ו. החכמים יתוקן מבחינה חכמים.

יש לבדוק אם המקלס היו חכמים נכנס בחשבו אמרני הבניה, ובמידה ולא, יש להכניסו לחון האחד ויש ולחקן את החכמים בהתאם.

מר קל כהן מיום בבנין ביה יפו שהון לבני סידור. החכמים מבקשת הודלת חכמים הבניה וארקדה לאורך המרחב. בינהיים ניתן היה לבנה לחלק המסחר של הבנין. על פי החון ישנן שתי קומות חניה מעל מפלס הירחב.

גב ברזבי 4 קומות של הבנין אמרני כבר בעבר דמי אפשר לשלול זאת. שמה יש להתייחס רק ליתרת השטח המבוקש.

מר ברונקוביץ הארכיטקטורה של הבנין לא מתאימה לרחוב יפו.

מר היימן חונן בורכי קודמו.

גב ברזבי יחבן שהבנין לא היה ראוי שיבנה אך מי אפשר לחנן שכתל המקומות הרביעיות יהיה שיצב שניה. המסחר שהעיריה מכירה לבני הבנינו ביה יפו יחבב.

על בניה א קהונה.

מר מ. כהן שהיה יונה לפי ההיתר שקיבל.

מר היימן יש לדחות את התביעה על הטף הכיבון אשרין לזמן צמוד למי שביטל כל בן את המורה.

מר בן פורת מסכים לדברי מר היימן בנשוא הארכיטקטוני. באשר למספר הקהונות - ממיל לבנין ולדיו ישנם בנינים בני א קהונות ולולא המוסס הוא יהיה מייג בשסס.

מר זוננפלד מסכים להצעות שנשמעו בנושא הארכיטקטוני אך אין זה רלוונטי. ברוב שמרשם תביעה על רשויות התכנון להעיר את הערותיהן. ליד הבנין המבוקש ישנם בנינים אחרים.

מר קרסט התביעה לא מתחסת למספת קבועה אלא לחזות חדשה של הבנין. מבין שהבנין לא ממילט יש הקדש לבדוק את המזלח ולתקנה במידת הצורך.

מר מ. כהן אם מדובר בתביעה עילית יש לכלול את קהונות התביעה במבין אמורי הבניה.

המלסס לדחות את התביעה עד לאחר שהתביעה תבדק ע"י הצידה המקצועי שליך הועדה המחוזית חנן בדיקת המבד הקיים בשסס, היש הבניה אשרין לזמן נדשה מתניה.

14. תביעה מס' 2709 ב' - שינוי יעוד, קביעת בינוי והוראות פיתוח-גוש 50
הוצא להיקרן המלסס

המלסס לחקן את סעיף א במלסס הועדה חיום 20.11.90 ולקבוע כי תביעות הבניה לכל המזלח המחשיט בשסס התביעה לבנין של פי גססס הבניה.

15. תביעה מס' 4203 - עגירת הקטע - דח' קבועה הדורות - שס' תלפיות
המלסס דיון חיום 5.2.91

מר מ. כהן מדובר בטגירת מרפסת במלססס של מחבא וזכוכית סח קדמא הדורות. אין מלסס להפקיד את התביעה.

המלסס להפקיד את התביעה במלסס להמלצת הועדה המקומית.

ה. תביעה לבדכי וישום

16. תביעה מס' 2216 - דח' המלסס - שסבנת 111
המלסס דיון חיום 23.10.90

המלסס המלסס לסעיף ב במלסס הועדה חיום 23.10.90 מאשרת הועדה את הוראות הרישום במסדר בסעיף א באותה המלסס ומליכח כי אין במלססס כדי ליתר את הבנין באישור על פי כל דין אסר, אם הוא נדש.

מחבא תכנון נקמני - מסה יחודה

י. תביעה להפסקה

17. תביעה מס' 579/ - תלסס שסס הפיתוח של מושב אשתאול כישוב המלסס
המלסס דיון חיום 24.9.89

צב"י דיוטן כדובר בתכנית ספורטס למנושב אשתאול שהוגשה לגביה התנגדות של בעל חלקה 16. לפני שנעשתה החלוקה של פי התכנית ביתו של בעל מגרש חדש מס' 16 נכנה על מגרש חדש מס' 17. עתה נמכר מגרש מס' 17 לאדם אחר והוא לא יוכל לממש את זכויות נכס כי במגרש כבר בנוי בנין. הנושא הגיע להתדיינות משפטית והבורר פסק שהבנין הקיים במגרש מס' 17 צריך להסיר ע"י בעל מגרש מס' 16 ואז כל אחד מהם יוכל לממש את נכסיו.

על פי חוות הדעת של היועצת המשפטית של היחידה המקצועית ניתן לאשר את התכנית.

מר אדרי לא מדובר בתכנית או סכומים. נמכר הכפ"י הנושא הכספי שוליו, התורה נסרן עם התנגדות כשם המתקשר לכל אחד נחלה התנגדות סוג"ט. כל הנושאים הקריטיים של. יש להתייחס לתכנית מבחינה חכנונית ולא צריך להשאיר נושאים לתכנון בעתיד.

צב"י גולן היטה סטיה בין בעלי מורשים 16 ו-17 והתנגדה המקצועית נעמה את ההתנגדות של סטן החלטת בית המשפט שהנכס יעבור בבעל חלקה 17.

מר ענייטה מציע לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת היחידה המקצועית. אין היעדר נכנסת לנשמים קריטיים.

חלק לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת היחידה המקצועית כנגד חוקיה ולאשר את התכנית. אין היעדר נכנסת בדינאית לנשמים קריטיים.

מס' 1: יא. דיוטן, תשנ"א
26.3.91

אליהו סוויסה
י"ו, היעדר התנגדות
לחכנון ולבניה

(פרוטוקול הועדה למגורים 14.2.1991)

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 2/91
שהתקיימה ביום ה' ל' בשבט תשנ"א (14.2.91)
באולם הישיבות של הועדה המחוזית
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

הששתפו:	ע. דולב	-	מ"מ נציג הולק"ח
	ד. דוד	-	יו"ר מועצה אזורית מטה יהודה
	ע. המרמן	-	מ"מ נציג מ.מ.י
	מ. ויזל	-	נציג הועדה המרחבית לתו"ב מטה יהודה
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג שר השיכון
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה

נכחו:	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	א. כהן	-	מ"מ נציג שר השיכון

נעדרו:	ע. הרמן	-	נציג שר הביטחון
	ד. יוגמן	-	נציג משרד ראש הממשלה
	ד"ר לבנטל	-	נציג שר הבריאות
	ת. רוזה	-	יועצת משפטית

מרחב תכנון מקומי מסה יהודה

תוכניות להפקדה

1. תכנית מס' מי/310 ג' שריגים

- מ' כהן הציג את עיקרי התכנית ולהמליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- להקטין את קווי הבנין הצדדים מארבעה מטרים לשלושה מטרים בכל מגרש הבניה.
 - לפרש בהוראות התכנית כי תותר בנית מקלטים ציבוריים בתחום המגרשים המיועדים למגורים. אולם במגרש בו יבנה מקלט ציבורי ירשם המגרש ע"ש האיזורית מסה יהודה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

- להקטין את קווי הבנין הצדדים מארבעה מטרים לשלושה מטרים בכל מגרש הבניה.
- לפרש בהוראות התכנית כי תותר בנית מקלטים ציבוריים בתחום המגרשים המיועדים למגורים. אולם במגרש בו יבנה מקלט ציבורי ירשם המגרש ע"ש המועצה האיזורית מסה יהודה.

תאריך: י"ז בניסן תשנ"א
1 באפריל 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

הועדה לבניה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 1/91
שהתקיימה ביום ה' ל' בשבט תשנ"א (14.2.91)
באולם הישיבות של הועדה המחוזית
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

הששתפו:

מ"מ נציג הולק"ח	-	ע. דולב
מ"מ נציג מ.מ.י	-	ע. המרמן
סגן ראש עיריית ירושלים	-	א. כחילה
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג שר השיכון	-	ש. כהן
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
מהנדס העיר	-	א. תייר

נכחו:

מחלקת מהנדס העיר	-	א. בר
יועץ מטעם איגוד האדריכלים	-	פ. ברויד
מחלקת מהנדס העיר	-	א. ברזקי
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. וויסקנד
מחלקת מהנדס העיר	-	ל. ידון
יועץ סביבתי	-	ג. יניב
מ"מ נציג שר השיכון	-	א. כהן
מחלקת מהנדס העיר	-	ו. קויקה

נעדרו:

נציג שר הביטחון	-	ע. הרמן
נציג משרד ראש הממשלה	-	ד. יונגמן
נציג שר הבריאות	-	ד"ר לבנטל
ראש עיריית ירושלים	-	ס. קולק
יועצת משפטית	-	ת. רוה

מרחב תכנון מקומי ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 1423 ד' - שכונת תלפיות, השטח הידוע כמלון דיפלומט

מר כהן הציג את עיקרי התכנית. כמו כן ציין כי לתכנית הוגשו שתי התנגדויות: 1 - ועד שכונת תלפיות/ארנונה
2 - חברת אפריקה ישראל

להלן שמות הנוכחים בדיון:

מר חיים שיף, ג. ליבסון - אדריכל התכנית, מר זאב שינברג
עו"ד חן, עוד וקסלר - מתנגדים מטעם חברת אפריקה ישראל, מר יאיר
ליפסקי ואלי סופר מתנגדים בשם ועד שכונת תלפיות - ארנונה.

עו"ד וקסלר בשם חברת אפריקה ישראל, בראשית דבריו ציין כי אין להם
התנגדות עקרונית למטרה המרכזית של התכנית - שיכון עולים במלון הקיים.
ההתנגדות לדבריו היא לצירוף חלק מחלקה מס' 39 לשטח התכנית הנ"ל וע"י כך
שינוי היעוד מהיעוד הקיים - מלונאות לתכנון בעתיד.
טען כי זה מכבר קיימת תכנית שמספרה 1423 ג' שהוחלט להפקידה והכוללת את
החלקה מחלקה מס' 39 כך שלדעתו אין כל טעם לקיומם של שתי תכניות בהליכים
מקבילים והמספלות בו זמנית באותו שטח צבורה שונה בעוד שניתן להשיג את
מטרת התכנית הנ"ל מבלי לצרף את החלק מחלקה 39.
ביקש כי החלק מחלקה 39 יוצא משטח התכנית הנ"ל, כך שהטיפול בה יהיה
במסגרת תכנית מס' 1423 ג'.

מר סופר הבהיר כי תושבי השכונה מברכים על קליטת העולים, אך יחד עם זאת
ציין כי לא יעלה על הדעת לקלוט מס' כה גדול של עולים בשעה שהשכונה
נעדרת תשתית אלמנטרית למתן שירותים לתושבי השכונה הותיקים כביה"ס
יסודי מרפאות מתנ"ס וכו'.
כמו כן טען כי באם יופעלו מוסדות בסיסים בשכונה, הרי שקליטת העולים תהא
אפשרית..

גב' ברזקי השיבה כי היא שמחה על כך שהמתנגדים מעריכים את הפעולות
שנעשות לצורך קליטת העליה. יחד עם זאת ציינה כי אין להעלות על הדעת
שמרצונה של העיריה לתת דיור שאינו מושלם, אלא שישנו כורח נסיבות שאיתו
משתדלים להתמודד ולתת את הפתרון במסגרות ההפעלה המידיות האפשריות.
כמו כן טענה כי עיריית י-ם תעשה כמיטב יכולתה כדי לתת את כל השירותים
הנחוצים לעולים. הבהירה כי המלון הנ"ל ריק כיום ולמעשה הוא ישים וניתן
לשימוש כדיור זמני לעולים. כן הבהירה כי על תושבי השכונה לא יוטלו כל
מטלות מלבד אירוח העולים. ציינה כי מסרות התכנית אינן כוללות שינוי
יעוד אחר לשטח המסומן במסגרת התכנית. לכן טענה לא ניתן היה להגיש שינוי
לחלק מחלקה מס' 39 ולמעשה הבהירה לא הוענקו ואף לא נשללו זכויות כלשהן
מהשטח שנקבע לגביו תכנון בעתיד, ולכשתוגש בעתיד תכנית לגבי השטח הנ"ל
היא תדון לגופה. טענה שאילולא נעשה כך הרי שהיו יוצרים מגרש נוסף
למלונאות.

מר שיף הבהיר בפני נציגי שכונת תלפיות/ארנונה את פרטי ההסכם ואשר הם:
ההסכם הוא ל-27 חודשים עם אופציה לשנה נוספת. כן ציין כי העולים
יתגוררו במלון לפרק זמן שלא יעלה על 3 חודשים, כך שהבעיה של תשתית
לסיפוק השירותים החיונים איננה רלוונטית לדבריו.
כן ציין כי בכל הנוגע לעומס תנועה ובעיות של חניה הרי שבעבר לכשהמלון
תיפקד בהתאם ליעודו תפוסתו הגיע עד לכדי 1,500 תיירים דהיינו התקיימה
תנועה רבה ואילו עם שיכון העולים בו תפתח רמת התנועה ולא להיפך כך שמס'
מקומות החניה יספק את צורכי העולים ולא יכביד על השכונה.

כמו כן טען כי התכנית כפי שהוגשה תוכנה בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

עו"ד וקסלר הציג הצעת פשרה אשר על פיה התכנית הנ"ל לא תיצור פגיעה, מעצור או הפרעה לתכנית שרצה במקביל. ביקש כי ביטוי לכך יהא בהמשך להחלטת הועדה מ-20.12.90 כי השטח הוא לתכנון בעתיד.

מר שינברג מציין כי בהמשך להתנגדות ועד שכונת חלפיות ובהתחשב בעובדה שמדובר בבנין גדול הרי שניתן להקצות חלקים ממנו לשימושים ציבוריים, כמו כן ציין כי הבנין אינו עומד בתקן כיבוי אש חניה או מיקלום ואף יקח כשנה וחצי להכשירו.

מר ליפסקי הבהיר כי עיקר התנגדותם מבוססת על היעדר תשתית מספקת ופרט את בעית התשתית של הכבישים בשכונה. לדבריו כאשר שימש מלון דיפלומט כמלון התקומו בשכונה כבישים כדוגמת הכביש ברח' ליב-יפה המהווה כביש ראשי כן קיים היה רח' אליצור שהיווה כניסה למלון דיפלומט. לדבריו בשנים האחרונות נבנו בשכונת חלפיות כ-700-800 יח"ד בסמוך לכניסה למלון דיפלומט אלמנט הגביר את העומס על הכבישים. בנוסף על כך טען כי סגרה עיריית י-ם בהתאם לכנית מס' 1013 א' ביטלה את שני הכבישים ונוצר המצב הבא - על מנת להגיע למלון דיפלומט יש לעבור בתוך השכונה ולמעשה יצרו מפגע ומטרד לציבור.

לפיכך ביקש כי לפני אישור התכנית הנ"ל.

א. יפתחו את הכבישים שנסגרו בשכונת חלפיות.

ב. יפתחו שני דצירים חדשים שישימשו צרכי גישה לשם יציאה וכניסה לשכונה. דיר אחד - המשך לרח' כפר עציון וציר שני - דרך הרכבת.

בנוסף טען כי בתכנית אין פתרונות לחניה.

בסיום דבריו ציין כי לא פורסמו בשכונה מודעות בנדרש על התכנית.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות המליץ מר כהן

א. לדחות את התנגדות עו"ד וקסלר בשם דניה סיבוב חברה לבניה בע"מ מאחר ואין באישור התכנית משום סיכול האפשרות לתכנון יתרת שטח מלון דיפלומט בעתיד.

כמו כן תכנית 1423 ג' טרם הופקדה ועל כן התכנית לא משנה אותה. יתרה מזאת זכויות הבניה של מלון דיפלומט, כפי שהוא קיים בשטח מוצו במבנים הקיימים בשטח והוצאת מגרש חדש מס' 2 מתחום התכנית עלול להתפרש כיצירת מגרש בניה חדש למלון מבלי שהועדה נתכוונה לכך.

בנוסף על כך תכנית חדשה שתוגש לוועדה תיבחן לגופה מכח העובדה שהשטח מיועד לתכנון בעתיד.

ב. לדחות את התנגדות ועד שכונת חלפיות - ארנונה מאחר ולאור הודעת הועדה המקומית העולים יתגוררו במקום לפרקי זמן קצרים על כן יתאפשר שימוש בתשתית הקיימת בשכונה.

ג. מגורים ארעיים של עולים אינם מחייבים פתרון חניה בהתאם לתקן. יתרה מזאת התכנית כוללת את מקומות החניה הדרושים לביצועה של התכנית. אולם יש לכלול הוראה בהוראות התכנית לפיה בתום תוכפה של התכנית הנ"ל היינו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית, או בעת אישורה של תכנית לבית המלון הכל לפי המועד המקודם יותר, תחוייב התקנת מקומות חניה בהתאם לנדרש בתקן החניה.

ד. לתקן את הטעות הטכנית בתשריט בדבר החלקות הכלולות. בתחום התכנית להנחת דעת לשכת התכנון המחוזית.

הוחלט: א. לדחות את התנגדות עו"ד וקסלר בשם דניה סיבוס חברה לבניה

בע"מ מאחר ולדעת הועדה אין באישור התכנית משום סיכול

האפשרות לתכנון יתרת שטח מלון דיפלומט בעתיד.

הועדה מדגישה כי תכנית 1423 ג' טרם הופקדה ועל כן התכנית

לא משנה אותה. יתרה מזאת, מבהירה הועדה כי זכויות הבניה של

מלון דיפלומט, כפי שהוא קיים בשטח מוצו במבנים הקיימים

- בשטח. הוצאת מגרש חדש מס' 2 מתחום התכנית עלול להתפרש כיצירת מגרש בניה חדש למלון מבלי שהועדה נתכוונה לכך. הועדה מדגישה שתכנית חדשה שתוגש לוועדה תיבחן לגופה מכת העובדה שהשטח מיועד לתכנון בעתיד.
- ב. לדחות את התנגדות ועד שכונת תלפיות - ארנונה מאחר ולאחר הודעת הועדה המקומית, העולים יתגוררו במקום לפקי זמן קצרים על כן יתאפשר שימוש בתשתית הקיימת בשכונה.
- ג. מגורים ארעיים של עולים אינם מחייבים פתרון חניה בהתאם לתקן. יתרה מזאת התכנית כוללת את מקומות החניה הדרושים לביצועה של התכנית, ואולם יש לכלול הוראה בהוראות התכנית לפיה בתום תוקפה של התכנית הנ"ל היינו לאחר תום חמש שנים מיום אישור התכנית, או בעת אישורה של תכנית לבית-המלון, הכל לפי המועד המקודם יותר, תחוייב התקנת מקומות חניה בהתאם לנדרש בתקן החניה.
- ד. יש לתקן את הסעות הטכנית בתשריט בדבר החלקות הכלולות בתחום התכנית להנחת דעת לישיבת התיכנון המחוזית.
- ה. לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון המתחייב מסעיפים ג' וד' לעיל.

ב. תכניות להפקדה

2. תכנית מס' 2935 ב' שינוי תכנית מתאר לשכונת גבעת משואה, שטח מדרום לשכונת עיר גנים

מר כהן הציג את עיקרי התכנית וציין כי ההבדל בין התכנית הנ"ל לתכנית מס' 2935 א' הינו ברמת הפירוט. כאשר התכנית הנ"ל מראה למעשה כיצד ממומשים הקביעות בתכנית המתאית.

שטח התכנית כ-550 דונם, כ-1,200 יח"ד, כוללת את כביש הגישה מגולומב עד לשכונה הנ"ל. התכנית משלבת חלק מהדרך בתכנית גן החיות שהוחלט בעבר להפקידה ואת הקטע הכלול בתכנית המיתאית (והצבוע בתכנית הנ"ל בצבע חול). הצבעים בתשריט מגדירים באופן גס את צפיפות הבינוי שהביטוי לה הוא אף במס' הקומות.

התכנית כוללת תשריט בק.נ.מ. של 1:1250 הכולל הוראות חלוקה חדשה עם מגרשים גדולים יחסית, אך יחד עם זאת ישנה הוראה על פיה ניתן יהיה בעתיד לפצל אותם בהתאם לנספחי הבינוי. נספחי בינוי הכוללים: העמדת מבנים תכניות פיתוח וחברת חתכים לכל מגרש כאשר החתכים מגדירים את הגובה מס' קומות ואת מפלסי הקרקע הסופיים.

מר כהן המליץ להפקיד את התכנית בכפוף לשינויים הבאים:

א. להגדיל ב-4% 5% את אחוזי הבניה בשטחי הבניה ולפרש בהוראות התכנית כי שטחי הבניה שבטבלת שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניה לרבות חדרי מדרגות מרפסות מקורות חדרי הסקה ושטחי חלל גג הרעפים שגובהם עולה על 2.20 מטר למעט מחסנים ומקלטים חדרי תכליתיים. וזאת נימק על מנת לאפשר יעילות רבה יותר בשלב היתרי הבניה.

ב. לכלול בהוראות התכנית סעיף המאפשר גמישות בהעמדת הבנין בתחום קוי הבנין שעל פי התכנית ובמפלסי 0.00 בשיעור של +150 מטר.

ג. לפרש בהוראות התכנית, כי ביצוע בינוי הציבור והשפ"צ יהא בד בבד עם בנית המבנים למגורים.

ד. ביצוע כביש הגישה יהא תנאי לאיכלוס השכונה ווציין כי בכך אין כל כוונה לקבוע איזה גורם יבצע את כביש הגישה).

ה. ציין כי אין הוא ממליץ לשנות את גבול הבינוי כך שלא יתקרב למעלה מ-30 מ' בהתאם לבקשת אגף העתיקות בשני האתרים הארכיאולוגיים - רגמים, היות ובהתאם לשיחה עם מתכנן התכנית הסתבר כי משמעות השינוי היא לרדת עם קו הבינוי לגובה טופוגרפי נמוך יותר.

ו. המליץ כי תנאי להפקדה יהא עיבוד הנספחים לטיפול נופי ולטיפול

אקוסטי בתיאום עם היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית בתאום עם מנהל האגף לאיכות הסביבה בעירייה להנחת דעת לשכת התכנון המחוזית ומסקנות חוות הדעת הסביבתית יעוגנו בתכנית.

מר כחילה התייחס להמלצותיו של מר כהן וציין כי הגמישות בעמדת הבנינים עליה המליץ מתחייבת ויש להותירה, אך קבל על המלצתו בכל הנוגע לאופן חישוב שטחי הבניה וטען כי הדבר לא ישיג את המטרה ולא יועיל את תהליך מתן היתרי הבניה.

מר כהן הבהיר את משמעות המלצתו בנדון.

מר כחילה השתכנע וקיבל זאת. כמו כן התייחס לנושא כביש הגישה וטען כי יש להתנות את היתרי הבניה בביצוע הכביש, והגורם שעליו יוטל הביצוע הוא בעלי הזכויות על הקרקע. דהיינו משרד הבינוי והשיכון.

מר כהן הבהיר כי בהמלצתו לא הטיל את ביצוע הכביש על בעלי הזכויות על הקרקע.

מר כחילה ביקש כי האדריכל ספקטור יציג כיצד יעמדו המבנים.

אדריכל ספקטור ציין כי על אף העובדה שמתוכננות 3 רמות של צפיפויות בינוי הרי שכ-75% מבנינים הם צמודי קרקע עם מקסימום כניסות פרטיות וחצרות מס' הקומות בד"כ אינו עולה על 2-3 ולכל היותר 4 קומות לאורך הכביש הראשי.

מר ש. כהן התייחס להמלצותיו של מר כהן וטען כי באופן כללי אין לו כל הסתייגות, אך יחד עם זאת ציין כי לקשור את ביצוע בניני הציבור והשפ"צ בד בבד עם בניית המבנים למגורים לא מעשי ויצור קושי זאת טען לאור ההסכם בין משרדו הממשלה בכל הנוגע למוסדות הציבור לפיו מוסדות החינוך יבנו ע"י הרשויות המקומיות.

כמו כן התייחס לביצוע הכביש וציין כי ברור שישנו צורך בכביש ראשי שיחבר את השכונה לרח' גולומב, אך טוען כי אעפ"י כן לא ברור לו מדוע יש להתנות את איכלוס השכונה הנ"ל בביצוע הכביש דבר שלא נדרש לדבריו בתכנית מנחת על אף העובדה שישנו קטע מהכביש המשרת את שכונת מנחת. אעפ"י כן ציין כי לא יתנגד להחלטה כי לא יהיה איכלוס עד לביצוע כביש הגישה.

מר כחילה המליץ שביצוע הכביש יהא תנאי למתן היתרי בניה ולא כתנאי לאיכלוס.

מר נקמן התייחס לדברי מר ש. כהן וטען כי אין לאפשר את איכלוס השכונה בטרם יבוצע כביש הגישה לשכונה.

כמו כן הצביע על העובדה כי קימות שתי כניסות לשכונה דרך עיר גנים בחיבור לרח' אביבית אך הדגיש כי אין לקחת זאת בחשבון היות ומדובר בכביש צר בשכונת מגורים. בנוסף על כך ציין כי את השטח שיועד למסוף אוטובוסים יש לצבוע בתשרים באדום.

מר תייר התייחס לאלמנט כביש הגישה טען כי התנית איכלוס השכונה בביצוע הכביש כאשר בביצוע הפעולה מעורבים למעלה מ-3 גורמים (עיריית ירושלים, משרד הבינוי והשיכון, החברה המשכנת והדירה) תיצור מצב בלתי אפשרי שיצור לדבריו עבירה על החוק היות והעירייה לא תוכל לעמוד בלחץ של אי איכלוס לפיכך טען כי אין לקבל את התנאי הנ"ל.

כמו כן ציין כי התנאית ביצוע הכביש במתן היתרי בניה אף היא טענה חיובית ותקשה על משרד הבינוי והשכון היות ומדובר בכביש בהיקף גדול כאשר קיים

צורך באיכלוס של עולים.
לדעתו יש להתנות את ביצוע הכביש במתן היתרי הבניה כלומר:
א. מתן היתרי בניה למספר מסויים של יחידות בניה ולעצור את הבניה עד לביצוע הכביש.
ב. להתנות את ההפקדה של התוכנית בהתייבות של משרד הבינוי והשיכון לביצוע הכביש בפרק זמן מסוים שיקבע.

מר א. כהן ציון כי לדעתו יש נתק בין הרשויות המאושרות ובין המציאות, שבה למעשה מורידים סטנדרטים בכל דבר שניתן כגון הקטנת גודל הדירות, צימצום מוסדות הציבור וכו' ואעפ"י כן קיים ניסיון לשמור על תכנון סביר. טען כי מה שהוצע הוא הגבלות מחייבות אשר לא יוכיחו עצמן בעתיד שכן לא ניתן יהיה לעמוד בהם מפאת הצורך בדיוור מידי.

לפיכך אף הציע למנוע מלקבל מלכתחילה מיגבלות שלא ניתן יהיה לממש.

מר מ. כהן ציון כי נתבקש ע"י מתכנני תוכנית גן החיות למצוא דרך לזרז את הליך אישורו של כביש הגישה לגן החיות. טען כי הפיתרון שנמצא היה "בשידור" דרך הגישה לגן החיות לתכנית הנ"ל. לפיכך טען לא ניתן כיום לדרוש שמשרד השיכון יתחייב לבצע את הדרך מצומת גולומב ועד לשכונה שכן ברור כי אלו לא היו מתחילים בביצוע השכונה מיד הרי שהגורמים המטפלים בתכנית גן החיות היו צריכים לבצע את דרך הגישה לגן החיות. לדבריו לאור ניסיון העבר בתלפיות מזרח הרי שאין לקבל את הצעתו של מר תייר בדבר התניית ביצוע הדרך לאחר שינתנו כ-300-400 היתרי בניה. שב ומציון כי לדעתו התנאי שהמליץ עליו היינו תנאי לאיכלוס הדירות הוא ביצוע דרך הגישה הוא פיתרון תיכנוני וסביר.

מר תייר ומר כחילה ציינו כי אין התנאי מקובל עליהם ונימקו כי לא ניתן יהיה לעמוד בו.

גב' ברזקי התייחסה להצעתו של מר כהן וטענה כי הבעיה איננה רק של איכלוס אלא אף של בניה היות וללא כביש לא ניתן יהיה להכניס את האלמנטים לצורך בניה גם לא דרך רח' אביבית.

מר תייר הציע לסגור את רח' אביבית.

מר ש. כהן ציון כי ברור הוא שלא ניתן לאכלס את השכונה ללא ביצוע כביש הגישה כן טען כי הויכוח הוא בעצם נובע מהשאלה מי הגורם שיבצע את קטע כביש גן החיות. לדבריו נעשה כאן ניסיון של העיריה לשדל את משרד השיכון לבצעו. טען שכשמשרד השיכון בנה הוא אף ביצע את הכבישים. לפיכך מבקש שלא יצרו רושם לפיו אין משרד השיכון עומד בהתחייבותיו מה גם שמדובר בכביש המיועד ל... החיות.

מר כהן מתייחס לדבריו מר ש. כהן והמליץ כי תנאי למתן היתרי בניה הוא תחילת ביצוע דרך הגישה.

מר תייר מתייחס לדבריו מר כהן וטוען כי יש להתנות את היתרי הבניה בפריצת הדרך בלבד.

מר נקמן המליץ כי ביצוע חיבור השכונה לרח' אביבית לא יבוצע ולא תתאפשר נסיעה בו, אלא לאחר פריצת כביש הגישה.

מר כהן הוסיף והמליץ להפקיד את התכנית בתנאים הנוספים הבאים:
- לפרש בהוראות התכנית כי היתר הבניה שינתן בשלב תחילת הבניה ממצא את כל זכויות הבניה.

- לפרש בטבלת היקף הבניה לבנייני ציבור שבהוראות התכנית את שטח הבניה המירבי במ"ר לבנייני הציבור.
- לפרש בהוראות התכנית כי תבוצע תשתית לסלויזיה בכבלים במקביל לביצוע התשתיות האחרות בשכונה.
- השטח שיועד למסוף אוטובוסים יצבע בתשרים התכנית באדום.
- בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הליכי בניה למגורים (הוראת שעה) התש"ן 1990, תווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסר כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

- א. עריכת התכנית תתואם בין מחלקת מהנדס העיר, משרד השיכון ולישכת התכנון המחוזית.
- ב. לפרש בהוראות התכנית כי ביצוע בנייני הציבור והשפ"צ יהא בד בבד עם בניית המבנים למגורים.
- ג. לפרש בהוראות התכנית כי ביצוע חיבור השכונה לרחוב אביבית לא יבוצע ולא תתאפשר נסיעה בו, אלא לאחר פריצת כביש הגישה לשכונה.
- ד. עיבוד הנספחים לטיפול נופי ולטיפול אקוסטי של כביש הגישה יהא בתיאום עם היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית ובתאום עם מנהל האגף לאיכות הסביבה בעיריה להנחת דעת לשכת התכנון המחוזית, ומסקנות חוות הדעת הסביבתית יעוגנו בתכנית כתנאי להפקדתה.
- ה. לפרש בהוראות התכנית כי היתר הבניה שינתן בשלב תחילת הבניה ממצא את כל זכויות הבניה.
- ו. לפרש בטבלת היקף הבניה לבנייני ציבור שבהוראות התכנית את שטח הבניה המירבי במ"ר לבנייני הציבור.
- ז. לפרש בהוראות התכנית כי תבוצע תשתית לסלויזיה בכבלים במקביל לביצוע התשתיות האחרות בשכונה.
- ח. לפרש בהוראות התכנית כי שטחי הבניה שבטבלת שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות, חדרי הסקה ושטחים בחלל גג הרעפים שגובהם עולה על 2.20 מטר למעט מחסנים ומקלטים חד תכליתיים.
- ט. לכלול בהוראות התכנית סעיף המאפשר גמישות בהעמדת הבנין בתחום קווי הבנין שעל פי התכנית ובמפלסי 0.00 בשיעור של +1.50 מטר.
- י. השטח שיועד למסוף אוטובוסים יצבע בתשרים התכנית באדום.
- יא. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן 1990, תווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסר כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

כללי אישור פרוטוקולים

- 3. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 7 B.11.90 אושר בתוספת הפרוטוקול לתכנית 3602 שהושמט בטעות להלן הפרוטוקול:
תכנית מס' 3602 יעודי קרקע, מערכת דרכים והוראות בניה צפ' ירושלים דרומית לפסגת זאב.

מר כהן המליץ לבצע שינויים בהחלטת הועדה המחוזית 20.3.90 בסעיפים הבאים:

- א. ביטול סעיף מס' 1 (ג) בדבר ביטול התניות איכלוס הדירות בהשלמה ותפעול של מערכת הביוב הכוללנית לרבות מתקני הסיהור.
- ב. שינוי סעיף מס' 10 בדבר מרכזי חלוקת דואר ומבני שנאית בתחום השפ"צ כך שניתן יהיה להקים בתחום השפ"צ באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

הוחלט:

- א. ביטול סעיף מס' 1 (ג) בהחלטה בדבר ביטול התניות איכלוס הדירות

(פרוטוקול הועדה למגורים 14.2.1991)

בהשלמה ותפעול של מערכת הכוללנית לרבות מתקני טיהור.
ב. שינוי סעיף 10 בדבר מרכזי חלוקת דואר ומבני שנאית בתחום השפ"צ.
כך שניתן יהיה להקים בתחום הפש"צ באישור הועדה המקומית והועדה
המחוזית.

4. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 12 מיום 22.11.90
5. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 15, 14, 13 מיום 6.12.90
6. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 16, 17 מיום 20.12.90
7. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 20 מיום 15.1.91

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה ובחתימת יו"ר הועדה.

תאריך: יז' בניסן תשנ"א
1 באפריל 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת המשנה לעררים מחוזית מס' 1
שהתקיימה ביום ג' כח' בשבט תשנ"א (12.2.91)

יו"ר הועדה אליהו סויסה

השתתפו:		מ. כוין	מחכנון המוזז
		ח. רוזה	נציגת שר המשפטים
		ג. קרסס	נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
		ש. רדעי	נציגת עיריית ירושלים
נכחו:		ג. ברנדס	מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים
		ש.ז. זוננפלד	נציג עיריית ירושלים (מ"מ)
		י. בן יעקב	לשכת התכנון המחוזית
		ג. בן ישראל	לשכת התכנון המחוזית
		י. צרפתי	לשכת התכנון המחוזית
		ט. חפץ	לשכת התכנון המחוזית
		א. אלון	לשכת התכנון המחוזית
		ח. נעמן	לשכת התכנון המחוזית
		נ. פלט	לשכת התכנון המחוזית
		ש. דוטן	לשכת התכנון המחוזית
		א. מועלם	לשכת התכנון המחוזית

1. יב-11142 - ערר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 10/9/90
בגין בקשתה לבניית מרפסת שכונת נוה יעקב (תיק בנ/89/960)
הצדדים הוזמנו לשעה 10:55

החלטת הועדה המקומית מיום 10/9/90:

1. לאחר שמיעת ההתנגדות סבורה הועדה שאינן עניניות ואינן נוגעות לנושא הפרסום.
2. לדחות את הבקשה לפי החלטת הועדה המחוזית שקבעה תנאים עפ"י סעיף 78 אין הועדה מוסמכת לאשר בקשות לתוספת בשכ' נוה יעקב ובשכ' גילה עד לאחר שיפוג תוקף סעיף 78 הנ"ל.

מר בן-ישראל מציג את הבקשה. מציין כי בשכונת נוה יעקב מבקשים בנית מרפסת בחזית הדרומית. קיימנו חכנית להרחבת דיור מס' 3607 שהופקדה וזו יישנה.

מר סניסה מסביר שהופקדה חכנית מסודרת לתוספות בניה בנה יעקב. במקביל הועדה המחוזית פירסמה סעיף 78 לשכונת נוה יעקב שלא יתנו התרי בניה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה על סמך סעיף זה. ועל כך הוגש ערר.

בפני הועדה הופיע נציג הועדה המקומית מר גדי ברנדס העוררת לא הופיעה לדיון.

מר סניסה מקריא את מכתב הערר מתאריך 17/10/90. ממליץ לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר והועדה מנועה לאשר תוספות בניה בשכונת נוה יעקב בהתאם לתנאים שנקבעו עפ"י סעיף 78.

הנחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה להיתר מני ימוקי הועדה המקומית מאחר והועדה מנועה לאשר תוספות בניה בשכונת נוה יעקב בהתאם לתנאים שנקבעו על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

2. יב-3737 - ערר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 26.3.90
בגין בקשתו לבניית מרפסת גוש 341 - חלקה 71 - בית וגן (תיק בנ/73/721)
הצדדים הוזמנו לשעה 11:05

החלטת הועדה המקומית מיום 26.3.90:

לדחות את הבקשה. הועדה אינה מוסמכת לאשר בקשה לבנות מרפסת במרווח של 2.15 מטר מהגדה בהיותה ססיה ניכרת.

גב' צרפתי מציגה את הבקשה. מציינת כי בשכונת בית וגן מבקשים בנית מרפסת. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה שהמפרסת נמצאת במרווח של 2 מ' מהגדה. מוסיפה כי לא התקבל חומר מהועדה המקומית והמבקש הביא את החומר שהיה בידו.

בפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר גדי ברנדס והעורר בליאטצק יצחק ורעיתו.

מר [REDACTED] מציין כי יש בידו צילום של בקשה משנת 73 מאחר והחומר לא הגיע מהועדה המקומית והתבקש להביא כל חומר שיש בידו. מציין כי קיימת מרפסת באורך 3.56 מ' על 1.22 מ' ומעוניין להוסיף עוד חצי מטר.

מר ברנדס מסב את תשומת לב הועדה שמרפסת במרחק קטן מהדירוש מגבולות הקו.

מר [REDACTED] מצוין כי הרוחב הזה קיים כחוק ורק מעוניין להשלים בחצי מטר. השכנים אמרו שהבנין יהיה זפה יותר ע"י התוספת.

הצדדים יצאו את אולם הישיבות.

מר סויסה מציע לבדוק את הבקשה שוב לפני שמקבלים החלטה.

מר כהן מצוין כי מדובר על מרפסת על עמודים ולא על מרפסת במפלס קרקע ולכן אלי צודק שלא ניתן לקבל החלטה היום.

מר סויסה מצוין כי המבקש טוען שיש לו היתר למרפסת ומה שמבקש זה להוסיף למרפסת קיימת. יש לבדוק אם קיימת סטיה ניכרת ואין לפתח העלה ויתכן שאין צורך בהקלה וזה מתיישב לפי כל הבנינים.

הוחלט: לזכות את ההכרעה עד לאחר בדיקה נוספת ע"י מר גדי ברנדס.

יב - 11088 - ערר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 30/7/90 בגין בקשתו לבנות מרפסת למגורים - גוש 100 חלקה 128 - מעלות דפנה (תיק בנ/318/90)
הצדדים הוזמנו לשעה 11:15

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30/7/90:
לדחות את הבקשה לחוספת מרפסת בודדת מהנימוקים הבאים:
א. התנגדות השכנים
ב. פגיעה בפרטיות בדירות הסמוכות
ג. פגיעה אדריכלית
ד. לדירה נוספת כבר מרפסת.

מר בן-יעקב מציע את הבקשה. מצוין כי במעלות דפנה מבקשים להוסיף מרפסת בקומה שניה, באורך של 5.20 מ' הועדה המקומית דחתה את הבקשה והיתה התנגדות של השכנים.

בפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר גדי ברנדס והעורר מר [REDACTED].

מר [REDACTED] מצוין כי הגיש בקשה להיתר בניה למרפסת במעלות דפנה וסרבו לבקשה ולכן הוגש ערר.
מצוין כי גר בבנין 125. ל-4 שכנים נוספו מרפסות (מצוג תמונות לוועדה)
מצוין כי הקירבה של הדירה שלו לשכנים גדולה יותר מאשר הקירבה של משפחת [REDACTED], משפחת [REDACTED], לבנין הסמוך 126 ולהם למעשה נתנו מרפסות קיימות לכל מי שיש מרפסות, המרפסת היא בחזית. זאת אומרת כאשר בנו את הבנין נתנו היתר לבנית מרפסת. לכן מדוע אסור שיהיה לו שתי מרפסות ולאחרים גם שתי המרפסות? לאחרונה נתנו עוד היתרי בניה. לשני דיירים (מצוג תמונות לוועדה). ישנם בנינים במעלות דפנה שאישור מרפסות בודדות. בבנין 119, 120 ישנם מרפסות בודדות. זו פשוט תופעה. לגבי הסכמת הדיירים, לא יוזכר בבנין שכל השכנים יסכימו, תמיד יש שכן שלא מסכים, יש לי סכסוך עם שכן אחד אזי הוא מתנכל ולא מסכים, אך כל הדיירים האחרים בבנין נתנו אישור.

היה שכן אחד שהתנגד אך יש מכתב בו הוא מסיר את התנגדותו, הוא גר בדירה 125/16, שזה באותה שורה. מצוין כי הינו אדם דתי ומעוניין לבנות סוכה במרפסת כדי שיוכל לישון בה. כל שנה בגלל שאין לו סוכה נאלץ לישון בבתי מלון. כל המטרה של המרפסת היתה לסוכה. אין לו שום ענין במרפסו מלבד לזיון של סוכות.
לסיכום אם השכנים סוברים שזה מפריע אז זה החוק מהם ואין שום פגיעה

בפרטיות מאחר ושימוש במרפסת היא רק בסוכות.

מר ברנדס מצוין כי הועדה המקומית מנתה 4 סיבות לדחיית הבקשה. הסיבה העיקרית זו המיקום של המרפסת יחסית לגוש המבנה. שכונת מעלות דפנה הפכה להיות שכונה שבה נבנו מרפסות בניגוד לשכונות הסמוכות בכיוון דמם אשכול שבהן לא מתירים בניה מרפסות. הקמת המרפסות האלו צריכה להיות תוך בקרה על כך שלא יהיו הפרעה פוטנציאלית, או משום תקדים. כמו שהדיון הסתמך על תקדימים שנתנו. לדעת הועדה המקומית למקם מרפסת בפית גוש מבנה באופן שמחוקב לולקי בנין אחרים, זו סיפואציה בלתי נסבלת. אם אישור כמותה בעבר אז חושב שנעשתה טעות.

מר [REDACTED] אם זו תופעה שבמעלות דפנה נותנים אישור כזה אז סימן שזה לא מפריע ומדוע הוא צריך להיות הקורבן שישללו ממנו את בנית המרפסת. שנית, המרפסת היא לצורך דתי, לא תהיה שום הפרעה. כמו שניתן אישור ל-6 דירים כן גם הוא צריך לקבל אישור, ואין שום סיבה להפלות אותו משום בעל ויהיו אותו במעלות דפנה.

הצדדים יצאו את אולם הישיבות.

מר כהן מצוין שיש כאן שיקול דעת חיצוני שצריך לקחת בחשבון. בראש ובראשונה המרפסת במיקום שהיא נמצאת אין לה הצדקה תכנונית בגלל המבנה של הבנין או הצורה של הבנין. לדעתו המרפסות שנבנו במקום הם לא בהכרח מרפסות שניתן להם היתר ע"י הועדה המקומית.

החלטת לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר והבקשה מהווה פגיעה אזרחית.

יב - 11130 - ערר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 10/9/90 בגין בקשתה לסגירת מרפסת - גוש 4 - חלקה 44 מושבה ירונית (תיק/בנ37/87)

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 10/9/90:
לחדש את החלטת הועדה מ-20/7/87 ובאוחס התנאים שכן הבנין מיועד לשימוש על פי תכנית 28/8 וסגירת המרפסת כפי שבוצעה אינה משתלבת מבחינה אורבנית בבנין ואינה עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית.

מר בן-ישראל מציג את הבקשה. מצוין כי בשכונת המושבה הירושית מבקשים בקומה העליונה סגירת מרפסת. הועדה המקומית אישרה את הבקשה בתנאי שחומי הבניה למסגרת המרפסת יהיו חומאים לתכנית החלה בשטח.

לפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר גדי ברנדס והעוררת גב [REDACTED].

גב [REDACTED] מציינת כי לפני 4 שנים ביקשה לסגור עם זכויות. היה שם גגון עם אסבסט חצי שבור עם עמודים מעץ, זה היה מסוכן לכך רצתה להחליף זאת. חיכתה מספר חודשים ולא קיבלה אישור לכן סגרה עם זכויות לבנותיים. לאחר מכן קיבלה מכתב מהעיריה בו נאמר שלא מקבלים את הבקשה ורוצים שתבנה מבטון. ביקשה מספר פעמים שוב ולא קיבלה אישור. חלפו שלוש שנים ואז קיבלה הזמנה לבית משפט ובבית המשפט קיבלה קנס של 500 שקל, ואפשרות לערער שוב, אם התשובה לא תהיה חיובית תצטרך להוריד את זה. מוסיפה, כי הבית בקומה עליונה מאוד קר ויש רוח מכל הצדדים. הבניה מגינה על הדירה. מציינת כי אינה מרוויחה הרבה ואין באפשרותה לבצע את הבניה שהעיריה רוצה.

מר ברנדס מצוין כי בשנת 87 הוגשה בקשה לסגירת מרפסת. לאחר ביקור

(פרוטוקול ועדת המשנה לעררים ולהתרי בניה)
ת"ת

במקום ומתוך רצון להתאים את הבניה לתכנית מס 2878 שהיא תכנית שימור, הועדה המקומית נאלצה לדחות את הבקשה, המוצעת ולאפשר סגירת מרפסת ע"י כך שהסגירה תעשה בבינוי הקיים בבנין ומרפסת מתחת לזה בחלוקה של שתי וערב על זה. ההחלטה התקבלה ב-20.7.87 ונשלחה למבקש, לבנתחים המבקש ביצעה את העבודה, ועכשיו הגישה בקשה לאשר את הבניה כפי שבוצעה והועדה חזרה על ההחלטה משנת 87 מאחר ולא ניתן להתיר במקום סגירת מרפסות בצורה שבוצעה.

גב' [REDACTED] מוסיפה שבכל הסביבה יש בנינים אופייניים, ובכל הסביבה יש מרפסות סגורות בצורות לא מקובלות. (מצגיה לועדה אילומים של הבניה והסביבה)

הצדדים יצאו את אולם הישיבות.

מר כרמל מצוין שחומרי הבניה שהשתמשה בהם אינם טובים וכולסים מעל כל צמרות העצים, מקבל את מה שהעיריה דורשת.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה להתיר מנימוקי הועדה המקומית מאחר והמרפסת המבוקשת אינה משתלבת מבחינה אדריכלית בבנין ואינה עולה בקנה אחד עם הוראות תכנית מס 2878.

יב - 10877 - ערר [REDACTED] על [REDACTED] לבניה מרפסת [REDACTED] ב-10/9/90 בגין בקשת [REDACTED] לבניה מרפסת [REDACTED] (תיק בנ/89/14)
הצדדים הוזמנו לשעה 11:40

5.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 109/9/90:
לדחות את ההתנגדויות.

1. הועדה בדעה כי מרפסות זיזיות לא חפצונה בגינה.
חלק ניכר מהמתנגדים גרים בחזית השניה של הבנין ולא יושפעו מהבלטת המרפסות. הועדה בדעה כי דיור קומת הקרקע שבחזית זו ([REDACTED]) המתנגד לבניה לא יפגע בגין הבלטת מרפסות זיזיות ברוחב של 1.50 מטר.

2. לדחות את ההתנגדות של חלק מהדיירים אשר הביעו הסכמתם רק לבניה מרפסות בנסיגה היות ואין מרפסות כנ"ל עונות לצרכים של כל דיורי הבנין לרבות בעלי הבקשה - ובקשה למרפסות סוכה אינה עומדת בפני הועדה.

3. לאשר את הבקשה לבניה מרפסות זיזיות ברוחב של 1.50 מ"ר כמוצע ובתנאים הבאים:

חישוב סטטי והצהרת מהנדס
אישור מכון התקנים
אישור מח המים
אישור על תשלום כיוו
אישור אגף הדרכים

מר כהן - לא השתתף בדיון ועזב את אולם הישיבות

גב' צרפתי מציגה את הבקשה. מציינת כי בשכ' מעלות דפנה מעוניינים במרפסות על השביל הציבורי. הבקשה הייתה בעבר בועדה המחוזית ודחו אותה. כעת הם הקטינו את המרפסות ל-1.50 מ' במקום 2.00 מ' ובמקום קירות בשני הצדדים עשו מרפסות. בועדה המקומית הגיעו 5 מכתבי התנגדות ודחו אותם ולכן הוגש ערר.

בפני הועדה הופיעו נציגי הועדה המקומית מר גדי ברנדס העוררים [REDACTED] והמבקש [REDACTED].

מר [REDACTED] מצוין כי גר בקומת הקרקע שנמצאת ממש במפלס של הרחוב, על השביל הציבורי ואינו יכול לבנות מרפסת לא מכפת לו שהשכנים יבנו מרפסת כל עוד לא פוגעים בו. מאחר ובונים מעליו מטר וחצי של גג זה מכניס את הדירה שלו בעוד כמה מטרים בחוץ הקרקע ולכן מתנגד.

מר ברנדס מצוין ראשית שקיימת אי התאמה בין קנ"מ של 1:250 לבין הקנ"מ של התשרים וקשה להתאים את העמדת הבנין בפועל לחב"ט. מוסיף, כי הבקשה נדונה בעבר ועכשיו השינוי הוא שהמרפסת הן זיזיות ולא על עמודים, ומאחר והבקשה כבר היתה בועדה המחוזית רק בורסה אחת אין צורך להרחיב ומספיק להקריא את עמדת הועדה המקומית. יש אי בהירות לגבי קו הגבול בין הבנין לבין השטח הציבורי הפתוח יש איזה ספק בענין זה. ההתרשמות של הועדה שמרפסת של 1.5 מ' בכיוון המבוקש לא תפגע.

מר [REDACTED] טוען כי הועדה המקומית לא התייחסה למענותיו, הועדה טוענת שאין פגיעה בדירה שלו אך לא ניתן לטעון טענה כזו, אפילו השכנים מודים בעובדה שיש פגיעה בדירה שלו, כך שזו טענה ללא בסיס. כמו כן הועדה מתעלמת מן העבודה ששלושה מן המבקשים כלל אינם דיירים בבנין, יחסי הכוונות הם לא יחס הכוונות שהיו מלכתחילה בזמן בקשת הבקשה. הוידוע לא מתייחסת לעובדה שמגיש הבקשה במקור בעצם הולך שולל את כולם, הוא מכר את דירתו ורימה בעצם את הרשויות. הועדה לא מתייחסת לעובדה שמתוך 16 מבקשים יש 5 שיש להם כבר מרפסות גדולות מאוד שפונות לכיוון אחר כמו כן לא מתייחסת לעובדה שמטרתם של חלק מהמבקשים לקבל את האישור מהרשויות בשביל להעלות את ערך דירתם. אין לו שום הוונגווא לכך אף לא מוכן שבגלל כך ערך דירתו תרד והנזקיות גם כן.

מר ברנדס מצוין כי הצעה של הועדה המקומית היתה שהדירה שיש לה חלון אחד, איכות החיים בה לא תפגע כתוצאה מבניית מרפסת של מטר וחצי מעליה. בזה רוצה לעצור ולא רוצה להיכנס עוד פעם לדיונים בין שכנים, ואינו חושב כי יש מקום שישמעו עוד פעם את כל הטיעונים שחלקם רלוונטים וחלקם לא רלוונטים.

מר [REDACTED] מצוין כי מתנגד למרפסת במתכנת המוצעת ומעונין במרפסת סוכה.

מייצג את המבקשים ומצוין כי בתחילה ביקשו מרפסות ברוחב של 2 מטר, המתנגדים טענו שזה מחשיך ונופל על שביל הדרך לכן שינו ובקשו מרפסות לא על עמודים ובאורך של מטר וחצי. רוב הדיירים שמבקשים הם זחלים ומבקשים את המרפסת בשביל סוכה.

הצדדים יצאו את אולם הישיבות.

מר סויסה מצוין כי קיימת בעיה שהבנין גובל בשטח ציבורי פתוח, ולפי התכנית המאושרת הבנין נמצא על קו אפס, ולכן מבחינה משפטית לא ניתן לאשר את הבקשה מאחר ומדובר בסטיה ניכרת. מומלץ לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר והבקשה מהווה סטיה ניכרת.

6. יב - 11179 - ערר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 13.11.89 בגין בקשת אחוזת רחל בע"מ לשימוש חורג - הפכית שתי דירות למשרדים - גוש 23 חלקה 79 - רח הנשיא - שכ טלביה (תיק בנ/87/439)
הצדדים הוזמנו לשעה 12:00

11.11.89

התלסט הועדה המקומית בישיבתה מיום 13.11.89:

א. לדחות את ההתנגדות, משרד עורכי הדין המוצע שבמהותו הוא משרד שקט לא יהווה חריג בסביבתו ולא יגרום לשינוי אופי הסביבה והחנ"ה של עובדי ובאי המשרד מתוכננת על מקומות החניה של תיאטרון ירושלים הנמצא בתפוסה מלאה רק בשעות הלילה.

ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה לשימוש חורג הפיכת שתי דירות למשרדים באזור מגורים 18 לחקופה של 3 שנים.

מר כהן מציג את הבקשה. מציין כי בר"ח הנשיא מבוקש שימוש חורג בשתי דירות למשרד. הועדה המקומית החליטה לדחות את ההתנגדויות של התושבים ולאשר את השימוש החורג. המתנגדים הגישו ערר לוועדה המחוזית.

בפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר גדי ברנדס העוררים [REDACTED] ו[REDACTED] וגב [REDACTED] והמבקש - עו"ד בו סלע.

[REDACTED] מציינת כי מדובר על משרד גדול, לו לא היה גדול אולי המשרד במהותו לא מפריע אך המשרד הוא גדול וענק, האנשים שם זה במסות, אם זה סטודנטים, אם זה עורכי דין, אם זה מתמחים וכיו"ב יש רעש בחור המדרגות סיגריות ועישון. האוירה שם חוגגת, מרעשים, עושים מה שמתחשק להם כאילו זה הבנין שלהם. ולנו לדיירים אין שום זכויות. מחלקת הפיתוח החליטה שאסור להם להיות שם ואמרו להם לעזוב, אמרו גם שיש תביעה משפטית נגדם אך עד עכשיו אין פתרון. לא יכול להיות שאנשים במעמד כזה יתנו דוגמא לאחרים לפתוח חנויות, משרדים ללא רישיון ולאחר מכן לנצל את הקורד לקבל רישיון. מה שמבקשת שהועדה תשקול שוב.

גב' [REDACTED] ראשית רוצה לאשר את כל דברי [REDACTED]. שנית, המשרד הוא משרד מאוד מצליח, אין לה דיווח על היקף הפעולות שלהם אך זהו משרד מאוד מצליח, ולאחרונה הצטרף אליהם גם האח של שר הפנים. יש במשרד 9 עורכי דין, יש 2-3 מזכירות ישנם שליחים על אופנוע שעולים ויורדים זה משרד מלא פעילות. היתה כתבה בעיתונות שהם תמכו בין הרשויות המקומיות ומשרד הפנים, כל נציגי הרשויות המקומיות עלו וירדו בחדר המדרגות בקבוצות גדולות. אלו עובדות שכל הציבור יודע אותם. דבר עקרוני, יש אנשים שצריכים לשמש דוגמא לאחרים, במקום זה משמשים דוגמא שלילית לאנשים. האנשים האלה נכנסו למקום ללא רישיון ורק אחרי שנה הם ביקשו רישיון, זה הפרת חוק. הנקודה המרכזית היא שאנשים אילו משמשים דוגמא שלילית.

מר [REDACTED] ראשית רוצה לעיר שהוא ומר [REDACTED] כלל לא קיבלו זימונים לישיבה של הועדה ומבקש לבדוק מדוע.

רוצה לציין שמכל הבחינות המקרה שלפנינו כאן הוא בפירוש אחד המקרים הבוטים והמקוממים ביותר שניתן להעלות על הדעת בנושא של חדירת משרדים לאיזורי מגורים והיה מגדיר את זאת אפילו כשטרוריה ציבורית ממדרגה ראשונה. הנושא הזה העסיק את ראש עיריית ירושלים מר סדי קולק, את חברי הועדה במשך שנים רבות.

בשעתו הופקדה חכנית משרדים מספר 332/ כילקוט הפרסומים ב-15.9.85, כאשר הנושא הועלה לראשונה בעצם כבר בשנת 83 בתכנית מס 3327, שינוי מספר 14/83 התכנית עצמה פה קיבלה היתר ב-85.

מינהלת רחביה והפריפריה הביעו מלכתחילה התנגדות למתן אישור חורג לפתיחת משרדים, והם הבהירו שמדובר באזור הכי רגיש בירושלים, שבו החריגה היא המסוכנת ביותר באיזורי מגורים. כיוון שמדובר כאן באיזור יוקרה קרוב לעיר, ולכן הם טענו שצריך להפריד אותו משאר חלקי העיר, והוא חייב לקבל התיחסות מיוחדת. ההתנגדות של המינהל נתקבלה, והועדה המקומית החליטה על

2.9.87

הקמת תת ועדה בראשותו של מר קסוטו. הועדה הזאת נפגשה עם מומחים שונים, עם מתכננים, ארכיטקטים ועורכי דין, במגמה שיתנו את חוות דעתם.

תת הועדה הביאה את מסקנותיה בפני הועדה לתכנון ובניה ביום 29.6.87, הפרוטוקול נמצא כאן לפני. המתכנת גב א. טשרניאבסקי ומר שלמה הלוי אז חברי מועצה התבטאו בחריפות בנושא הזה ואני מצטט את גב טשרניאבסקי המטכנת: "אם רחוב הנשיא יותר למשרדים תהיה דריסה בתכנית, ויש עוד עשרות זכות של רחובות דומים שניתן להכניסם. אין כל נימוק תכנוני להגדרת רחוב הנשיא כאיזור המותר למשרדים".

מה שיותר חמור הוא שמר לוי הודיע שסעיף 3 הדן ברחובות לא יוצג בתת הועדה, ומבקש להורידו מסדר היום. מוכן למסור את המסמכים לכבוד היו"ר. אף על פי כן ולמרות הדברים הנחרצים של השניים, הועדה מצאה לנכון להוסיף את שלושת הרחובות, כאשר מקודם לכל דובר בעצם רק על תוספת של רחוב אוסישקין, רחוב עזה ורחוב רמב"ם בחלקו.

פה פתאום היתה תוספת פתאומית של 3 רחובות, בלי שנדונו בכלל בתת הועדה שהוקמה במיוחד לצורך זה, וכאן מגיע הפואנטה, ומבקש שהועדה תשים את ליבה לענין. התוספת הפתאומית הזאת של שלושת הרחובות הנ"ל, אוסישקין, בו צבי ורחוב הנשיא, היתה בדיוק בתקופה שבה החלו השיפוצים בדירה ברחוב הנשיא 13, לקראת הכשרת הדירה כמשרד לעורכי הדין המופיעים כאן בפנינו, מדבר על סוף יוני תחילת יולי 87, בדיוק באותה תקופה. באותם ימים ממש התכנסה מינהלת רחביה והגישו לועדה באופן פורמאלי התנגדות לבקשה למתן שימוש חורג למשרד. המסמך כאן לפני, התאריך שלו הוא מ-6.7.87, "הנדון: התנגדות לבקשה למתן שימוש חריג למשרד 10"ו ברחוב הנשיא 13 ירושלים", ומצטט רק שני משפטים מהנימוקים. נימוק התנגדות המתייחס להיבט הציבורי. "לכשתאושר תכנית מס 3327 ואו לכשיתקבל חוק העזר לאיסור פתיחת משרדים באיזורי מגורים, ידרשו משרדי עורכי דין רבים לפנות את דירות המגורים בהם השתכנו במשך תקופת זמן ממושכות או קצרות. לא יתכן לדרוש ממשרדים ותיקים להתפנות, אם אושר שימוש חריג בתאריך קרוב לקבלת החוק במשרד עורכי דין אלה בבית מגורים לכל דבר בשכנת מגורים. התנגדות מן ההיבט התכנוני, רחוב הנשיא הוא רחוב מגורים שקט לכל דבר, הוא אינו משופע בעסקים ומשרדים. בניני הציבור ברחוב שופן אינם משנים את אופיו של רחוב הנשיא על ידי מתן היתר לשימוש חריג בקטע זה או אחר של רחוב הנשיא תחול הדרדות באופיו של האיזור, ובכלל זה רחוב הנשיא ללא הצדקה". כאמור, למרות ההתנגדות והטיעונים המקצועיים של מר הלוי וגברת טשרניאבסקי, שלושת הרחובות האלו הוחלו, וזה נראה בעליל, אני קובע כאן בפירוש, זה נראה כתפירה לפי מידה. התוספת הפתאומית המאוחרת הזאת יש לי חשד שאני מוכרח להעלות אותו, מכיוון שאני מסתמך על דברי חבר מועצה שהשתתף בדיונים וששוחחתי איתו על כך, חבר מועצה שביקש ממני לא לצטט במפורש את שמו ואני פועל לפי בקשתו, הודיע לתת הועדה שמשרד זה בגלל חשיבותו וגודלו עכבו את התכנית של איסור משרדים ברחביה, זהו מקרה לדוגמא, ואם יאשרו אותו אי אפשר יהיה להתנגד כשיוצו לפתוח שם משרדים.

ב-18.11.87 היתה פניה נוספת של מינהלת רחביה לועדה, המסמך בידי, בסעיף 2 נאמר: "ככל הידוע לנו לא נעשו עוד הפרסומים הדרושים על פי חוק לענין הבקשה לשימוש חורג, ומכל מקום, לא הוזמנו להשמיט את התנגדותנו בפני הועדה המקומית. למרות הנ"ל וככל הידוע לנו נסתיימו עבודות השיפוצים ונעשה שימוש חורג בפועל בדירת המגורים לצרכי משרד".

כאמור לפנינו פרשה בעלת ענין ציבורי ממדרגה ראשונה שאי אפשר לעבור עליה לסדר היום. אני לפחות אישית רואה בה מלוא חופניים של ביטויים, של גילויים, של משוא פנים, זלזול בנורמות תכנוניות ומשפטיות, ורמיסת דין. ישנה נקודה חשובה נוספת, זה כאן כל הפרוצדורה הארוכה שהביאה אותנו עד הלום ושאלו לה שום הסבר. עורכי הדין עשו שיפוצים, הכשירו משרד והפעילו אותו קודם שהיה בידיהם היתר לשימוש חורג, וקודם שהושמעו בכלל ערעור בענינם. הם קודם התמקמו והתנחלו להם במשרד, ורק אחר כך הגישו בקשה לשימוש חורג, זאת אומרת, שהם הקדימו מעשה למשמע.

דיוני הועדה המקומית התנהלו בנובמבר 89, כאשר המשרד פעל כבר כשנתיים

יצופות, מנוכח כי כוונתו 87. עכשיו שנה מאוחר יותר מתקיים כאן הדיון בוועדה המחוזית. זאת אומרת, שהמפעל פועל כבר שלוש שנים ברציפות ללא היתר וללא אישור סופי של הוועדה המחוזית.

אני מסיל ספק, אם מוסד תכנון כוועדה זו והוועדה המקומית שלפניה יכולים להיזקק לבקשה לשימוש חורג מצד מי שכבר משתמש חורג בפועל תקופה ארוכה במשך שיש ביכולתו להפעיל.

כאמור בינתיים הצטרף שותף נוסף, הפעילות רבה. אני מצטט מה שאני יודע אחיו של שר הפנים.

מוסיף כי הבעיה היא שהמשורד הוא בהתרחבות מתמדת והפעילות הולכת וגוברת, וכבר נאמר על גבי הפעילות, רוצה וק לציין דבר אחד, שאיזור הסביבה שלנו סובלת ממחסור חמור במקומות חניה, האיזור מגורים שקט וסולידי שכבר נתן את חלקו, הוא נתן את חלקו בכל מה שקשור להקצאת שטחים למוסדות ציבור, יש שם את תיאטרון ירושלים, בית כנסת, לשכת עורכי הדין, מוזיאון האיסלאם, משכן הנשיא, שהשכנים שלו היא לכבוד לנו, למרות שזה לא רק משכן אלא יש שם גם כן פעילות שבאים ונכנסים, אבל יש הבדל בין כל אלה שהם מוסדות ציבור סולידיים שלא למטרת רווח, לבין משרד עורכי דין פרטי למטרות רווח, לבין משרד עורכי דין פרטי למטרות רווח ויש לו אלטרנטיבות אחרות. הוא יכול לשכור דירה בבנין משרדים באיזור אחר ששם מותרת פעילות משרדית של עורכי דין. אבל הם השתכנו בלב ליבה של איזור מגורים ויצאו בכך תקדים ותקדים מסוכן. כבר שמענו, בינתיים יש לנו עוד פעילויות בבנין הזה.

עכשיו נקודה נוספת. 13.7.90- התפרסמה בעיתונות הודעה בדבר תכנית המיתאר המקומית, זה מסומן כאן גוש 23 חלקות 72-73, כאשר החלקה הידועה שלנו היא חלקה 79, זאת אומרת, שרחוב הנשיא נכלל באיזור שבו אסורה הכנסת משרדים ופעילות המשרד בעצם נוגדת את 2 דברים, את הפרסום וגם את הקריטריונים שנקבעו לגבי שיקול דעתה של הוועדה, שהם כניסה נפרדת וקומת קרקע, למשרד הזה אין כניסה נפרדת ולא עומד בקומת קרקע, כך שיש ניגוד מוחלט, ניגוד מוחלט לעגיונות דעתי על פי כל הקריטריונים שנקבעו. עכשיו אם כן התכנית הופקדה, אז המשורד הנוכחי בעצם סוטה מימנה סטיה ניכרת, ואני חושב שאם הוועדה הולכת בדרך של קיבעת נורמה כללית לגבי כולם, אני סבור שכן לא צריך לפעול מוסד תכנון, מצד אחד לעצב נורמות כלליות, ומצד שני לסטות מהם בצורה ניכרת.

לסיים: מהבקשה שלא אושרה ומקביעת העובדות בשטח, לכאורה יש כאן הפרה של חוק, הוועדה המחוזית למיטב ידיעתי היא גם המוסד האחראי על אכיפת החוק ושמירתו, ולא יעלה על הדעת שבמקום לטפל באכיפת חוק היא תיתן פרס למי שהפר אותו. מכל החומר שבפניכם היה מקום לכאורה, שהוועדה המקומית תשקול העברת העניין כולו להכרעת בית משפט, היתה כאן הפרת חוק, שיקבע אם נעברה כאן עבירה פלילית או לא, עבירה שנמשכת למעשה עד היום, כאשר אנחנו יושבים עליה בעצם בערר.

עכשיו אני רוצה להוסיף עוד נקודה אחרת, אני רוצה לומר, שכאזרח מן השורה וכמי שמקורב קצת לנושא חינוך בחוקי תפקידי כיו"ר ועד הורים מרכזי בירושלים, אני מודאג מאוד, מודאג מאוד ויותר מכך מהדוגמא החינוכית הרעה שהוועדה המקומית נתנה כאן, לא יתכן שיתנו פרס למי שפעל שלא כשורה, וזכו נוסף, אני בהחלט לא יכול להחזיק מהעובדה שמדובר כאן באנשים בעלי מעמד רב והשפעה, והיה מקום לזהירות בעניינים, על מנת שמראית הצדק לפחות גם היא תישאר. בפועל במקרה שלפנינו לא רק שמראית הצדק לא נשמרה, הצדק עצמו נפגע.

מר [] מציין כי מתגורר ברח אלפסי 6 ליד המשרד המבוקש. אין אפשרות כבר להכנס לבנין מאחר ועומדים לידו אוטומובילים. כל היציאה לרחוב סתומה. מציג תמונות לוועדה. מוסיף שקיים גם בסביבה בית עורכי דין אשר קיבלו מוגיש, וזה גורם לרעש נוראי יש שם חתונות, בר מצווה ולא ניתן לישון בלילה וביום כך שעורכי דין יותר חזקים מהציבור.

מר [] מציין כי מאטרף לדברי חבריו. מתגורר ברחוב הנשיא 11 האנשים

שעוברים על החוק הם האנשים שעובדים במשרד. עורכי הדין חונים על המדרכה וניתן לראות זאת בתמונות. כאשר פנה לאחד מעורכי הדין ואמר לו שיש חוק האוסר לחנות על הדרכה תשבותו הייתה שהחוק הוא לא בשבילו. מוסיף כי יש לו מקום חניה מאושר ע"י העיריה אך אינו יכול להכנס למקום החניה, כאשר עלה ושאל של מי המכונית אמרו לו שזו של המזכירה והיא אמרה לו שכאשר רוצה לצאת שיעלה לקרא לה, לא יתכן שיעלה כל פעם לקרא למזכירה להזיז את האוטו. משלם מסים הגבוהים ביותר בירושלים ויש לו הזכות לקבל את כל השירותים האלה.

עכשיו, לגבי המכוניות שמגיעות למקום, אינו מכיר את כל הקלינטים שמגיעים למשרד, אך הוא עובד בכנסת ומכיר את המכוניות של ש"ס ורואה אותם ליד הבית שלו, אין לו שום דבר נגד אנשים אלו אך קצת כבוד לאנשים ולמקום.

מר ברנדס מציין כי הועדה המקומית ישמטה את טענות המתנגדים ושמעה גם את תשובות של מבקשים כאשר לשימוש החורג. ההתרשמות של הועדה כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטתה הייתה שמדובר במשרד שקט ושלא יגרום לשינוי באופי הסביבה. לגבי נושא החניה צוין שניתן להשתמש בשטח היום במקומות החניה של וואטרון ירושלים לגבי הנושא של סעיף 28 שוהעדה המחוזית החליטה עליו מבקש שעו"ד בר-סלע יפרס באופן מפורש, מאחר שלמרות שהחלטת הועדה המקומית קיימת חושב שקיים קושי חוקי כאשר את הבקשה מאתר וסעיף הזה החל והוא אוסר מחנן היתרים היום ומבלי להתייחס לתקופה שבה נכנסו או בקשו, וזהו קושי שהוא קשה לפתרון זהו הנושא במהותו שאור הדברים אלו דברים סובייקטיבים.

עו"ד בר-סלע מציין כי המתנגדים אמרו שזהו משרד מצליח, התרחבות ממזדה, פעילות הולכת וגוברת בלב ליבו של איזור מגורים זה תקדים שיהרוס את ירושלים, לגבי השימוש החורג רוצה לומר ששימוש חורג זו בקשה לגיטימית ע"י החוק. הבית עומד שנים רבות, באזור מגורים זה מותר משרדים של מקצועות חופשיים, זה לא שאסור, אלא שהיתר הבניה ניתן לבית מגורים והם מבקשים שימוש חורג. הליך לגיטימי ויש הזכות המלאה לבקש והועדות יפעילו שיקול דעת. לדעתנו, השימוש המבוקש מסתדר יפה עם הסביבה והוא יסביר זאת, רק מבקש שיתעלמו מהטענות של משרד מצליח והתרחבות מתמדת, פעילות הולכת וגוברת וכיו"ב, כי אין שום בסיס לאנשים אלו, הם לא יודעים את המצב של המשרד אם מצליחים או לא מצליחים.

לדעתי, השימוש שהוא שימוש של משרדים בעלי מקצועות חופשיים בתוך איזור מגורים הוא שימוש יפה מאוד, מכניס חיים נכונים לשכונת מגורים, כמו כן שלא יהיו מטרדים והועדה המקומית אישרה זאת.

אדון קאסרסו שהיה יו"ר הועדה המיוחדת היה בביקור במקום כי הטענה שלנו הייתה שלדעתנו זה מסתדר יפה מאוד ואמרנו, אם העיריה לא תאשר לגמרי את הבקשה יחפשו מקום אחר אך הועדה המקומית דנה בבקשה ואישרה את השימוש החורג.

מציין כי את הבקשה הגישו ב-15.3.87 לפני שנכנסו למקום הועדה המקומית דנה בבקשה והחליטה עקרונית לאשר אך קודם לפרסם את העסק עד אז לא נכנסו למקום.

מוסיף כי לדעתו אריך למצוא איזון מסוים. לפני שהגישו את הבקשה בידרו אם הדבר משתלב במקום. אין לו השפעה על הסידורים של הועדה המקומית, לא ועדת המשנה לא העיריה ולא כאן. הוא מבקש כמו כל אזרח רגיל. העובדות שנוצרו בשטח היו רק לאחר שקיבלו חוות דעת אובייקטיבית ורק אחרי שועדת המשנה החליטה עקרונית שנראה לה שבמקום הזה מסתדר משרד.

כאשר דנים בנושא של שימוש חורג, צריך לראות את המקום, את הסביבה, לראות אם יש מטרדים וצריך לראות את בעיות החניה. הבית הוא בית ישן שאינו בסדר אם מוזאים למגורים. הוא נמצא בצומח מאוד סואנת יש תנועה עצומה, שחלקה נובעת מאותם דברים שהמתנגדים מסתדרים איתם שלא מפריע להם: תאטרון, בית כנסת, ולשכת עורכי דין מוזיאון. זאת פשוט סביבה סואנת. הם צילמו תצ"א וסימנו את מיקום המשרד ומהם השימושים האמיתיים. בלשכת עורכי הדין ישנו רעש נוראי שלדעתו לא שומעים את הרעש שלהם בגלל הרעש של לשכת עורכי

מתנגדת לדברי ע"ד בר-סלע וסוענת שמשרד עורכי הדין נמצא בנזילת רח יושפן, רחוב מגורים שקט שלא שומעים רעש מהמכוניות, ועד שומעים לא הגיע לבנין היה שקט ונעים, לשכת עורכי הדין נמצאת בפינה ולא מפריע, אולם השמחות מפריע למשפחות לחמן היות וזה ממש באותה חצר אך המשרד של עו"ד בר-סלע זה משרד סואן.

עו"ד בר סלע מוסיף כי קיים גם בית אבות שיש בו פעילות גדולה מאוד משום שאנשים באים ומבקרים יש את בית הנשיא שזהו בית שרוכש הרבה פעילות, המשרד שלהם אינו יוצר על הבית לחץ של סרדים יותר מאשר משפחות שמתגוררות במקום הזה. רוב השטח למעשה זה מבני ציבור לפעילות צבורית ופעילות מאוד אינסנסיבית.

לגבי ענין הנחיה מסכים עם כך שאנשי המשרד לא צריכים לחנות במקום ומצוין כי הוציאו הוראה מפורשת לעובדים לא לחנות במקום הדיירים. הטענה לגבי הנחיה היא טענה לגטימית אך עובדתית זה לא נכון. ואם ישנם אנשים שחונים מוכן לבדוק זאת ומדגיש כי גם הקלינטים הקבועים קיבלו הנחיה מפורשת לא לחנות במקום.

מצוין כי המשרד הוא שקט וגם בבית מגורים אנשים עולים ויורדים, אם היו שתי משפחות עם ילדים זה היה רעש הרבה יותר גדול מהמשרד שלנו. רוב הלקוחות היא הולך אליהם ויש מעט אנשים שבאים. שעות הפעילות של המשרד זהה פחות או יותר לשעות עבודה שאנשים נמצאים מחוץ לבית. לסיכום טוען כי לדעתו המשרד משתלב יפה באזור המגורים ואזור המגורים זה אינו אזור מגורים במובן המקובל של איזור שקט.

לגבי הנושא של קביעת תנאים 77-78. הפרסום בענין 77 היה ביולי 90, להחלטת הועדה המחוזית אין משמעות עד שהיא לא פורסמה. הבעיה היא ההחלטה על 78 שבאה בעקבות סעיף 77. הם הגישו את הבקשה בשנת 87 שעדיין לא היו פרסומים ולא היה 77 ו-78. הועדה המקומית דנה בבקשה ב-89 ואישרה זאת כאשר עדין לא היה פרסום. אם הבקשה היתה מגיעה בזמן הנכון לוועדה המחוזית אזי הבקשה היתה נדונה לפני הפרסום.

בהנחה שהועדה המחוזית דחה את ההתנגדויות והביעה את דעתה שהשימוש נראה לה אז קיימת הבעיה של 78 ואז הועדה הצליחה להחליט ולצמצם את 78. לדעתו אם הועדה מאשר את הבקשה, אזי היא צריכה לאשר 3 שנים מעכשיו. חזרו ומדגיש שהמשרד אינו רועש אין בו מכוונות לא שום דבר.

גב' [REDACTED] מציינת כי לגבי הנקודה שעו"ד בר-סלע העלה שהלגטימיות היחידה להתנגדות היא המטרד זה לא נכון, הענין העקרוני שאנשים פעלו בלי רישיון ורק אחרי שנה שישבו במקום הם הגישו את הבקשה ומראה את המכתב שקיבלה. באיזור יש שירוי משקל עדין בין מוסדות ציבור לבין מגורים. המגורים זה החלק הארי, מבחינת התכנון של העיריה, הארגוניה שמשלמים והמעמד של האיזור זה אזור מגורים. האזור תרם את חלקו במסודות ציבור מעל ומעבר. כל הוספה לכך זאת מפרה את שירוי המשקל ועושה את החיים בלתי אפשריים. התאטרון הוא רחוק ולא גורם שום מטרד כמו כן בית הכנסת, מוזיאון האיסלם מאז שהמשרד נכנס לבנין הופר שירוי המשקל ואי אפשר לגור בו עוד.

מר [REDACTED] הניסיון להציג את המשרד כמשרד שקט, סולידי, שלא מפריע ושמשתלב, עושה מאמץ ראוי לכל שבה מבחינתו, אבל הוא אינו משקף את המציאות לחלוטין, והמשרד הזה גורם לרעש, להמולה, המהוה מטרד סביבתי, מפריע בחניה, ומאז שהמשרד הזה נפתח יש לנו בעיות קשות להיכנס לסימטה ולהחנות, לי ולחמי, למר קולר ולגב קולר. יש לנו ילדים קטנים, ולפני שנה שנתיים עוד היתה עגלת תינוק ולא הצלחנו לתמרן בין כלי הרכב. גם אני גר שם, וגם אם אני גר במרחק של 15 מ מהמשרד הזה בסך הכל, שלא תצטוו כאן תמונה שזה נוגע רק להם, כי זה נוגע גם לנו, ואנחנו סובלים מזה לא פחות. יכול אולי מר בר סלע להיות אחראי למכונית שלו, ואני מניח שהוא בודאי אחרי הדיון שהיה לפני שנה, אני מאמין לו שהוא נתן הוראה לעורכי דין במשרד,

אבל אנחנו ראינו את מספר הפעמים, הלכנו עם מצלמה, תקבלו את עדותנו נאמנה שכך היה, שלא תמיד מקפידים על כך, ולקוחות שלהם לא הותיקים, אלה שמצטרפים מדי פעם, הם לא יודעים את הדבר הזה, הם חונים בלי רחמים, למטה, למעלה, והמטרד הזה קיים ותקף ושום דיבורים לא יועלו. אני מבקש להבהיר את הנקודה הזאת.

אני חוזר לנקודה ובאמת אני מבקש. שכבוד היו"ר יתן את דעתו על העניין הזה. אני מאוד מבקש שתתנו את דעתכם למרות מה שנאמר כאן. זאת סביבת מגורים שקטה, היתה ועכשיו היא כבר לא כל כך שקטה, ולא לחינם קבעה חכנית המיתאר שבסביבה זאת אין לקיים משרדים. עובדה שאנשי המשרד זקוקים כרגע לבקשה מיוחדת לאפשר שימוש חורג למשרדם. זאת אומרת, האיזור ביסודו הוא איזור מגורים, הוא היה, הוא יהיה עד שלא יוחלט אחרת, ומוסדות הציבור שהאיזור הזה נתן את חלקו בהם, הם, הם מוסדות ציבור סולידיים, אני לא חוזר בי מהמילה הזאת, בעוד שהמשרד הזה עם כל מאמציו עדיין, אולי בעתיד, עדין לא כל-כך סולידי, לא יעזור שום דבר, והמדרגות עדיין נשחקות מרוב הלקוחות, מזכירות נהגים וכל מי שעולה ויורד.

עכשיו עוד נקודה אחת. אני חוזר ומדגיש, שלוועדה ניתן שיקול הדעת אולי גם לקבוע באישור החורג, ואני חוזר ואומר, נדרשת כניסה נפרדת לקומת קרקע, מר בר סלע לא התייחס לנקודה הזאת כלל, התעלם ממנה, ואני מבקש ממנו אם הוא יכול להתייחס לזה אם הוא רוצה.

עכשיו אני מוכרח להגיד לכם, אני לא רציתי להגיד את זה מוקדם, אבל אני מוויט לכם, אני שוב כאזרח וכדייר בסביבה, עם כל הוהליין הפרוצדורלי שהתמשך על פי שלוש שנים, אני מוצא את עצמי נפגע. אני לא רוצה להשומש במלים גבוהות, עד נמקי נשמתי, אבל אני חושב שיש כאן שגיאה חמורה מאוד. חמורה מאוד בזכויותנו כדיירים ושכנים. אני עדיין סבור, גם לאחר ששמעתי בשקט ובכבוד את דבריו של בר סלע, ואני מניח שכל מאמציו אלה דברים מבחינתו כהנאותם, הוא לא הנציא את הדברים. אני עדיין סבור שההליך המתמשך הבלתי הגיוני והבלתי אפשרי כאשר הועדה המחוזית יושבת היום, 3 שנים אחרי שנפתח המשרד ומנסה לתת אישור, זה דבר שלא יעשה. לאור הנתונים והמסמכים שיש לי, אדוני אני כבר שקלתי, יכול להיות שאנחנו נשקול אפשרות לפנות לבג"ץ בעניין הזה. תודה רבה.

מר [] בקשר להתייחסות של עו"ד בר סלע למקומות שיש בבלוק שלנו, בית הנשיא, מוזיאון, לשכת עורכי דין ותיאטרון, אני חייב להודות שאף פעם לא סבלנו מהמקומות האלה, לא מלשכת עורכי הדין, הם לא על ידנו, בית הנשיא הוא מקום מכובד, יש משטרה שתמיד מכוונת שמה את הכל. כנ"ל מקומות אחרים, בעוד שהאנשים האחרים שאנחנו רואים ואנחנו מכירים את הנפשות הפועלות בשטח. העו"ד עם האלפא רומיאו עד היום חונה על המדרכה מול ביתי. הוע"ד עוזי לוי עד היום חונה על המדרכה מול הבית שלהם. ישנו עוד בחורצ'יק נחמד שאני לא זוכר מה שמו, שהופיע בטלוויזיה חונה בסימטה שלנו. אין לנו שום התנגדות שיחנו על הכביש, זה מקום שהוא יכול להחנות, יש מקום חניה ברחוב שופן מלא. אבל אין שום סיבה שיתפסו את המקום חניה ברחובות שלנו ולא יתנו לנו להיכנס.

עכשיו, אני מבקש גם מהיו"ר ומחבר הועדה שיתייחסו לפרסום של סעיף 28 שאוסר לאשר היום משרד לחריגה. האדונים האלה עדיין לא קיבלו את האישור, הם הגישו את הבקשה, האישור עדיין לא ניתן. פורסם סעיף 28 שאוסר היום שמה את המשרדים האלה. אז אני מבקש שהיו"ר וחבריו יתייחסו לנקודה הזאת.

לאחר צאת הצדדים.

מר סויסה ממליץ לדחות את ההכרעה עד לבדיקת טענות הצדדים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקת טענות הצדדים.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית למכשירים
172206, מחוז ירושלים

משרד הפנים
סניף מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה הנקודתית מיושבתה מס' 2/91
שהתכיימה ביום ג' כ"א בשבט תשנ"א 5.2.91
יו"ר הועדה - א. סויסה

השתתפו: א. כהן - נציג שר השכר ומ"מ
ס. כהן - מתכנן המחוז
י. שרון - נציג ציבור

התקבל: ש.ז. 17111111 - נציג ציבור ומ"מ
פ. ברוך - מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ד. ויסניצקי - מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ד. ידון - מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
א. אלוו - לשכת התכנון המחוזית
ג. בן-ישראל - לשכת התכנון המחוזית
י. בן-יטוב - לשכת התכנון המחוזית
ס. חפץ - לשכת התכנון המחוזית
א. מוטלם - לשכת התכנון המחוזית
ס. נעמן - לשכת התכנון המחוזית
ד. פלס - מזכירת הועדה המחוזית
י. גרמתי - לשכת התכנון המחוזית

א. הכנסות מאיחוד

1. הכנסות מס' 4033 - תרומות דיוור - ש"ש 3700 י"ב
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3810 מ-1.11.90.
בתוספת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. הכנסות מס' 4044 - תרומות דיוור - ש"ש 3700 י"ב
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3810 מ-1.11.90.
בתוספת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. הכנסות מס' 4049 - תרומות דיוור - ש"ש 3700 י"ב
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3819 מ-26.11.90.
בתוספת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. הכנסות מס' 4042 - מעוני ויצו - ש"ש 3700 י"ב
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3814 מ-13.11.90.
בתוספת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. הכנסות מס' 3968 - מכס המלך והמלכה דור ארז - ש"ש 3700 י"ב
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3814 מ-13.11.90.
בתוספת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ב. הכנסות דאמפנד

- א. הכנסות מס' 4127 - תרומות דיוור - ש"ש 3700 י"ב

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3819 מ-26.11.90.

הוחלט: לאשר את התכנית.

1. יערכו מיטענות סגנונים. יתבססו התכנית כי תמא יאמא ויתר בניה הוא סימום הבניין הכוים ושימור חזונו הפניה לכיוון שמואל הנביא.
2. יתבססו התכנית כי תמא יאמא ויתר בניה הוא הושט תכנית לבניין מפורסם שש שנה תמא יאמא ויתר בניה הוא הושט תכנית לבניין מפורסם.
3. בשטח התמא יאמא ויתר בניה הוא הושט תכנית לבניין מפורסם.
4. אחרי הבניה יאמא ויתר בניה הוא הושט תכנית לבניין מפורסם.

- ב. הכנסות מס' 4128 - תרומות דיוור - ש"ש 3700 י"ב
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3819 מ-26.11.90.
בתוספת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

ב. ידון הועדה המקומית המליצה להפסיק את התכנית מכיוון שהבינוני המוצע אינו תורם מהבינוני הקיים בשטח. נושא אחוזי הבניה לא תיגור בעיה.

מ. מ. כהן אמר מדובר על בינוני יש להפסיק על חזית אחידה עם זו שאושרה בתכנית קודמת ואין לאשר מרפסות להזיזות דהו שמאל הנביא. מה באשר לפתרון התניה?

ב. ידון בבנין הקיים ישנו מרפסות בולטות ולכן הותרו מרפסות כאזה גם בסומה הנוספת. מדובר בהרחבת דיוור ולא בתוספת יחידות דיוור ולכן אין צורך במסומות הניה נוספים.

ב. צרפתי יש מעבר מהסומה הנוספת לחלל הגג.

מ. מ. כהן התכנית מבפילה את אחוזי הבניה המותרים ומפדילה את מספר הסומות בבנין. אינני רואה כל העדפה להפסקה.

ב. ידון הנהלת הבניה מתאימה לגובה שאר הבנינים באזור.

מ. פויסק כשנקודת המוצא היא הישוב אחוזי הבניה, אפשר לפסוק לכאורה כל תכנית.

מ. שרון עד כה, הבסיס לדיוני הועדה והשיקול העיקרי שלר היה נושא אחוזי הבניה. ללא שיקול זה מניע להרס העור.

מ. פויסק הועדה אישרה בעבר מספר תכניות עם אחוזי בניה גבוהים בתנאי שהבינוני התאים לסביבה. השיקול הייב להיות נושא התאמת הבינוני המוצע לסביבה.

מ. מ. כהן אמנם נכון שנושא אחוזי הבניה אינו עכרון מסודש אך ברור שיש לסבוע את אלה קריטריונים בנשא. יש לזכור כי באזור מסחרי מותרים 150% בניה.

ב. ידון הוצרע על דבריה שהבינוני מתאים לסביבה וכי אין בתכנית תוספת יחידות דיוור.

מ. שרון מניע לדמות בשלב זה את ההחשעה.

מ. מ. כהן התוספת המתוכננת נראית כיתידת דיוור חדשה. "ההעדפה" לתוספת הסומה בבנין הזה תהווה סיבה ותפדים לתוספת קימות לכל הבנינים לאורך הרחוב.

מ. א. כהן אמנם יש צורך לסכל החלטות עכרוניות בנושאים כגון - תוספות בניה, בניה בואדיות וכד. אך החשש שהחלטות תהוונה תפדים - עפוס כגרום כבר שלא תתכבנה החלטות הבנוניות.

ב. ידון לדחות את ההחלטה עד לאחר שתתקבל החלטה עכרונית ויגובשו קריטריונים בנושא תוספות בניה.

ב. תכנית מס 1545 א' התכנית דניה - יד. ב. יד. סומה

הועדה המקומית המליצה ביום 14.1.80 להפסיק את התכנית בהנאום הבאים:
א. תכנון אושר אחר הישגו על חשבון השטחים.
ב. ידוע מופט עם הסכמת השוכנים.

פר. מ. ברו מדיבר על 3 כיתות לימוד וספריות כאשר השפה שיעמוד לרשות התלמידים הוא בסך הכל 800 מ"ר בעוד שלכל כיתה דרוש שטח של חצי דונם ול-8 כיתות 3 דונם. המוסר במגרשים לבניני ציבור נובע מהעובדה שמגרשים שזה היה יעדם, הוסרו ליעוד אחר.

פר סניסה תומר בהפקדת התכנית.

פר שרון נמנע.

הוחלט: להפסיק את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. תכנית מס' 4195 - הרחבת דירה בקומה ג' - רח' צפניה - שכ' כרם אפרהם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה ביום 4.12.90

להפסיק את התכנית בתנאים הבאים:

- א. מתכנים על הגג יועברו לגג החדש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ב. המרפסות החדשות תהינה עקופות דוגמת המרפסת הפינתית הקיימת.
- ג. החדר כלפי רח' צפניה ועמוס תצופה אבן בדוגמה המבנה ע"י היוזמים ועל השבבים. הדבר יהיה חלק מהיתר הבניה ויסורם בתכנון. הבנינו לא יפגע בעצם כיימים.
- ד. השמושים שיוותרו בחנות הם המותרים באזור מגורים 3.
- ה. השלמת אשור אגף הרישוי ותיכונים סכניים.
- ו. התכנית תתקן כך שתשקף את המצב העכשווי של הבנין ומכדול את כל עבירות הבניה שנעשו בו עד כה.
- ז. בעל הבית יסדיר את סגירת המרפסות באופן אחיד ויתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של עו"ד הועדה כפני אשר התכנית.

הוחלט: לדחות את ההחלטה עד לאחר שתתקבל החלטה עסקונית ויגובשו קריטריונים בנושא היספיה בבניה.

12. תכנית מס' 4202 - סניפה מרפסת - רח' סנרא הדודות - מלפניה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה ביום 25.12.90

להפסיק את התכנית בתנאי שיוכנסו התכונים הטכניים הדרושים.

הוחלט: לדחות את ההחלטה עד לאחר שתתקבל החלטה עסקונית ויגובשו קריטריונים בנושא היספיה הבניה.

13. תכנית מס' 4209 - הרחבת דירה - רח' גולסנאי - שכ' סמרון

המשך דיון מיום 5.11.90

פר. מ. ברו מזכיר במה מדובר ומשיין כי החלטה הועדה ביום 5.11.90 הייתה לדחות את המשך הדיון עד לאחר שתגובש חוות דעת הצוות המקצועי שליד הועדה המקומית לבני התכנית. בישיבת הצוות המקצועי השתתפו מספר חברי ועדה עתה המסבנה שניתן להפסיק את התכנית בשני תנאים:

- א. הבניה תהיה מצופה טיפה והמוסדות מסוכסכות עם ציפוי אבן. מכיוון שרעה להניח לאיכות סוכות אס' ישנו חירוב לצפות את כל הבנין באבן. סוכב ש"כ תוספות תצופנה באבן. לדעתה החלטת הבכירה של הבנין תהיה של ג"כ עם ציפוי אבן.
- ב. סמרון הבנינו יהיה כפי שביצע ובתנאי שיוכנסו החלונות הסוככים האחד לשני.

הוחלט: להפסיק את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיוכנס אחד התכונים המוספת כך שלא יוצר מצב שיהיה חסרי מיד חסר.

2. יש לשלב את טבלת ההתפלגות בתכנית ההעמדה.
3. יש להוסיף את תכנית ההעמדה הכוללת שיוך חניה ולבטל את תכנית ההעמדה ללא חניה.
4. יש להתאים חתכים לחזיתות במה שנוגע לחדר על הגג וכעצמם את גודלם של חדרים אחרים בהתאם להוראות התכנית.

מבני מס' 4 על פי תכנית 3801

1. יש להוסיף את מספר המבני על כל מספר.
2. יש לשלב את טבלת ההתפלגות בתכנית ההעמדה.
3. יש לבטל חדר ג-ג בתכנית ההעמדה.
4. יש להכניס את החתכים והחזיתות לסנ"מ 1:250.
5. בבנין המרכזי יש לשנות את הפיתוח בין שני הגושים המדורגים כך שלא יהיו קירות מסד ו/או קירות תומכים ו/או מסלעות בגובה העולה על 3 מ'.
6. בבניינים הצדדיים ייזן הגוש המדרג למרכז הבניינים הגבוהים והפיתוח סביבו יתוכנן כך שלא יהיו קירות תומכים ו/או קירות מסד ו/או מסלעות בגובה העולה על 3 מ'.
7. החדר על הגג יתוכנן על פי הוראות התכנית כדי: מדרגות הגישה אליו תהיינה מתוך הדירה וגודלן לא יעלה על 30 מ"ר.

מבני מס' 6 על פי תכנית 3801

1. יש להוסיף את מספר המבני על כל מספר.
2. יש לשלב את טבלת ההתפלגות בתכנית ההעמדה.
3. החזיתות ייגשו בבניין אחד בסנ"מ 1:250 עם ציור מספר בביצוע ויוגשו בצורה שהחזיתות לאורך בביצועים 10 ו-121 (ביחד) תהיינה רציפות וסנ"מ החזית לאורך בביצוע 14. כמו כן יש למדד את החתכים בחזיתות.
4. יש להכניס את החתכים לסנ"מ 1:250 ולציין בהם את מספרי החלוקות. החתכים יוגשו בבניין אחד ובצורה שכל חדר ייזנה באור ו/או במספר שונה.
5. יש להוסיף חתך דרך הבנין הפנימי בצומת בביצועים מס' 13 ו-14.
6. החדר על הגג יתוכנן על פי הוראות התכנית כדי: מדרגות הגישה אליו תהיינה מתוך הדירה וגודלן לא יעלה על 30 מ"ר.

מבני מס' 19 על פי תכנית 3801

1. יש להוסיף את מספר המבנים על כל מספר.
2. יש לשלב את טבלת ההתפלגות בתכנית ההעמדה.
3. יש לבטל חתכים בתכנית העמדה הבניינים.
4. יש להכניס את החזיתות והחתכים לסנ"מ 1:250.
5. בחתכים, במסמך העדויות, תכנית המדרג בין יחידות הדירה העצמאית לבין החדרים על הגג.
6. יש להוסיף את מספרי החלוקות בבניין החתכים.
7. יש להוסיף חתך דרך בנין מס' 199 בסנ"מ 1:250 על מנת לראש שמספר הקומות לחזית דרך מס' 22 לא עולה על המותר.

מבני מס' 22 על פי תכנית 3801

1. יש להוסיף את מספר המבני על כל מספר.
2. יש לשלב את טבלת ההתפלגות בתכנית ההעמדה.
3. יש להכניס את החזיתות לסנ"מ 1:250. להגישו בבניין אחד ולציין באיור החלוקות הסטנדרטיות.
4. יש לבטל את מספר החזיתות החדר.
5. יש להוסיף חתכים לשני הבניינים הפנימיים מס' 213 ו-214.
6. יש להכניס את החתכים לסנ"מ 1:250 ולציין את מספרי החלוקות.

570572 N11120 45

מדינת ישראל

הועדה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מיוחדת
מס' 22 שהתקיימה ביום ה' סז בשבט תשנ"א (31.1.91)
באולם הישיבות של הועדה המחוזית
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:
ע. המרמן - מ"מ נציג מ.מ.י
ש. כהן - נציג שר השיכון
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
א. תייר - מהנדס הועדה המקומית ירושלים

נכחו:
א. בר - מחלקת מהנדס העיר
א. ברזקי - מחלקת מהנדס העיר
ד. ויסקינד - מחלקת מהנדס העיר
כ. ידון - מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב - יועץ סביבתי
א. כהן - מ"מ נציג שר השיכון
ד"ר לבנטל - נציג שר הבריאות
מ. מרגלית - יועץ מטעם איגוד האדריכלים
ו. קוקיה - מחלקת מהנדס העיר

נעדרו:
ע. הרמן - נציג שר הביטחון
ד. יונגמן - נציג משרד ראש הממשלה
מ. כהן - מתכנן המחוז
א. כחילה - סגן ראש עיריית י-ם
ס. קולק - ראש עיריית י-ם
ח. רונה - יועצת משפטית
נציג הולק"ח

מרכז הכינוי מקומי ירושלים

תכנית לאישור

תכנית מס' 3603 - שינוי יעודי קרקע, מערכת דרכים והוראות בניה
צפון ירושלים מסגרת עומד

גב' צרפתי מציינת כי לתוכנית הוגשה התנגדות אחת ע"י תושבת שכונת מסגרת
זאב הגב אורה שם טוב כמו כן מציגה את טיקרי ההתנגדות וסופנת כי
התנגדותה מתייחסת לשטח שהוא רחוק ולמעשה מחוץ לגבולות התכנית הנ"ל.
(המתנגדת מתגוררת בגוש 3543).

גב' אורה שם טוב מציינת כי לאחר שיחה קצרה עם אדריכל התכנית מר
אפשטיין ברור לה כי התנגדותה אינה מתייחסת לשטח שבגבולות התכנית
הנ"ל, מעפ"י כן מבקשת לברר מה ניתן לעשות כיום. לאור העובדה
כי מתקיימת בניה בסמוך למקום מגוריה והפוגעת בה.

גב' ברזקי משיבה למתנגדת ומציינת כי בעת רכישת הבית היה עליה לבדוק
במסורס אינפורמציה בכל הנוגע לפיתוח העתידו באיזור מגוריה שכן המידע
הנ"ל היה בעת שרכשה את הבית היינו היה עליה לוודא באם הבית שהיא רכשה
תואם את מערכת הציפיות שלה.

גב' שם טוב סועגת כי בטרם רכשה את הבית לאתה דגם מוניאסורו של האתר
המתוכנן ואילו הבינוי כיום עומד לדבריה בניגוד למה שהוצג שם.

גב' ברזקי מציינת כי המקום היחיד בו יש לקבל אינפורמציה הוא במשרדים
בהם נמצאות התכניות הסטטוריות.

מר סויסה לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ממליץ לדחות את ההתנגדות
מאחר ואיננה נוגעת לשטח שבגבולות התכנית הנדונה. כמו כן ממליץ לתקן
את הטעות התכנית בסעיף 9 (יא) בהוראות התכנית באופן שיפורש כי מגרשים
חדשים 1251-1263 מיועדים לבניה עצמית במקום מגרשים חדשים 1252-1264.

הוחלט: א. לדחות את התנגדות אורה שם טוב מאחר והתנגדותה מתייחסת לשטח
שנמצא מחוץ לגבולות התכנית ועל כן אינה רלוונטית.

ב. לתקן את הטעות התכנית בסעיף 9 (יא) בהוראות התכנית באופן
שיפורש כי מגרשים חדשים 1251-1263 מיועדים לבניה עצמית
במקום מגרשים חדשים 1252-1264.

ג. לאשר את התכנית כספוף לתיקון דלתי.

תכנית 3419 ג' - גן טכנולוגי מנחת

מר סויסה ממליץ לאשר את התכנית מאחר ותקופת ההפקדה הסתיימה, ובמהלכה
לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

תכנית מס' 2935 א' - תכנית מתאר לשכונת גבעת משואה, שטח מדרום לשכונת
עיר גנים

מר סויסה ממליץ לאשר את התכנית מאחר ותקופת ההפקדה הסתיימה, ובמהלכה
לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

תכנית מס' 3602 - קביעת יעודי קרקע, מערכת דרכים והוראות בניה צפון
ירושלים דרומית למסגרת זאב

גב' בר מציינת 2 התנגדויות שהוגשו ע"י משרד הבינוי והשיכון ושנבהותן
ביצוע שינויים:

4. הקטנת שטח הבניה המותר ב-4 מגרשים: 1069, 1066, 1074, 1075 באופן ששטח הבניה המירבי המותר לבניה בכל אחד מהמגרשים הנ"ל יהא כפולה של מס' יחידות הדיוור המותרות בשטח בניה ממוצע ליחידת דיוור של 120 מ"ר.

מ"ר תיור מתנגד להקטנה בסדר גודל המוצע ע"י משרד השיכון וממליץ להכטיף עד לממוצע של 160 מ"ר ליחידת דיוור.

גב' בר ג. מציגה את השינוי הנוסף לתקן את שטחי מגרשי הבניה בטבלה שבתשרים ובהוראות התכנית בהתאם למפורט להלן:

- מגרש מס' 1051	4716 מ"ר במקום 4697 מ"ר
- מגרש מס' 1068	6630 מ"ר במקום 6584 מ"ר
- מגרש מס' 1072	4803 מ"ר במקום 4687 מ"ר
- מגרש מס' 1073	6463 מ"ר במקום 6163 מ"ר
- מגרש מס' 161	3287 מ"ר במקום 3333 מ"ר
- מגרש מס' 803	13888 מ"ר במקום 14300 מ"ר

מ"ר סויסה ממליץ לאשר את התכנית בכפוף לשינויים הנ"ל.

הוחלט: 4. לקבל בחלקה את התנגדות משרד הבינוי והשיכון להקטנת שטח הבניה המותר בארבעת המגרשים באופן ששטח הבניה המירבי המותר לבניה בכל מגרש 1065, 1066, 1074, ו-1075 יהא כפולה של מספר יחידות הדיוור המותרות, בשטח בניה ממוצע ליחידת דיוור של 160 מ"ר ולתקן את טבלת היקף שטחי הבניה למגורים בהתאם.

ב. לקבל את התנגדות משרד הבינוי והשיכון ולתקן את שטחי מגרשי הבניה בטבלה שבתשרים ובהוראות התכנית בהתאם למפורט להלן:

- מגרש מס' 1051	4716 מ"ר במקום 4697 מ"ר
- מגרש מס' 1068	6630 מ"ר במקום 6584 מ"ר
- מגרש מס' 1072	4803 מ"ר במקום 4687 מ"ר
- מגרש מס' 1073	6463 מ"ר במקום 6163 מ"ר
- מגרש מס' 161	3287 מ"ר במקום 3333 מ"ר
- מגרש מס' 803	13888 מ"ר במקום 14300 מ"ר

ג. לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים המשתמשים בסעיפים דלעיל.

5. תכנית מס' 3822 ב' - שינויים לתכנית מס' 3822 נזה יעקב מזרח.

גב' בר מציינת כי במהלך תקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 3 התנגדויות ומבקשת מן המתנגדים להשמיע את טיעוניהם.

עו"ד מ. שפירא מצוין כי בעבר הובעה התנגדות של תושבי שכונת נזה יעקב לתכנית מס' 3822 ואילו טענותיו העיקריות.

4. התכנית הנ"ל מתוכננת על דרישת הקרקע היחידה של נזה יעקב. שהיא לדבריו הקרקע היחידה שיש בה כדי להעלות את איכות רמת הדיוור בנוה יעקב שבה תוכננו ונבנו עד כה דירות של 3 ו-4 חדרים בלבד. כמו כן טוען כי קיימת התנגדות להקמת שכונה לאוכלוסיה חרדית שתחסום למעשה בנייתה של אוכלוסיה מגוונת לשכונה.

ב. טוען כי התכנית מציעה צפיפות בינוי גדולה ביותר כאשר מס' יחידות הדיוור המתוכנן יהווה למעשה כ-20% מסה"כ יחידות דיוור בשכונת נזה יעקב. מאחר והשכונה מיועדת לאוכלוסיה חרדית השונה לדבריו לחלוטין מהאוכלוסיה הקיימת בנוה יעקב הרי שאלמנט זה יצור קונפליקטים ומתיחויות רבות. כן טוען כי מצד הסקטור הדתי אין ביקוש לדירות הנ"ל ולכן מציע כי בימים אלו בהם ישנה עליה לאפשר קליטת עולים בשכונה הנ"ל.

מצוין כי אין משמעות הדברים שנאמרו ע"י אין לדאוג לפתרונות דיוור לאוכלוסיה החרדית, אלא שהעובדה היא שאין מצידם ביקוש לרכישת דירות בשכונה כן טוען כי נמצאו אתרים נוספים שיענו על מצוקת הדיוור של החרדים, מנסיון כי קיימת תמיכה שיש לשנות את יעוד השכונה לחרדים ע"י עיריית ירושלים. לסיום טוען שיש לשנות את התכנית כך שתאפשר דיוור לסקטור הלא חרדי.

אין להעלות טענות על תוכנית ההגדרה כפי שהיא ליועץ.

מר תייר מבקש לבדוק אילו שינויים עו"ד שפירא מבקש שיבוצעו בתכנית.

עו"ד שפירא מבקש שתכנון השכונה יבוצע שלא במסגרת משכונת נזה יעקב בכלל ובאופן כזה שישרת את תושבי שכונת נזה יעקב.

גב' ברזקי משיבה למתנגד וסועלת כי התכנית הנדונה היא תכנית מאושרת. כמו כן מציינת כי בתכנית לא נכתב כי היא מיועדת לסקטור החרדי כך שלדבריה באם ייווצר עודף של שטחים ציבוריים ניתן יהיה לנצלם למטרות אחרות.

עו"ד שפירא מתווכח לדבריה של הגב' ברזקי וטוען כי לאמור כי אין התכנית מיועדת את השטח למגורים לאוכלוסייה החרדית זוהי אחיזת עיניים. בן טוען כי אין התכניות מאושרות אלא התכנית בכללותה עומדת להפקדה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות

מר ש. כהן מציג נתונים על התכנית ומציין כי מתוך כ-800 יחיד כ-200 יחידות דיוור נמצאות בבניה. לדבריו אומנם ביצוע התכנית אינו לא ניתן לשנות זאת משום שאין פתרון זמין אחר לאוכלוסייה החרדית בירושלים.

גב' ועל צהפתי מציינת את התנגדות אדריכל מחוז ירושלים ארי כהן בכל הנוגע לתחנות טרנספורמציה והמבקש לתקן את התשרים כך שיוקצה מגרש של כ-70 מ"ר (צבוע סגול) לכל מבנה טרנספורמציה על חשבון המגרשים בהם הם מופיעים. בן מציעה את בקשת משרד אדריכלים י. הרץ, א. פוגל וד. שיף לתקן את הטעות בנספח מס' 1- החתך של מבנו מס' 6 מגרשים מס' 34, 33, 32 כך שמספר הקומות יהא 4, ולא 3 קומות כפי שמופיע בחתך ובהערות שבטבלה שבהוראות התכנית.

מר סוויסה ממליץ:

- א. לדחות את התנגדות עו"ד שפירא בכל הנוגע להעדר רזרבות קרקע לבניה מאחר ומיקומה של שכונת נזה יעקב בסמוך לשכונת פסגת זאב בה מתוכננת ומבוצעת בניה מגוונת שתיווצר רצף פיסוי בין שתי השכונות וניתן מענה לביקוש הצפוי לדירות לתושבי נזה יעקב, ואין הכרח שביקוש זה ימצא את פתרונו רק בתחומי השכונה.
- ב. לדחות את טענות עו"ד שפירא בדבר העדר הביקוש לדירות בשכונה מאחר ומתוך כ-800 יחיד נמצאות בבניה כ-200 יחיד.
- ג. לדחות את התנגדות עו"ד שפירא ליעוד השכונה כקריה חרדית מאחר והנושא נדון בהרחבה בעבר והובהר כי אין מגבלות האוסרות על תושבי נזה יעקב לרכוש דירות בתחום התכנית.
- ד. לקבל את התנגדות אדריכל מחוז י-ס מר א. כהן ולתקן את התשרים באופן שיוקצה מגרש של כ-70 מ"ר (צבוע סגול) לכל מבנה טרנספורמציה על חשבון המגרשים בהם הם מופיעים.
- ה. לקבל את בקשת משרד אדריכלים י. הרץ, א. פוגל וד. שיף ולתקן את הטעות בנספח מס' 1 החתך של מבנו מס' 6 מגרשים מס' 34, 33, 32 כך שמספר הקומות יהא 4, ולא 3 קומות כפי שמופיע בחתך ובהערות שבטבלה שבהוראות התכנית.

הוחלט: א.

לדחות את התנגדות עו"ד שפירא בכל הנוגע להעדר רזרבות לבניה מאחר ולדעת הועדה מיקומה של שכונת נזה יעקב בסמוך לשכונת פסגת זאב בה מתוכננת ומבוצעת בניה מגוונת אשר תיווצר רצף פיסוי בין שתי השכונות וניתן מענה לביקוש הצפוי לדירות לתושבי נזה יעקב, ואין הכרח שביקוש זה ימצא את פתרונו רק בתחומי השכונה.

ב.

הועדה דוחה את טענות עו"ד שפירא בדבר העדר הביקוש לדירות בשכונה מאחר ומתוך כ-800 יחידות דיוור נמצאות בבניה כ-200 יחיד.

ג.

הועדה דוחה את התנגדות עו"ד שפירא ליעוד השכונה כקריה חרדית מאחר והנושא נדון בהרחבה בעבר והובהר כי אין מגבלות האוסרות על תושבי נזה יעקב לרכוש דירות בתחום התכנית.

ד.

לקבל את התנגדות אדריכל מחוז ירושלים מר א. כהן ולתקן את התשרים באופן שיוקצה מגרש של כ-70 מ"ר (צבוע סגול) לכל מבנה טרנספורמציה על חשבון המגרשים בהם הם מופיעים.

לכול את בקשת מערך אדריכלים י. הרץ, א. מרגל י-ד. שיר ודחכו
 את הסעות בנספח מס' 1 - סמך של מבני מס' 6 מדרשים מס' 34,
 32, 33 כך שמספר הקומות יהא 4, ולא 3 כנצח כפי שהופיע בחקר
 ובשרות שבמסלול שבהוראות התכנית.
 כאשר את התכנית בכפוף לשליליים המחייבים מסוימים דיו-ה-
 דלעיל.

תכניות בינוי לאישור

תכנית מס' 3378 א' - תכנית בינוי למבני מס' 1 מדרשים מס' 512, 520, 521, 501

33. בב. מציגה את תכנית הבינוי וממליצה לדחות את הדיון עד לעריכת התכנית
 בתאום עם לי שכת דתי כנוי המחוזית.

הוחלט: לדחות את הדיון בתכנית הבינוי עד לעריכת התכנית בתאום עם לי שכת
 התכנון המחוזית.

תכנית מס' 3340 א' - תכנית בינוי למבני מס' 3 מדרשים מס' 409, 408

33. בב. מציגה את תכנית הבינוי וממליצה לדחות את הדיון עד לעריכת התכנית
 בתאום עם לי שכת התכנון המחוזית.

הוחלט: לדחות את הדיון בתכנית הבינוי עד לעריכת התכנית בתאום עם לי שכת
 התכנון המחוזית.

תכנית מס' 3402 - תכנית בינוי למבני מס' 12 מדרשים מס' 1069

33. בב. מציגה את תכנית הבינוי וממליצה כאשר מאחר ותואמה את הוראות תכנית
 מס' 3402.
 הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי.

תכנית מס' 3340 א' - תכנית בינוי למבני מס' 1 מדרשים מס' 404, 403, 401

33. בב. מציגה את תכנית הבינוי וממליצה כאשר מאחר ותואמה את הוראות תכנית
 מס' 3340 א'.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי.

חאריף: כו' שבט תשנ"א
 10 בפברואר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הוועדה המחוזית
 לתכנון ולבניה

הועדה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול
מס' 21 שהתכיימה ביום ה' סיון בשנת תשנ"א (31.1.91)
באולם הישיבות של הועדה למגורים
יו"ר הועדה - מר א. סניסה

השתתפו:
ע. המרמן - מ"מ נציג מ.מ.י.
ש. כהן - נציג שר השיכון
מ. נקמן - נציג שר החברה

נכחו:
ג. יניב - יועץ סביבתי
א. כהן - מ"מ נציג שר השיכון
ד"ר לבנסקי - נציג שר הבריאות
מ. מרגלית - יועץ מסעם איגוד האדריכלים

נעדרו:
ע. הרמן - נציג שר הביטחון
ד. יונגמן - נציג משרד ראש הממשלה
מ. כהן - מתכנן המחוז
ס. לרמן - מהנדס ועדה
ש. כרדה - ראש המועצת איזורית בית שמש
ת. רוזה - יועצת משפטית
נציג הודק"ח

גורמ המכונים מכונים בית שמש

תכנית לאישור

1. תכנית מס' 78/ב' שינוי ובינוי השדרה הדרומית בתכנית מס' 78/א'
מ' סניסה ממליץ לאשר את התכנית מאסד וההפקדה הסתיימה ובמהלכה לא הוגשו
התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ד' אדר תשנ"א
91 במרואר 1991

מליהו סניסה

יו"ר הועדה המחוזית
למכונים ולכניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לעררים מס' 18
שהתקיימה ביום ג' ז' שבט תשנ"א (22.1.91)
יו"ר הועדה - מר אליהו סויסה

השתתפו:
מ. כהן - מתכנן המחוז
א. שטרנברג - מ"מ נציגת שר המשפטים
ש. זרעו - נציג עיריית ירושלים

נכחו:
ג. ברנדס - מנהל אפי הרישוי עיריית ירושלים
ג. בן-ישראל - לשכת תכנון מחוזית
ט. חפץ - לשכת תכנון מחוזית
י. צרפתי - לשכת תכנון מחוזית
א. אלון - לשכת תכנון מחוזית
ח. נעמן - לשכת תכנון מחוזית
א. מועלם - לשכת תכנון מחוזית

1.

יב - 11110 - ערר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30/7/90 בגין תוספת לתוספת בניה גוש 439 - חלקה 36 - רח' האביבית - עיר גנים ב' (תיק בג/90/395) הצדדים הוזמנו לשעה 11.00.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30/7/90:
א. לדחות את הבקשה, לועדה אין סמכות לאשר הבקשה בהליך של היתר אלא כוון של הפקדת חכ"ל.
ב. הועדה מציגה למבקש לפעול בהליך של הפקדת חכנית להגדלת שטחי הבניה עבור כל זון וחניה אחת לאישור היתר הבניה המבוקשת.

מר משה כהן לא השתתף בזיון וחזב את אולם הישיבות.

גב' חפץ מציגה את הבקשה. מציינת כי בשכונת עיר גנים מבקשים בקומה שניה תוספת של שני חדרים לדירה שקיימים בה שני חדרים.

בפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר גדי ברנדס והעוררים [REDACTED].

מר אלי סניסה מקריא מדו"ח הועדה המקומית.
"הבקשה היא להוסיף שני חדרים לדירה קיימת בקומה שניה של בגין בן 2 קומות. התוספת תיבנה מעל תוספת קיימת. התוספת הקיימת פוגעת בקו בגין אחורי בשיעור של 2.80 מ'. התוספת המוצעת תפגע באותה מידה. יש לציין שבבגין קיימות עוד תוספות הפוגעות באותה מידה. סופסי הסכמה הוגשו מחומים, ולשני דיורים אשר לא נחמנו נשלחו הודעות בחוק. שטחי בניה קיים 107.55%, מוצע 3.8, סך הכל 111.3, מותר 25%.

מר [REDACTED] מציין כי מחגוררים בזיון כת 2 חדרים - סלון וחדר שינה. השכנה מלמטה כנחה תוספת ואצלנו זה יצר מרפסת. הבקשה היא לסגור מבנה קיים. רוב השכנים בבגין עשו אותה בניה וקיבלו רשיונות אין שום חריגה סה"כ סוגר חלל משני כיוונים.

מר ברנדס מציין כי הועדה המקומית דחתה את הבקשה לא כלב כל ז"א ניסו לבחון את האפשרויות החוקיות להחיר את הבניה המבוקשת, גם בהתחשב בהסתוריה של הבגין כשבעבר אושרו בקשות דומות. אך לאחר בדיקה משפטית התברר כי לא ניתן מבחינה חוקית לאפשר תוספת כאשר זכויות הבניה כבר חרגו מעל ומעבר למה שמותר לבנות במקום וכנראה שההליך הרצוי במקרה זה הוא הליון של הפקדת חכנית.

גב' [REDACTED] מציינת כי הם משפחה עם ילדה, והילדה ישנה איתם בחדר ואין באפשרותם לעבור וידה.

מר אלי סניסה מציין כי הועדה המקומית בהחלטתה קבעה כי ניתן לאשר את הבקשה מבחינה חוקית בהליך של הפקדת חכנית מאחר ולא ניתן לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה.

מר [REDACTED] מציין כי כזוג צעיר קנו את הדירה בפרוטות וכעת רואה מסביבו אנשים שבונים ללא רשיונות ושיותר מזה עיריית ירושלים בונה ללא רשיון ולא יתכן שיחגורר יותר עם ילדה באותו חדר. אין בעיה בבקשה סה"כ המבנה קיים וצריך להוסיף שני קירות. מוסיף כי השקיע את מיסב הכספים שלו כדי להרוץ את החכניות לכן מבקש לאפשר לו את הבניה.

מר אלי סניסה מציין כי מבחינה חוקית לא ניתן לאשר את הבקשה ולכן הוצעה ההצעה של הפקדת חכנית.

מר [REDACTED] מציין כי כבר הודשים סודמר בין המוסדות ובזבז כסף רב למגוררים וכיזכו ימי עבודה ולכן לדעתו זה לא בסדר.

הצדדים יצאו מאולם הישיבות.

מר אלי סויסה מציג לקבל את החלטת הועדה המקומית ז"א לדחות את הערר ולהציע למבקש לנקוט בהליך של הפקדת התכנית בנוסף לכך ממציג שיכתוב למר כחילה שלאור הנסיבות הקיימות שהעירייה תעשה מאמץ בהפקדת תכנית.

הנחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית. הועדה מקבלת את המלצת הועדה המקומית לאפשרות לפעול בהליך של הפקדת תכנית להגדלת אחוזי הבניה לאישור הרחבת הדיור המבוקשת.

יב - 11143 - ערר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 13/8/90 בגין בקשתם לקיווי שתי מרפסות בקומה ג' רח' הגומא - שכונת גילה (תיק בנ/1.160/89)
הצדדים הוזמנו לשעה 11.15

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 13/8/90:
לדחות את הבקשה לכל שכונת גילה נקבעו תנאים על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה אשר אינם מאפשרים לוועדות התכנון להתיר כל תוספת בניה.

גב' חפץ מציגה את הבקשה מצינת כי בשכונת גילה מבקשים לסגור שתי מרפסות והבלטתן לכיוון צפון. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר והועדה המחוזית קבעה תנאים על פי סעיף 78 לחוק לכל שכונת גילה.

כפני הועדה המקומית הופיע נציג הועדה המקומית מר גדי ברנדס העוררות לא הופיעו לדיון.

מר סויסה מקריא את מכתב הערר של [REDACTED] מתאריך 8.9.90. מציין כי לא ניתן לאשר את הבקשה מאחר ונקבעו תנאים על פי סעיף 78 לחוק תוספות בניה בשכונת גילה.

הנחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית מאחר והועדה מנוטה לאשר תוספות בניה בשכונת גילה בהתאם לתנאים שנקבעו על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

יב - 11100 - ערר [REDACTED] ואחרים על החלטת הועדה המקומית מיום 2/7/90 בגין בקשתם לתוספת בניה לדירות - רח' נקר מאיר - מזרח תלפיות (תיק בנ/1045/89)
הצדדים הוזמנו לשעה 11.30

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 2/7/90:
א. לקבל את ההתנגדות ולדרוש את צימצום אורכה של המרפסת המוצעת בצידה המזרחי דהיינו עד תחילת החלון של המבקש.
ב. לאשר את הבקשה לבנית מרפסת בעומק של 1.80 מ' ובתנאי שרוחב המרפסת בצידה המזרחי יצומצם כך שהמרפסת חגיע בצידה המזרחי עד תחילת החלון של המתנגד ובתנאים הבאים:

1. הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסוות כולל עבור וגוון.
2. יש להגיש חישוב סטטי והצהרת מהנדס.
3. אישור מחלקת המים
4. אישור מכון החקנים.
- ג. היתר הבניה יוצא לאחר שתוגש תכנית מתקנת המראה את הקטנת מידות המרפסת בהתאם לסעיף ב' של החלטת הועדה ולעיל.

גב' צרפתי מציגה את הבקשה. מצינת כי בשכונת תלפיות מזרח מבקשים תוספת של מרפסות. הועדה המקומית החליטה לפרסם הקלה מאחר ועומק המרפסות מגיע ל-1.80 מטר במקום 1.5 מטר. לאחר הפרסום התקבל מכתב התנגדות מאת מרדכי לוי. הועדה המקומית החליטה לקבל את התנגדות ולדרוש לצמצם את המרפסות.

כפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר גדי ברנדס והעוררים גב' פרטוש ומר רן אפק.

גב' [REDACTED] מציינת כי הסיפור התחיל בשנת 85 כאשר מינהלת השכונה הגישה בשם דייריים של כלוק 107 תכנית בניה של חדר ומרפסת. התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית אך הועדה המחוזית הבקשה נדחתה מאחר והועדה סברה שתוספת חדרים בשכונה לא מקובל וזה ישנה את אופי השכונה עקב הדחיה של הועדה המחוזית המשיכו בהפעלת התכנית כשיתוף פעולה עם המינהלת ועיריית ירושלים. המסקנה הייתה שהמינהלת צריכה לעשות תכנית כללית לכל השכונה כדי למנוע אי סדרים בתכניות הבניה.

המבקשים המתינו כסבלנות והיו בקשר עם אדריכלית העירייה ועם אדריכלית המינהלת אך זה נמשך שנים לכן הגיעו למסקנה שכדאי לצמצם את הבקשה ולבקש מרפסת בלבד.

בבנין אין פתרון לסוכה לבן הוגשה תכנית שכללה מרפסת סוכה. התכנית תוכננה בעזרת המינהלת ועיריית ירושלים. התכנון היה להתחיל עם מרפסת של 8.40 מטר ובהדרגה לרדת במטר וחצי עד הקומה הרביעית.

התכנית התקבלה בעירייה אך הייתה צורך באישור הועדה המחוזית. הועדה המחוזית בקשה לצמצם את המרפסת עד לקיר הבנין. צמצמו עד קו הבנין והגיע ל-7 מטר.

במשך כל התהליך למד לוי לא הייתה מרפסת כלל בתכנית. כדי לא לפגוע באור של דיירים אשר יש להם חלון הגיעו למסקנה עם כל האדריכלים שבצד של מר לוי תהיה לו מרפסת בעומק המרפסת שמאשרים לשכנים כלומר מטר וחצי אפשר לראות לפי התשריפים שאין כלל פגיעה.

במשך על אותם השנים מר לוי ידע על התכניות כל השכונה ויבנה על התכניות אך כמשך השנים התפתח בין מר לוי ובין השכן שמחתיו סכסוך שהגיע עד לזריקת זבל מהחלון. השכן למטה רצה להגן על עצמו וביקש לבנות גג שמר לוי לא יזרוק עליו זבל. אותו שכן ביקש את אישור הדיירים וקיבל את הסכמת השכנים בתנאי שברגע שיבנו את המרפסות יהרוס את הגג. יש תכנית שמראה שהייתה בקשה לבטל את הגג. הוא רצה מרפסת הסכמו ואמרנו שיגיש תכנית אך אמרנו שאנחנו ממשיכים בתכנית והקיר יהיה קיר משותף. הוא אמר שאין לו התנגדות. הוא אישר לנו וחתם על הסכמה. והגשנו את התכנית הוא היה אמור לבנות 1.5 מטר אך בנה 1.9 מ' ונכנס בחלק מהקיר שלו לסלון שלי. לא הגשתי חלונה לא רציתי לגרום לסכסוכים והגיעו למסקנה שלא יתנגד לקיר של גב פרטוש.

כאשר התחיל לבנות האדריכלית של השכונה הגיעה והזעזעה מהתכנית ואמרה לגב פרטוש שזכותה לבקש הריסת מרפסת. גב פרטוש מציינת כי לא רצתה להרוס מרפסת בגלל 40 סמ' לכו התכנית נשארה. הוא הבטיח שישפץ לה ולכל השכנים לבנות. מר לוי טוען שהרישיון שלו ניתן לו בחוק אך כאשר בידרה באגף הרישוי מתברר שהגיש רשימה של הסכמת דיירים רק מזירה 13 עד זירה 25 שביניהם חסרים כמה חתימות. יש לו 9 חתימות כאשר 2 עזבו את הבנין בשנת 87, אחד גר בשכר חודשי ולא הודיע לבעל הבית שלו כלומר מתוך 9 שכנים נשארו לו 6 וחתימות מחזר 37 שהיו צריכים להיות לו.

מר אפק מוסיף כי כל התכנית שטשו היא לפי התכנית של הועדה המחוזית אנו פועלים לפי החוק ולכן זה לא מאשרים את הבקשה.

מר ברנדס מציג שכל החלטה שתתקבל תהיה לפחות בהתאם לתכנית המחאר של השכונה.

גב' [REDACTED] מציינת כי יש בידה את תכנית המיתאר של השכונה המראה באיזו נקודה המרפסת שלה צריכה להיות.

האדריכל יצאנו מאולם הישיבות.

מר סניסה מציג לקיים דיון חוזר מאחר והייתה אי הבנה והמתנגד לא הוזמן בחוק לכן יש לקיים דיון נוסף בנוכחות המתנגד מר לוי.

הוחלט: לוחות את הדיון לקיים דיון חוזר בנוכחות המתנגד.

4. יב - 4279 - ערר דיירים מרכוס 18 ב"כ עו"ד מרים ארזי גיא, ד"ר חן, ו"ר נתנאל לורך ב"כ עו"ד אמנון לורך וכן ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 18/6/90 בגין בקשת לתוספת שתי קומות - גוש 22 חלקה 9 - רח מרכוס 16 שכ טלביה (תיק בנ/69/319)

הורד מסדר היום.

5. יב - 10964 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 26.2.90 בגין בקשת [REDACTED] לשימוש חורג הפיכת דירה למשרד - גוש 38 - חלקה 19 - רח אבן גבירול - שכונת רחביה (תיק בנ/89/369) ויון חוזו

האדדים הוזמנו לשעה 12:30.

לדחות את המשך הדיון עד לבדיקת טענות הצדדים.

מר סויסה מציון כי הועדה המחוזית דנה כבר בבקשה זו והחליטה להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית כדי שתשקול שוב. עו"ד [REDACTED] שלח מכתב בו מודיע כי לא קיבל את ההזמנה לדיון ולכן מבקש לקיים דיון חוזו. לאחר התייעצות משפטית עם גב תמי רוה הוחלט לבקש מעו"ד בן טובים וצהיר על כך שלא קיבל את ההזמנה ולאחר מכן לקיים דיון חוזו. הדיע וצהיר מעו"ד בן טובים ולכן הבקשה מובאת לדיון נוסף.

בפני הועדה מופיעים העוררים מרים קדמי ומאיה בילי וגב עליזה והמבקש עו"ד בן טובים.

עו"ד [REDACTED] מציון כי ראשית יש לו טענה כללית למינוהל שלמנהלת השכונה אין מעמד בערעור מאחר ולפי חוק התכנון והבניה מי שיוכל להתנגד זה המחזיק בקרקע או הבעלים מאחר והמינהלת לא מחזיקה ולא הבעלים של הקרקע אין לה מעמד. לפי סעיף 149 לחוק אפשר לראות שאין להם מעמד סטוטרי ולכן הערר הוא רק של גב קדמון.

מר סויסה מציון כי היועצו המשפטי של הועדה נאלצה לעזוב לכן לא ניתן לקבל החלטה כרגע.

עו"ד [REDACTED] מדגיש כי טענה זו התקבלה כבר ע"י מוסדות התכנון ולפיה הם פועלים עד היום.

מר סויסה מציע כי מאחר והאנשים כבר נמצאים הועדה תשמע אותם וטענותיו של עו"ד בן טובים יבדקו ובמידה ועו"ד בן טובים צודק הועדה תתחשב בכך.

גב [REDACTED] מציינת כי ברצונה להגיד גם דבר שלא קשור לגופו של ענין. מר [REDACTED] טוען שלא קיבל את ההזמנה לישיבה הקודמת, ההזמנות נשלחות בדואר רשום לכן היתה מעונינת לדעת מה קרה מדוע ההזמנה לא חזרה לוועדה או לא קיבלה הועדה שההזמנה לא נתקבלה ע"י הנמען יש לבדוק נקודה זו. דבר שני להגיד שלשכנים או לסביבה אין עמדה זה פשוט לא נכון, אם קורה משהוא בשכונה או בסביבה שכן יש לשכנים מעמד. לגופו של ענין, לאחר שנערך הדיון בוועדה המחוזית הבקשה חזרה לוועדה המקומית, והועדה המקומית החליטה לא לתת אפשרות למשרדים להיפגש בשכונה מאחר וזה נגד את אופי הסביבה לכן הועדה חזרה בעצמה והחליטה לבטל את ההחלטה נקבעה כי לאיפוזו משרדים חדשים בשכונה הבעיה היתה לגבי משרדים שכבר קיימים.

גב [REDACTED] מציינת כי הוא מנסה לשמר את האופי של כל השכונה ולא רק של הבית שלה. מזיונים קודמים ומדברי עו"ד וייל ניתן היה להבין שהמעמד של המינהל כבר הוכר ויש לה את המעמד של נציגת השכנים עפ"י בחירות המשרד של עו"ד [REDACTED] נמצא באחד הרחובות הכי פחות מתאימים לצורך הקמת משרד. רח אבן גבירול, רח אלתרזי, בן שופרט כל הרחובות הקטנים של שכונת רחביה לא היתה הצדקה או מיתון שצריך לאשר בהם משרדים. לא בשימוש חורג, לא לתקופה מוגבלת ולא במסגרת הקרטריונים שיאשרו בהם חלק מהמשרדים כרחובות הראשיים ולכן ובו כזה יוצר תקדים שאחר כך מקשה על המשך הטיפול במשרדים שכבר קיימים הרבה זמן. כפי שגב [REDACTED] ציינה זה

לא ענין איש של עו"ד זה או אחר, זה משרדים בכלל ומשרדים של עורכי דין בפרט.

מר סויסה מציון כי נציג הועדה המקומית נאלץ לעזוב לכן מקריא את החלטת הועדה המקומית מתאריך 26.11.90: הועדה מבטלת את החלטה מיום 26.2.90 ואשר הוכרעה ברוב קולות, ב. לדחות את הבקשה לשימוש חורג להפיכת דירת מגורים למשרד, היות ולפי החלטה העקרונית של הוועדה המחוזית מיום 28.5.89 לא יותר שימוש של משרדים לדירות מגורים שלא היה קיים בהם קודם להחלטה זו, מנוע ועדת המשנה לחכנון ולבניה לאשר את הבקשה. הועדה מתייחסת בהחלטתה גם לריבוי ההתנגדויות מקרב דיירי הבניינים הגובלים, ובהתנגדותה של המינהלת".

עו"ד [REDACTED] חממה על כך שקיימת החלטה חדשה וטוען שאינו ידע כלל על החלטה זו ומעלה את השאלה מתי ואיך החליטה הועדה המקומית החלטה חדשה.

מר סויסה מסביר כי הוועדה המחוזית ונה בבקשה בתאריך 24.5.90 והחליטה להחזיר את הבקשה לעירייה שחשקה מחדש את החלטה לאור החלטת פרסום 77 ו-78. הועדה המקומית קיימה דיון בתאריך 26.11.90 והחליטה את ההחלטה הנ"ל.

עו"ד [REDACTED] מציון כי אינו מבין איך הרשויות עובדות וזו הפעם הראשונה ששמע את ההחלטה של הועדה המקומית. ההחלטה ניתנה בחוסר סמכות ובניגוד לדיון מאחר והועדה אינה רשאית לדון מחדש מבלי להזמין את הצדדים. ההחלטה של הועדה המחוזית שבגינה מקימים את הדיון היום בוטלה. מבחינה משפטית החלטת הועדה המקומית כאין ואפס, זה נוגד כל עקרונות בסיסים של משפט כדון. כפי שאי אפשר להחליט בענייניו של העוררות מבלי שהן חשמנה לא יתכן שהועדה שתחליט על יסוד ההחלטה של הועדה המחוזית כאשר יו"ר הועדה החליט לקיים דיון חוזר וביטל את ההחלטה שלו. לכן לדעתו כל הענין הזה טעות ביסודו וצריך לבטל אותו ורק לאחר שהוא יבטל יהיה ניתן להמשיך את הדיון. מבקש לראות את ההחלטה כאפס ואם לא ניתן אז מציע להעביר זאת ליעוץ משפטי של הועדה כדי לבדוק כיצד נעשה הדבר שהעירייה החליטה לשנות את ההחלטה שלה לאחר שהועדה המחוזית החליטה לקיים דיון וזהו.

מר סויסה מציע למר [REDACTED] שיתייחס להחלטה הקודמת ויטען את טענותיו.

עו"ד [REDACTED] מדגיש שוב שהחלטת הועדה המקומית החדשה כאין וכאפס ואין להתייחס אליה.

לגופו של ענין, מציון כי במאי 1989 ערכו בירורים לגבי קבלת היתר ובאזור להם שהיה ניתן אם תסודר בניסה נפרדת ושדרכה של הועדה המקומית לתת היתרים כאלה אם מתקיימים התנאים של קומה ראשונה ובניסה נפרדת. ובאפריל 1989 הוגשה בקשה.

מציון כי הגב [REDACTED] מגוריה עצמה כשכנה שלו אך עד היום לא הכיר אותה. ליו בינה של גב [REDACTED] ישנו משרד של עו"ד לומברוז, ממולה יש את משרדו של גוס, בהמשך הדרך משרדו של מי שהיה היועץ המשפטי לממשלה. כן-זאכ, ויש את משרדו של גלבוני ויגו משרדים באותו רחוב שאומרת הגב [REDACTED] שהוא כחוב לא מתאים. המציאות היא שהיו משרדים וישנם משרדים במקום לכן הדבר לא היה מוזר בעיניהם שבמקום כזה ינתן רישיון. מה גם שהבנין הוא בית משפחה, סבו וכש אותו כסוף שנות השלושים ובבית זה עוד לפני שגב [REDACTED] וגב [REDACTED] יתגוררו בו, היתה קליניקה של רופא. לא היה כל מניע להשתמש בבית גם לצרכי משרד. הדבר לא יהווה מסוד מציון כי משרדו נמצא בשנה וחצי במקום ואינו חושב שקיים איזשהו מטרד כל השכנים הנוגעים בדבר לפי החוק חתמו על הסכמתם ונעשו כל הסידורים האפשריים והנדרשים בכדי שלא תהיה הפרעה או הסרדה. הדברים מתבטאים ראשית בחזית החיצונית של הבנין - סיפוח הגן, חניה שהותקנה עם הבניה. הרחוב כולו מלא במשרדים ולא רק של עורכי דין ושום צעד לא ננקט נגדם בכדי להראות איזשהו סימן שיש התנגדות של האוכלוסיה או של הגביר לקיומם.

כיום אינו גר כדייר אך הוריו מגוררים ומכיר את הבנין משנות הארבעים. את גב [REDACTED] כלל לא הכיר היא גרה בקצה הרחוב בבית הקיצוני בפינה של רחוב אלחריזי אברבנאל ושלא גובל עם החלקה שלו. מרוחק ממנה ובין הבית

שלה לבין הבתים הסמוכים ישנם שני בתי משרדים, האחד של בית ספר לעבודה סוציאלית והשני משרדים של ההסתדרות הציונית.
מצוין כי לדעתו ההתנגדות הזאת שמציגים אותה שלא על בסיס אישי, יש בה הרבה מצביעות ומחוסר יושר ואולי גם דברים אחרים. חלק מהדיורים גם דיריים שנמצאים בבנין שלה נזקקים לשירותים ו"א ישיב כחן אלמנט של יתרון לדיריים שנמצאים בסמוך.

מצוין כי פעלו בהתאם להוראות הדין וקיבלו היתר, לכן הגשת הבקשה נתקבלה החלטה בעירייה לגבי הקפאה דבר שלא מנע מהעירייה מלתת היתרים למשרדים חדשים ובאישור הועדה המחוזית. ההודעה על ההקפאה פורסמה ב-28.5.89 לאחר שהוגשה הבקשה על ידו.

באותה תקופה מיד אחרי ההחלטה הנ"ל דנה הועדה בבקשה של מר ירק שנגדו הוגש כתב אישור פלילי, והועדה המחוזית על אף הקביעה שלה לפרסם תנאים החליטה בנובמבר 28.5.89 לאחר שהוגשה הבקשה על ידו. באותה תקופה מיד אחרי ההחלטה הנ"ל דנה הועדה בבקשה של מר ירק שנגדו הוגש כתב אישור פלילי, והועדה המחוזית על אף הקביעה שלה לפרסם תנאים החליטה בנובמבר 89 לאחר את בקשתו. כמו כן משרדו של עו"ד יהודה רוזנר אושר גם כן לאחר פרסום התנאים וכן משרדו של עו"ד ברוכין. כל ההחלטות היו של הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית הוא חושב. הועדה המקומית טוענת כי נקבעו תנאים ולכן אינה יכולה לאשר את הבקשה אך כל הפיטולות נעשו לכפני כן התאריך הקובע הוא עת הגשת הבקשה והבקשה הוגשה לפני ההחלטה על התנאים.

מר סניסה שואל את עו"ד כו-סובים והם קיבלו היתר להוועדה המקומית.

עו"ד [REDACTED] משיב כי לכניסה לא קיבל היתר אלא קיבלו את התנאים שישל פיהם נוהגים לתת היתר, גישו לועדה המקומית וללשכה המשפטית של עיריית ירושלים וקיבלו את האישור המצוי.

מוסיף כי לדעתו זהו מקרה מיוחד, זה לא גורם זר חיצוני שבא בכנס לשכונה - שוכנת וחביה חשובה לו לא פחות משלוב [REDACTED] או גב [REDACTED] מבחינה סטטוטורית אין להם מעמד לדבר בשם דיירי רחביה ולכן דוחה את העמדה שכתביכול גב [REDACTED] באה בשם השכנים, מלבד גב [REDACTED] אין כאן אף אחד. ישנו עוד של הגב [REDACTED] שהיא לא שכנה קרובה ואין כלפיה כל אלמנט של הטרדה, אם יש הטרדה זה מבנייני הסוכנות, ממשרד העבודה שנמצא במקום, מבית ספר לעבודה סוציאלית. כך שלבוא ולהסמך על ההיבט העקרוני זה לא נכון ולאור העובדה שהבקשה להיתר היתה לפני פרסום התנאים. לכן מבקש לדחות את הערר ולדחות את העמדה של הועדה המקומית. במידה והועדה תקבל את עמדת הועדה המקומית יהיה צורך לשקול צעדים משפטיים כגון שברור שהפעולה כאן נעשתה שלא כדין.

גב' [REDACTED] ראשית מדגישה כי את אדון [REDACTED] לא הכירה לפני שפגשה אותו בפעם הראשונה בועדה המקומית כך שכל הטעין הוא לא ענין ככלל אישי כמו שאדון [REDACTED] מנסה לומר. הדבר הרלוונטי הוא ששוכנת רחביה במשך שנים במקום להיות שכונת מגורים נהפכה לשכונת משרדים כאלה או אחרים. אומנם באמת קיים בית ספר לעבודה סוציאלית או הוא קיים במקום מקום המדינה ואם לא לפני זה, ו"א הוא נופל תחת הקטגוריה של מה לעשות עם אומנם אומנם משרדים שוכנו קיימים. לגבי הסוכנות זה אותו דבר. הועדה המקומית הגישה להחלטה לא מפני שיש הטרדה אישית לגב [REDACTED] גם משרדו של אדון [REDACTED] גוס מפניו אך העירייה או המוסדות לא יכולים לעשות נגד זה כרגע שום דבר הם יכולים אולי בבוא הזמן להתחיל לדלל את המשרדים. ו"א ההחלטה אינה על בסיס הטרדה אישית אלא הגיעו למסקנה שהשכונה הזאת לא צריכה להיות שכונת משרדים. ההפרעה לסביבה היא בכך שקודם כול יש לו 3 שותפים ומגיעים אנשים עם מכוניות. מר [REDACTED] מספר על סיפוח הגינה אך כל בית צריך למפח את הגינה אם זה משרד או סוכנות או בית מגורים וגיל. כמו כן טען עו"ד [REDACTED] שזהו בנין של משפחתו אך אין זה אומר שיכול לעשות בו כרצונו. [REDACTED] גם העלה את הנקודה שבעבר היה במקום רופא אך רופא יש לו קריטריון אחר מאשר עסק. לרופא יש שירות שכונתי. נקודה נוספת שנגדה התלוננו גם בעירייה והיא לגבי פריצת הדלת, פריצת הדלת ושינוי הדירה ביטלו את המטבח כדי לפתוח משרד כל זאת עשו לפני קבלת ההיתר ואינה חושבת שאיש עירייה רשאי לתת אישור כזה בעל פה.

לסיכום, ההחלטה של העיריה לגבי הסעיפים שלא להכניס יותר משרדים הייתה מבוססת על המסקנה שאין להרחיב את המשרדים בשכונה הזאת, מי שכבר קיים הוא כבר קיים, וצריך למצא את הדרך להוציא אותו ולא מדובר כאן בהסדרה אישית של עו"ד [REDACTED].

גב' [REDACTED] מציינת כי לפי מה שמשחמט מדברי אדון [REDACTED] שכבר קיימים במקום מספר משרדים ועל סמך זה אפשר להרחיב זאת כאשר המגמה היא בדיוק הפוכה. והמשוואים הקיימים הם פורענות לשכונה והמגמה היא להוציא אותם ולהפוך את השכונה לשכונת מגורים.

נקודה נוספת היא הענין של קומת קרקע נדל"ת מיוחדת, זה בדיוק ההיפך מימה שהיה אמור להיות. הגב' סיון למרות שהייתה חברה במועצת העיר הוגש נגדה תביעה פלילית על כך שעשתה איזון זכו, מאחר והשכנים העידו שהיא פרצה מרפסת והפכה אותה לכניסה נפרדת כדי לעמוד בקריטריון שאפילו לא אושר ושהוא בתוך של הצעה ואין לו שום סימוכין בשום חוק ובשום הסכמה מעוגנת.

נוסף לכך עו"ד ירק ועו"ד רוזה קיבלו את השימוש החורג על סמך העובדה שנמצאים ברחובות ראשיים שימושים בהם כעתיד שימוש חורג.

נקודה אחרונה היא החניה. החניה היא בדיוק למכונית אחת שהיא של אחד מקרובי המשפחה ואין שום חניה לקליינטים ולכל האנשים שעובדים במשרד, כך שהטעון הזה של חניה לדיירי הבית הוא לא תופס.

עו"ד [REDACTED] מציין כי מעוניין להשיב לדברים שנאמרו.

מר סויה טוען כי זכות המילה האחרונה היא לעורדים והם אמרו את זכות המילה ולכן לא ניתן להמשיך את הדיון.

הצדדים יצאו מאולם הישיבות.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לבדיקת טענות הצדדים.

6.

יב - 11139 - ערר יוסי אלקלעי בשם דיירי הבנין על החלטת הועדה המקומית מיום 14/3/90 בגין בקשתם לחוספת בניה - גוש 209 חלקה 35 - שכ' תלפיות מזרח (תיק בנ/89/1028)
המשך דיון מתאריך 11/12/90

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית מאחר והבקשה מהווה סטייה ניכרת מהבינוי המאושר ופגיעה ארכטקטונית במרקם הבינוי של השכונה.

גב' צרפתי מציגה את הבקשה מציינת כי הבקשה היא לבנות גשר בתלפיות מזרח. הבקשה נדונה בתאריך 11/12/90 והוחלט לצאת לסיור בשטח הטענות של העורדים כי יש כ-70 מדרגות לעלות לבנין ומי שמתגורר בקומה רביעית מצבו יותר גרוע ואין מעלית בבנין.

מר כהן מציין כי תלפיות מזרח נבנתה כמופונופיה לא ישגוריות וישויות הבתים המוצגים כאן היא למעשה רק קטן קטן של הבתים בתלפיות מזרח. אחד הסיכומים התכנוניים של הוועדה המחוזית עם העיריה ומשרד השיכון לגבי פסגת זאב ושכונות חדשות הייתה שלא יבנו יותר בנייני גשר, ולכן צדקה הועדה המקומית בהחלטתה שדחתה את הבקשה להיתר בניה. מר כהן ממליץ לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקים ארכטקטוניים כאשר יתכן וישנם פתרונות אחרים.

מר דרעי חולק על דעתו של מר כהן וטוען כי אין להם פתרון אחר, ולדעתו לעלות 7 קומות כדי להגיע רק לבנין ואח"כ לעלות עוד מדרגות לבית עצמו זו בעיה רצינית ויש למצוא לכך פתרון.

מר כהן טוען כי זהו לא הבנין היחיד בתלפיות מזרח והפתרון התכנוני הוא פתרון לא סביר מבחינת תכנונית כ-10 השנים האחרונות הועדה לא אישרה בנייני גשר וחייבה את משרד השכון לשנות בניינים גם כאשר דובר על בניה מתועשת.

מר דרעי מצוין כי את משרד השיכון אפשר לחייב מאחר והתכנית עדין לא התקמה והבנינים עדין לא נבנו.

מר כהן אך לא ניתן לאשר פתרון לא סביר של בנית גשר על גג בנין.

מר סויסה מצוין כי למרות הרצון לבוא לקראתם ישנו החשש שאישור הבקשה יהווה תקדים מאחר שבאר נוף לדוגמא כבר ידוע שהרבה מעונינים בגשרים.
מר דרעי מצוין כי לדעתו יש לשקול כל מקרה לגופו ובמקרה זה אפשר לאשר את הבקשה בעקבות הנסיבות הקיימות.

מר כהן מצוין כי קיימים קרטיונים ועקרונות איך בונים שכונה והבקשה איננה הגיונית. כמו כן המצבים הטופוגרפים האלה לא קיימים רק כחלפיות מזרח אלא בשכונות נוספות.

מר סויסה וגב' שטנברג מצטרפים לדעתו של מר כהן לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

תאריך: סוף בניסן תשנ"א
31 במרץ 1991

אליהו סויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
לחכנון ובניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 1/91
שהתקיימה ביום ג' כס' בטבת תשנ"א 15.1.91
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:	א. איונשטיין	-	נציג מע"ץ
	ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ש. דרעי	-	נציג ציבור
	ע. המרמן	-	נציג שר החקלאות (מ"מ)
	מ. ויזל	-	נציג ציבור
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
	י. שרון	-	נציג ציבור
נכחו:	י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
	י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור
	נ. פלג	-	נציג שר התבורה (מ"מ)
	ל. ידון	-	מחלקת תכנון עיר עיריית י-ם
	פ. בלנק	-	מחלקת תכנון עיר עיריית י-ם
	ו. קוקיה	-	מחלקת תכנון עיר עיריית י-ם
	נ. ברמן	-	ממשרד יורם גדיש
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	א. אלון	-	לשכת התכנון המחוזית
	ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית
	ס. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. מועלם	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
	ג. קנטסוביץ	-	לשכת התכנון המחוזית
נעדרו:	א. לבנט	-	נציג שר הבריאות
	ד. תומר	-	נציג שר הבטחון

1.א. אישור פרוטוקלים

1. פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 28.10.90
2. פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 11.11.90
3. פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 20.11.90
4. פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 25.11.90
5. פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מיום 27.11.90
6. פרוטוקול ועדת המשנה להתרי בניה מיום 27.11.90
7. פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מיום 11.12.90
8. פרוטוקול ועדת המשנה להתרי בניה מיום 11.12.90
9. פרוטוקול רשות הרישוי המחוזית מיום 11.12.90
10. פרוטוקול ועדת המשנה הנקודתית מיום 1.1.91

בפרוטוקול הועדה המחוזית מיום 20.11.90 נפלה טעות החלטה לגבי תכנית 3346, בסעיף ב' בהחלטה במקום מה שנכתב "לא יהיו קירות תומכים ו/או מסלעות" צריך להיות לא יהיו קירות תומכים אלא מסלעות. הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר ובתיקון האמור לעי"ל.

2.א. הודעת היו"ר

על פי סעיף 238 א' (ו') לחוק התכנון והבניה, נמסרת הודעה בדבר הוצאת שני צווי הריסה מנהליים למבנים בלתי חוקיים:

1. חירבת בית סחור
 2. צפונית מערבית לאבו-דיס
- המבנים נמצאים בתחום שיפוט עיריית ירושלים.

מר סויסה מודיע על הוצאת צווי הריסה לגבי המבנים שנבנו בשטח המיועד לשפ"ע.

הועדה רשמה את הודעת היו"ר.

3.א. הרכב ועדות המשנה של הועדה המחוזית

מר סויסה מבקש לשנות את הרכב ועדות המשנה כדי לכלול בועדת המשנה להתנגדויות חבר ועדה שהוא נציג ציבור ומציע את ההרכב הבא: בועדת המשנה להתנגדויות יחליף מר דן קפמן את מר קאסוטו - שהוא נציג איגוד האדריכלים בועדת המשנה לעררים יחליף מר קאסוטו את מר קלוד רוזנקוביץ.

בועדת המשנה להתרי בניה יחליף מר קלוד רוזנקוביץ את מר קפמן ומר מ. אדרי יחליף את מר קרסט.

לפיכך הרכב ועדות המשנה יהיה כדלקמן:

ועדת המשנה להתנגדויות: מר סויסה, מר מ. כהן, מר נקמן, גב' רוזה ומר קפמן

ועדת משנה לעררים: מר סויסה, מר מ. כהן, גב' רוזה, מ קאסוטו ומר דרעי

ועדת משנה להיתרי בניה: מר סויסה, מר מ. כהן, מר אדרי, מר רוזנקוביץ ומר ש. כהן.

הועדה אשרה את הרכב הועדות כפי שהוצע להלן.

ב. תכנית מתאר מחוזית

1. שינוי מס' 16 לתממ 1 - תחנת מיתוג אבן ספיר - מעבר לקוי חשמל ראשיים אבן ספיר - צפית

מר מ. כהן בישיבת הועדה מיום 18.12.90 הוחלט להמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את התכנית אולם יש לבטל את ההחלטה מכיון שהפקדת התכנית מסתיימת רק ב-221.91 ולא כפי שחשבונו בטעות קודם.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 18.12.90

2. שינוי מס' 15 לת/מ/מ/1 - כביש ירושלים - גוש עציון (כביש מס' 60) מובא להמלצה בפני המועצה הארצית לאישור התכנית.

מר מ. כהן מציע לדחות את ההכרעה בתכנית זו עד לאחר קבלת החלטה סופית בתכנית 3944 מכיון שמדובר בשתי תכניות חופפות שלאחת מהן הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לדחות את ההכרעה בתכנית עד לאחר קבלת החלטה באשר לתכנית 3944.

ג. ערר למועצה הארצית

3. תכנית מס' 1691 א'-תוספת שימוש למקווה במגרש בית ספר - רח' השחר מובא לדיון לפי סעיף 115 לחוק התכנון והבניה.

מר מ. כהן מדובר בתכנית שמטרתה תוספת שימוש למקווה במגרש בית ספר. לתכנית הוגשו התנגדויות מתושבי האזור שטענו שהמקווה לא ישרת אותם מכיון שרובם חילוניים. בישיבתה ביום 16.9.90 החליטה הועדה "לדחות את ההתנגדות לתוספת שימוש של מקווה במגרש המיועד לבית ספר... ולאשר את התכנית..." עתה מבקש עו"ד חגי סיטון שהועדה תאפשר לו לערור על החלטתה בפני המועצה הארצית. מר כהן הקריא בפני הועדה את טענות עו"ד חגי סיטון כפי שהוצגו על ידו בישיבת הועדה ביום 16.9.90 ואת החלטת הועדה מאותה ישיבה. ב-29.12.90 התקבל מכתב מטעם עו"ד חגי סיטון המבקש את רשות הועדה לערור על החלטתה בפני המועצה הארצית. להלן המכתב "מוגשת בזאת בקשה להרשות לח"מ לערור על מה שמתיימרת להיות החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים מיום 16.9.1990 בתכנית מספר 1691/א' תוספת שימוש למקווה במגרש בית ספר יסודי ברחוב שחר בירושלים. צלום ההחלטה אשר נשלחה על ידי הועדה המחוזית ביום 20.11.1990 התקבלה אצל הח"מ ביום 27.11.1990. ואלה נימוקי הבקשה המצטברים והחילופיים:

1. בדיון בהתנגדות השתתפו שלושה חברי ועדה בלבד והם: היו"ר מר סויסה, נציג משרד התחבורה מר נקמן, והרב שלמה זלמן זוננפלד. כמו כן השתתף מתכנן המחוז מר משה כהן. הרכב זה איננו קוורום מתאים ומלא ואיננו מאפשר דיון בפני הועדה.
 2. עיקרו של הדיון נסב סביב התנגדות תושביה החילוניים של שכונת בית הכרם בכלל ורחוב שחר בפרט, אשר רובם ככולם אינם חרדים ואינם נזקקים לשרותי מקווה טהרה ציבורי, אולם ראה זה פלא, כל שלושת חברי הועדה הינם אנשים דתיים חרדים דבר המונע כל סיכוי כי הצדק גם יראה ולא רק יעשה.
- מן הדין היה על כן כי בדיון ישתתפו גם חברים חילוניים.

3. שטח בית הספר הופקע בזמנו לפי תכנית המתאר לשמוש של בית וגן ילדים בלבד. לא היתה כל זכות ויכולת לוועדה המחוזית לשנות במסגרת סעיף 188 לחוק התכנון והבניה את מטרת ההפקעה שנעשתה לפני שנים לשם הקמת מקווה טהרה.
4. הרבה נושאים בחיים קשורים בצורה זו או אחרת בדת, תרבות, חינוך וכד'. בודאי אין לומר על מקוה כי בראש ובראשונה הינו מבנה דתי וכאילו ככזה נופל במסגרת הוראות סעיף 188 (ג) לחוק. מקוה, בראש ובראשונה הינו מקום רחצה ציבורי וככזה מקומו לא יכירנו בתוך שכונת מגורים.
5. בניית מקוה בתוך חצר בית ספר המוקף מכל עבריו בבתי מגורים מהווה מטרד שכונתי, ומשמש בית עסק שאין להקימו בתוך אזור מגורים.
6. רחוב שחר הינו רחוב ללא מוצא. הקמת המקווה בסוף הרחוב תגביר ותגדיל תנועת כלי הרכב אשר יאלצו לנסוע הלך וחזור, יפריעו את מנוחת הדיירים והשכנים ויהוו מטרד ומפגע ויסכנו את שלום הולכי הרגל.
7. אין מקום חניה בסביבת בית הספר.
8. האזור בו מיועד המקווה להיבנות הינו שטח משחקים לילדים בשעות אחה"צ והערב.
9. ביטול החלטה קודמת של הועדה המחוזית לייעד השטח לגן ילדים הינו בלתי חוקי ובלתי סביר.

אשר על כן מתבקשת הועדה הנכבדה להרשות לח"מ לערור על החלטתה בפני המועצה הארצית.

מר שרון הטענה ששלושת חברי הועדה הם חרדים אינה תופסת מבחינה חוקית-הם מונו כדת וכדין להיות חברי הועדה.

מר הנימן המבקש לא מיצה את כל ההליכים האפשריים בנושא - כמו למשל לדרוש את העברת הטיפול בתיק למליאת הועדה. על כל פנים גם אם היה מבקש לעשות זאת, לדעתי יש לדחות את בקשתו לערור בפני המועצה הארצית.

מר סויסה מציע לדחות את נימוקי עו"ד סיטון

גב' רונה מציעה שהועדה תדחה במורת רוח את הנימוקים לבקשה לערור למועצה הארצית מהטעמים הבאים: א. בדיוני ועדת המשנה להתנגדויות היה קוורוס כנדרש בחוק. ב. חברי ועדת המשנה כמו כל חברי הועדה המחוזית מתמנים לפי כישוריהם ולא לפי השקפת עולם דתית או חרדית. מליאת הועדה המחוזית מאמצת את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות על נימוקיה.

מר מ. כהן ביקש לציין כי חברי הועדה דנים בכל נושא לגופו של ענין ללא קשר להשקפותיהם.

הוחלט: א. הועדה דוחה במורת רוח את הבקשה לערור על החלטתה בפני המועצה הארצית מהנימוקים הבאים:

1. בדיוני ועדת המשנה להתנגדויות היה קוורוס כנדרש בחוק.
2. חברי ועדת המשנה כמו כל חברי הועדה המחוזית, מתמנים לפי כישוריהם ולא לפי השקפת עולם דתית או חרדית.
3. מליאת הועדה מאמת את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות, על נימוקיה.

ד. תכניות לאישור

4. תכנית מס' 3944 - שינוי יעוד שטח לדרך-כביש מס' 60
מובא לשמיעת מתנגדים לאור החלטת הועדה מיום 16.12.90
המתנגדים עו"ד חגי סיטון ואדריכל גדעון יגר הוזמנו להשמעת
טענותיהם כחוק.

התכנית ירדה מסדר היום.

5. תכנית מס' 2937 א' - בריכת מלון הר ציון
מובא לדיון חוזר

מר כהן מזכיר כי מדובר בבריכת השחיה של בית המלון "הר ציון" שבזמנו קיבל היתר בניה אך בעקבות חוות דעת משפטית הוחלט להפקיד תכנית לנושא זה, במסגרת תכנית זו שונה יעוד חלק משטח שהיה מיועד לשפ"פ - לשפ"ץ. מינהל מקרעי ישראל הגיש התנגדות לתכנית ועתה נטען כי לא נשלחה לו הזמנה להשמעת ההתנגדות. בדקו את הטענה ומסתבר שבזמנו נשלחה הזמנה לגב' פאני פינקלמן שהיתה חתומה על מכתב ההתנגדות. מינהל מקרעי ישראל פנה ליו"ר הועדה בבקשה לקיים דיון חוזר בתכנית ולישיבה זו הוזמנו נציגי המינהל.

בפני הועדה הופיעו מר מיכה טילקין וגב' לירן עלמה - מטעם מ.מ.י.

מר המרמן מטרת התכנית היתה לתקן מצב קיים על בריכת השחיה ומבנה העזר שלה ולתקן טבלת חלוקה. בשטח נכללו מגרשים של העיריה, של המינהל ושל הרשות לפיתוח בצורה לא מסודרת וזה חייב תיקון. משום מה נעשו במסגרת תכנית זו גם דברים שאינם במקומם וגם "מחטף" של שטח שיעודו שפ"פ, שלא ברור כיצד נוצרו גבולותיו והכל נעשה בצורה שמסבכת אותנו. כשמגרש מס' 1 חולק לשני מגרשים האחד לשפ"פ והאחד שפ"צ - שעבר לרשות העיריה נקבעו גבולות שמסבכים את המינהל מבחינה משפטית. בשטח גר מר שלמה באום שגבולות מגרשו לא הוגדרו עדין מבחינה משפטית והחלוקה בתכנית זו מהווה כאילו החלטה סופית בקשר לשטחו של מר באום. גם בטבלת השטחים ישנם ערכים לא מדויקים ובמבט כללי נראה שחישוב השטחים מוטעה. אם יש כוונה לשנות יעוד שטח משפ"ץ ולהעבירו לרשות העיריה, מין הדין שהדבר יעשה במסגרת הפקעה ולא ע"י טבלת חלוקה. הפקעה היא בד"כ עד כ-40% מהשטח, אולם כאן נלקחו 100% של החלקה של הרשות לפיתוח וזה לא מקובל.

גבולות התכנית מלכותיים. צמוד לשטח התכנית ישנו שטח ירוק גדול מאוד וגם מעבר לכנסיה הסקוטית ישנו שטח של עתיקות שהועבר לרשות העיריה, בהסכמים שהגענו אליהם בעבר נאמר שינתן לנו לבנות בשטח הזה, העכוב חל עקב התכנון של אבו-טור ועתה שונה יעוד השטח לשפ"ץ וזה לא מאפשר את הבניה שינוי יעוד זה - מהווה גזילה.

מר טילקין מטרת התכנית היא כאילו להסדיר את נושא הבריכה ונראה שנוצלה הזדמנות לשנות יעוד שטח של 7 דונם של המינהל משפ"פ לשפ"ץ. גבולות המגרשים תוקנו בצורה לא מסודרת. לא ברור מדוע השטח של מר שלמה באום מיועד לשפ"פ ואילו שטח המינהל יועד לשפ"ץ. תכנית החלוקה מבולבלת ולא מקובלת, לא רק שנלקחו 7 דונם מהמינהל, אלא גם נקבע שהם יעברו לבעלות העיריה. בזמנו הוצגה התכנית בפני המינהל כאילו שמדובר על בעיות רישום בלבד וזה גם מה שנכתב במכתב שקבלנו.

גב' ידין יעוד השטח במקור היה שפ"פ-לבד מהרצועה החומה והשטח הירוק הקטן בחלק המערבי של התכנית. בשפ"פ אין זכויות בניה.

בזמנו הוכנה תכנית למלון וביתר השטח לא היו זכויות בניה. מה שיועד עתה לשפ"ץ הוא השטח הנמוך יותר מבחינה טופוגרפית ואין הוא מתאים לבניה. בשטח ישנו מצפה של הקרן לירושלים ולדעת העיריה אין מקום לבנות את הוואדי. כל השטח הוא בבעלות המינהל וסך כל ההפרשות משטח התכנית הוא פחות מ-40%.

מר המרמן המצפה לא נבנה ע"י העיריה אלא ע"י הקרן לירושלים, הוא בנוי על שטח קטן ואנו לא מתכוונים לשנותו אלא, אדרבא, להפכו למשהו הרבה יותר רציני. מחוץ לשטח זה ישנם שטחים נוספים ואין שום סיבה שהם יועדו לשפ"ץ.

מדרום לשטח התכנית מתוכננים מבני מגורים ולדעתי יש להמשיך ליעד שטחים לבניה עד לנוקדה בה הטופוגרפיה "נופלת" באשר להפקעה - כשמדובר על 40% הפקעה זה צריך להיות ממגרש ולא משטח תכנית. מה שנאמר פה - שההפקעה לא עולה על 40% - זו אחיזת עינים.

בשלב זה יצאו אנשי המינהל מאולם הישיבות והתנהל דיון פנימי.

מר רוזנקוביץ שאול מה הקשר בין בעית הבריכה לקביעת גבולות התכנית.

מר כהן מראה לחברי הועדה את גבולות השטח שיועד לשפ"ץ במסגרת תכנית המתאר 62 - ומציין כי השטח שיועד לשפ"ץ במסגרת תכנית קודמת תואם בגבולותיו למה שנקבע בתכנית המתאר 62 כשפ"ץ. עתה במסגרת תכנית זו - ניסתה העיריה לחזור לקביעה של תכנית המתאר 62. מבחינה טופוגרפית מדובר על פלטו בשטח שיועד לשפ"ץ, שמעבר לו ישנה נפילה בטופוגרפיה. ככל ששטח השפ"ץ יהיה קטן יותר שטח המבנה יהיה קטן יותר. התכנית יוצרת שלמות תכנונית לגבי כל השטח, אגב הטיפול בנושא הבריכה. מוצע לא לקבל החלטה בשלב זה מכיוון שלטענת המינהל נגזלים ממנו שטחים גדולים.

גב' ידון אין אפשרות לראות הדברים בצורה דרה אלא לתכנן את כל השטח.

מר שרון התכנית נולדה עקב החלטת היועץ המשפטי לממשלה בנוגע לבריכה של בית המלון ולכן יש לדון רק בנושא זה ולא בשטחים נוספים.

מר היימן באזורים כאלה אסור לפתור בעיות פרטניות, צריך שתהיה ראייה כוללת ואם יש מנוף - ולו הקטן ביותר - יש להשתמש בו על מנת להסדיר בעיות תכנוניות. מדובר על מגרשו של מר באום כמגרש עצמאי ואנשי המינהל טוענים שהשטחים שנתרו להם הם שבדי מגרשים. דבר נוסף - בשטח המיועד לשפ"ץ ניתן לבנות בתי מלון בלבד - וגם זה דבר בעייתי. בכל מקרה במגרש זה, כל עוד מר באום נמצא שם לא ניתן לבנות דברים נוספים. המגרש - כפי שהוא מופיע בתכנית - נכון מבחינה תכנונית לתכנון שטח בית מלון ולכן יש להשאיר את התכנית ולאשרה כפי שהיא.

מר בן-פורת לפי דברי אנשי המינהל, עקב תכנונים חדשים לבניה יתכן שחלק מהשטח שכלול בתכנית זו יכלל בתכניות הבניה, אם כך זה משנה את התמונה ויש לקבל את טענת המינהל.

גב' ידון בשטח שמיועד בתכנית לשפ"ץ אין כל תכניות בניה. השימוש בטענה זו בכל הזדמנות יש בו טעם לפגם.

(פרוטוקול מחוזית 15.1.1991)

מר רוזנקוביץ הטענה שיש לראות תכנון כולל היא טענה הגונית, אם כך למה התכנית מוגבלת לגבולות אלא ולא לשטחים גדולים יותר?

מר מ. כהן כל השטחים המקיפים את שטח התכנית הזו כבר מתוכננים.

מר רוזנקוביץ לא ברור הצורך לכוון את נושא הבריכה לכל השטח מסביב.

מר ש. כהן מכיון שיש הרבה אי-ודאות נשאלת השאלה באיזה מצב או איזה החלטה תשאיר למתכננים חופש פעולה לתכנן את השטח.

מר מ. כהן אם יוחלט לאשר את התכנית כפי שהיא בסיס השטח לחישוב זכויות הבניה, יהיה קטן יותר. יותר קל להתמודד עם תכנון של בית מלון על שטח קטן יותר.

גב' רוזה לאור הדברים שהושמעו כאן השתכנעתי שהנושא לא נדון בצורה מסודרת ומפורטת בועדה. הטענות האלה לא באו לידי ביטוי בהתנגדות הקודמת של המינהל. לדעתי הדרך הטובה ביותר והמבטיח חופש פעולה לתכנון היא לאשר בשלב זה רק את הבריכה ולקבוע שכל יתר השטחים ישארו לתכנון בעתיד.

מר סויסה זאת גם דעתי אם כי מאידך, טוען מר מ. כהן שגבולות התכנית נקבעו כך מכיון שזהו השטח היחיד שלא תוכנן באזור.

מר היימן הויכוח הוא בסופו של דבר על שטח של כ-700 מ"ר ולדעתי נכון להשאירו ירוק. מבחינה תכנונית אין לקבוע גבולות תכנון בדיוק על קו התפר - על קצה המצוק אלא מעבר לו ולכן התכנית כפי שהוצעה נכונה.

מר סויסה מעלה להצבעה שתי הצעות:

א. לקבל את התנגדות המינהל, להוציא מתחום התכנית את השטח הירוק ולחזירו ליעודו הקודם חוץ ממגרש מס' 4.
ב. לדחות את התנגדות המינהל.

בעד ההצעה הראשונה הצביעו 5 חברי ועדה
בעד ההצעה השנייה הצביעו 4 חברי ועדה
נמנע - חבר ועדה אחד.

הוחלט: א. לבטל את סעיף ב' בהחלטת הועדה מיום 21.10.90
ב. לקבל את התנגדות מינהל מקרקעי ישראל ולהוציא את השטח שיועד לשפ"פ ולשפ"ץ - לבד ממגרש מס' 4 שעל פי תכנית מס' 2937 - מתחום התכנית.
ג. לאשר את התכנית בשינויים המתחייבים מהאמור בסעיף ב' לעיל ובסעיף א' בהחלטת הועדה מיום 21.10.90.

תכנית מס' 4076 - הגדלת שטחי בניה - רח' פרנס - שכ' הר נוף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3810 מיום 1.11.90
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 4091 - הרחבות דיור - שכונת גילה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3810 מיום 1.11.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

8. תכנית מס' 3934 - יעוד לאזור מגורים 5 וחלוקה חדשה לשני מגרשים בית חנינא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3810 מיום 1.11.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

9. תכנית מס' 3967 - הקמת מתקן הנדסי והתוויית דרך אליו צור באחר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3810 מיום 1.11.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

10. תכנית מס' 3958 - שטח ספורט (קאנטרי קלאב) שכונת רמות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3810 מיום 1.11.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ה. תכניות להפקדה

11. תכנית מס' 4117 - שינוי יעוד למגורים 5 מיוחד ושפ"ע - אבו טור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ב. יוגשו אשורי אגף הגנים, וחברת החשמל וכן יוגש אישור הארכיטקט המחוזי על גבי תכנית הבינוי.

ג. התכנית תהיה בהתאם לסגנון ואופי הבניה באבו טור.

מר מ. כהן תכנית 1864 א' שבה תוכנן החלק הערבי של שכונת אבו-טור כולל קטעים מרח' המפקד-קבעה את רצועת השטח לאורך רח' המפקד לשפ"ע ואת השטח מעבר לו - צפונה - לאזור מגורים 5 לאור העובדה שבשטח היו מספר מבנים. לתכנית הוגשה התנגדות מטעם האפוטרופוס הכללי בטענה שקביעת אזור המגורים בתחתית הואדי אינה נכונה מבחינה תכנונית והבקשה שלהם היתה שהשטח הסמוך לרח' המפקד ייועד למגורים והאזור הנותר - לשפ"ע.

הועדה המחוזית שמעה את ההתנגדות ב-7.7.87 והחליטה: "לקבל בחלקה את התנגדות האפוטרופוס הכללי באמצעות שמואל פן בגין חלקות שונות בגוש 30020 כדלקמן:

א. להוציא את השטח נשוא ההתנגדות מתחום התכנית בהתאם לסקיצה א' שהוצגה בעת הדיון.

ב. הועדה תהא נכונה לדון בתכנית שתוגש להסדרת הבניה במתחם ותראה לנכון החלפת יעודי המקרקעין במתחם ע"י קביעת אזור המגורים לאורך רחוב המפקד.

(פרוטוקול מחוזית 15.1.1991)

יודגש כי זכויות הבניה בשטח שייועד למגורים יגזר מגודל השטח וזכויות הבניה שעפ"י תכנית 1864 א' המופקדת. לימים בקשו האפוטרופוס הכללי ביחד עם מינהל מקרקעי ישראל לכבוש חטיבת קרקע שהיתה מיועדת לשפ"ץ ועתה הוגשה תכנית לפיה, כל השטח - כולל השטח שבבעלות פרטית - מיועד לשפ"ץ כשהצדקה התכנונית היא שזהו המרקם הקיים באבו-טור. בשטח ישנם מספר מבנים בודדים - 19 יחידות דיור במבנים של 2 קומות מעל קומת מרתף שלעיתים חשופה. הצפיפות מגיעה ל-50% מהשטח נטו. בזמנו סיריתי בשטח עם מספר חברי ועדה והגענו למסקנה שיש מקום לבנות את השטח אך לא בהיקף המבוקש. על פי תכנית הבינוי שהוגשה מתקבלת בעין חזית אחידה ורצופה של מבנים בשטח ולא בתים בודדים על מגרשים. לטענת היוזמים - הדיירים שם גרים בשכירות מוגנת וניתן לפנותם.

ההצעה היא להפקיד את התכנית בשינויים שונים:
א. לבטל את אלמנט החיבור בין הבנינים
ב. לפזר את הבנינים עם מפתחים סבירים ביניהם. שיהיו 4 בנינים לאורך רח' המפקד ובחלק הצפוני של השטח 3 בנינים. את הקצה הצפוני ביותר של השטח ליעד לשפ"ץ כהפרשה לצרכי ציבור.

מר נקמן כמה לא כאשר זכויות בניה כפי שהן משתמעות מההחלטה הקודמת של הועדה?

מר המרמן אחוזי הבניה המבוקשים אינם פוגעים במקום, זהו מקום נהדר למגורים.

מר סויסה התכנית לא מעניקה הרבה יותר זכויות בניה ממה שאושר בעבר.

מר קאסוטו יש לשמור על יחס מסוים בין שטחים ירוקים לשטחים מבונים. כשהשטח הבנוי גדול יותר זה לא טוב לשכונה מבחינה נקודתית.

מר מ. כהן התכנית כוללת פתרון תחבורתי נכון יותר לגישה לבתים.

מר קאסוטו אמנם התכנית לא פוגעת במרקם הכללי אך יש הקטנה משמעותית של השטח הירוק.

מר נקמן אין להגדיל את זכויות הבניה מכמה סיבות: א. לאורך הרחוב צריך להיות מפתח גדול לנוף. ב. יעוד השטח שיורד לוואדי כשטח ירוק הוא נכון אך על פי התכנית השביל הירוק הופך להיות דרך גישה למכוניות והמשמעות בשטח היא שיבנה שם קיר.

מר מ. כהן מציע להשאיר את השביל כשטח ירוק.

מר קאסוטו משטח החניה בין הבנינים נצפה מכל מקום. אפשר להמנע מזה אם תהיה רק שורת מבנים אחת צמודה לכביש והגישה אליהם תהיה מהכביש הקיים.

מר מ. כהן זה בלתי אפשרי בגלל הטופוגרפיה.

מר בן-פורת מציע לקבל את הצעת מר מ. כהן ולעגן בתכנית הוראה שמשטח החניה יסופל טיפול נופי.

מר סויסה מעלה להצבעה הצעה להפקיד את התכנית בכפוף להערות שהעלה

מר מ. כהן ועם הקביעה שהחניה תהיה מגוננת והשביל יהיה ציבורי ולא פרטי.
בעד ההצעה הצביעו 6 חברי ועדה
נגד ההצעה הצביעו 2 חברי ועדה
נמנעו - 2 חברי ועדה

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

- א. לאורך רח' המפקד יבנו 4 בנינים, צפונה ממנו יבנו 3 בנינים ויתרת השטח - בחלק הצפוני של התכנית תיועד לשפ"ץ.
- ב. יבטול אלמנט החיבור בין הבנינים.
- ג. שביל הגישה לבנינים יהיה שטח ציבורי.
- ד. תעוגן הוראה בתקנון התכנית לפיה משטח החניה יסופל בטיפול נופי.

עריכת התכנית התא בתאום עם מתכנן המחוז.

12. תכנית מס' 3136 ג' - שינוי יעוד למגורים 1 - רמות 04 מובא לדיון חוזר

מר מ. כהן הועדה המחוזית דנה בתכנית בישיבתה ביום 20.11.90 והחליטה:

- א. הקו הכחול של התכנית יכלול את שטח מגרש ד' שעל פי תכנית 3136 ו-3136 ב' ואת תואי הכביש כפי שיוסכם על דעת מתכנן המחוז. השטחים שיועדו במסגרת תכנית 3136 ו-3136 ב' למוסדות ציבור ישארו ביעודם זה.
- ב. הבנין המוצע בחלקו הדרומי של מגרש חדש מס' 1 יבטל.
- ג. במסגרת מגרש מס' 1 יוקצה שטח לבנין צבורי - גן ילדים - ושטחו יהיה זהה לשטח של מגרש חדש מס' 5 בתכנית המוצעת. החלטה זו התקבלה עקב טענות מספר חברי ועדה שהמרת שטחים המיועדים למוסדות למגורים תגרום בעתיד לחסר בשטחים למוסדות.

מר זוננפלד ומר קפמן בקשו לקיים דיון חוזר.

מר זוננפלד בקשתי לקיים דיון חוזר כי ההחלטה שהתקבלה משונה. היוזמה לשינוי היעוד לא באה מהיזם אלא פועל יוצא מפגישה של אנשי לשכת התכנון, העיריה ומשרד השכון לאור העובדה שיש בשטח מגרש בגודל 6 דונם שמיועד למוסדות (על פי תכנית 3136 ב') וכבר קיים בו בית ספר ועתיד להבנות גם מקוה. המגרש הזה מכסה את הצורך בשטחים למוסדות. היתה פניה לאנשי "שומרי החומות" שיסכימו להמרת השטח. ברמות 04 אין מחסור בשטחים למוסדות לאור העובדה ש"שומרי החומות" הינו גוף וולנטרי שעיקר דאגתו למוסדות ובכל מקום שבנו מגורים, הקימו את המוסדות מראש. בשטח ישנו חוסר איזון בין מוסדות למגורים בכיוון ההפוך. זו היתה הסיבה להכנת התכנית הנדונה והדבר לא היה ידוע לחברי הועדה ולכן התקבלה ההחלטה שהתקבלה. יש בשטח מחסור גדול במגורים וכשעולה הצעה לבנות 200 יחידות דיור של גוף שאינו עושה זאת למטרת רווח - יש לקבלה.

בשלב זה הקריא מר זוננפלד את מטרות התכנית כפי שבאו לידי ביטוי בישיבת הועדה מיום 16.10.90 והציע להפקידה.

מר סויסה הדבר אפשרי אם כל הקרקעות בבעלות המינהל.

מר מ. כהן תכנית מס' 3136 לגבי רמות 04 כלל 3 יעודי קרקע: מגורים, מוסדות ושפ"ץ. מגרש מס' 19 היה מיועד למוסד אך זה ירד

(פרוטוקול מחוזית 15.1.1991)

מהפרק עקב מותו של הרב ג'ולנטי ואז הוחלט להפקיד את תכנית מס' 3136 ד' - לגבי אותו מגרש - וליעדה למגורים, מוסדות ושפ"ץ. במסגרת תכנית מס' 3136 ב' קבלו אנשי שומרי החומות שני מגרשים למוסדות עם הפרשה לצרכי ציבור לעיריה. מר טרגר בנה במגרש מס' 7 על פי תכנית 3136 - שורת בתים לאורך רח' מספר 41 ובעודף השטח שנותר לו ביקש לבנות בתים נוספים. התכנית כללה בקשה לשנות את תואי כביש הגישה אך היא נדחתה כי חרגה מגבול הבינוי שעל פי התכנית. עקב הבקשה לשנות את כביש הגישה ביקשו גם אנשי "שומרי החומות" לשנות את יעוד השטח. הדברים הוצגו בפני חברי הועדה בישיבה ולאחר דיון התקבלה החלטה. אנשי שומרי החומות טענו בעקבות ההחלטה - שמה שיוצא זה שהם תורמים את שטח הדרך אך את יעוד השטח לא משנים ולכן הם ביקשו דיון חוזר.

הצעת הבינוי בשטח של מר טרגר נכונה אך בהצעת הבינוי בשטח של "שומרי החומות" הצפיפות מגיעה ל-137%. ההעמסה במגרש מס' 2 אינה נכונה ויש לשנותה ובמגרש מס' 3 יש להגיע לבינוי הדומה להצעת הבינוי במגרש של מר טרגר. הקטנת השטח הירוק נועדה להגדיל את השטח שממנו מחושבים זכויות הבניה. גבול הבינוי נקבע בגלל נפילת הסופוגרפיה.

מר קאסוטו אין מניעה להפקיד את התכנית אך השאלה היא מה יקרה אם בעתיד יהיה צורך בשטחים נוספים למוסדות.

מר ש. כהן מבקש לדבר על ההבחנה בין שטחים המיועדים למוסדות ובאלה המיועדים לבינוי ציבור. מגרש מס' 19 - על פי תכנית 3136 ד' - היה מיועד למוסד כלל עירוני ליושיבת הרב קוק - בשטח של 58 דונם אך היא לא קמה. כך גם לא מומשה כוונת התכנון במגרש הסמוך. במגרש מס' 19 חל שינוי ונבנו בו מספר תלמודי תורה, מקוה ובית כנסת. כלומר בפועל ישנם יותר שטחים למוסדות ממה שצריך.

מר מ. כהן לפי דברי מר ש. כהן במגרשים מס' 18 ו-19 שהיו אמורים להיות למוסדות כלל עירוניים נבנו מוסדת שמשרתים את אנשי המקום.

מר קאסוטו המוסדות שם משרתים את ילדי "שומרי החומות"

מר זוננפלד המוסדות שם משרתים את כלל אנשי שומרי החומות.

מר בן-פורת תמה על כך שמר זוננפלד הציג את הדברים כך שכאילו ההצעה לשינוי היעוד באה דוקא מצד אנשי העיריה ומשרד השיכון. הרי דוקא בפרוטוקול שהציג מר זוננפלד כתוב שאנשי שומרי החומות הסכימו לשינוי תואי הכביש בתנאי שישונה יעוד השטח.

מר זוננפלד יש עוד פרוטוקול בנושא.

מר בן-פורת סעיף נוסף באותו פרוטוקול מדבר על כך שאנשי שומרי החומות יצרפו מכתב בקשה לשינוי יעוד המגרשים ובסעיף נוסף הם מתבקשים להתחייב שלא לבקש בעתיד שטחים נוספים למוסדות. הועדה שמעה פעמים רבות על חוסר שטחים למוסדות בשכונת רמות, האם אתה מר זוננפלד מוכן להתחייב שבכל השכונה - שהיא מקשה אחת - לא יהיה צורך בשטחים נוספים למוסדות.

מר זוננפלד ברמות 04 - אין צורך בשטחים נוספים למוסדות.

מר מ. כהן מפנה תשומת לב חברי הועדה לכל השטחים המיועדים למוסדות על-פי תכניות 3136 ג' ו-3136 ד'.

(פרוטוקול מחוזית 15.1.1991)

מר סויסה מזכיר חברי הועדה שבשלב זה יש להחליט באם לשנות את ההחלטה הקודמת אם לאו.

מר מ. כהן באשר לשטח של שומרי החומות - ההעמסה במגרש מס' 2 אינה סבירה ולדעתי יש להסתפק בשני בנינים בלבד שיבנו בחלק המרכזי של המגרש. באשר למגרש מס' 3 - יש לתקן את הבינוי בתאום עם מתכנן ושלא יגלוש מתחת לקו גובה של 755 מ'.

מר סויסה העלה להצבעה את הצעתו של מר מ. כהן בעד ההצעה הצביעו 6 חברי ועדה נגד ההצעה לא הצביע אף לא חבר אחד נמנעו - 4 חברי ועדה

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 20.11.90 למעט סעיף ב'.
ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. במגרש חדש מס' 2 יואחרו רק שני בניני מגורים, הפתרון התכנוני יתאום להנחת דעת מתכנן המחוז.
2. במגרש חדש מס' 3 יתוקן הבינוי באופן שהבינוי לא יגלוש למתחת לקו גובה 755 מ' מעל פני הים ובכפוף לכך שהבינוי יהא במתכונת הבינוי שבמגרש חדש מס' 1.

13. תכנית מס' 1917 א' - הגדלת שטח קפה רונדו - רח' המלך ג'ורג' מובא לדיון חוזר

מר מ. כהן נושא בית הקפה "רונדו" בגן העצמאות החל בשנת 1972. בזמנו הוגשה בקשה מסעם הועדה המקומית לבניית בית הקפה, הועדה המחוזית לא אשרה אותה אך הקרן לירושלים בנתה את הבנין ואז הוגשה תכנית להפקדה. במשך כ-10 שנים שר הפנים לא חתם על התכנית אך מאוחר יותר - לאחר קבלת חוות דעת של גב' רווה ושל היועץ המשפטי לשעבר של משרד הפנים - לגבי השאלה באיזה מידה ניתן לתת תוקף לתכנית כעבור 10 שנים מהיום שהוחלט לאשרה - היא נחתמה ע"י שר הפנים. לימים התעוררו בעיות לגבי מספר עבירות בניה שביצע זה שמפעיל את בית הקפה, האיש תיקן חלק מעבירות אלה בהתאם להנחיות שקיבל ממהנדס העיר לשעבר והוכנה תכנית זו - 1917 א' שהגיעה לוועדה המחוזית והוחלט שלא להפקידה. בעקבות פניית יו"ר הועדה למהנדס העיר הגיע לשכת התכנון מכתב מאת מר זינגר בעירייה שבו נכתב: "הגזר דין שהעברתי לוועדה המחוזית מתייחס לחריגות בניה שבוצעו במקום הנ"ל לפני מספר שנים.

לפי מסב ידיעתי, המקום "לא גדל" ב-10 שנים אחרונות, ואין אפשרות חוקית להגיש תביעה חדשה בגין עברות שחל עליהם התישנות וצורך אליה גזר הדין.

שני חברי ועדה ביקשו לקיים דיון חוזר וכמו כן התקבל תצהיר מסעם מר יפת בעל המקום ובו כתוב

1. אני רכשתי לפני כ-17 שנה ממינהל מקרקעי ישראל את בית הקפה הידוע בשם "רונדו" והנמצא ברח' המלך ג'ורג' 41 בירושלים.
2. כאשר רכשתי את בית הקפה, הוא היה בנוי, כפי שהוא בנוי כיום, למעט הרחבת השירותים שביצעתי בהמשך הזמן לנוחיות הציבור.
3. אני לא הגדלתי את שטח בית הקפה.
4. אני מצהיר בזאת כי שמי משה יפת, החתימה לדלמטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

קיימנו פגישה בנושא במשרדו של מר סויסה בשיתוף גב' רווה ומר קפמן. במהלך פגישה זו עלתה השאלה אם יש סתירה פנימית בנספח הבינוי מכיון שעל פי נספח הבינוי מדובר על רדיוס של 6 מ' לבנין

ואילו על פי החתך הרדיוס גדול יותר (כזכור - בית הקפה הוא בנין עגול).

בית הקפה קיים כבר 12 שנים ולא נראה לי שיש מי שימצה את הדין עם מי שבנה אותו. כזכור מי שביקש בזמנו את היתר הבניה - זה העיריה וקרן ירושלים בנתה אותו, אני ממליץ להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מר סויסה חוזר ומציין שבפגישה במשרדו עם גב' רוה, דן קפמן ומר כהן זו היתה המסקנה.

מר רוזנקוביץ מכיון שמדובר בבניה בשטח המיועד לשפ"ע מדוע לא חלה עליו חובת ההריסה כפי שחובה זו חלה על מבנים אחרים שדובר עליהם בראשית הישיבה?

מר סויסה א. על פי תצהיר שהגיש היזם - לא הוא זה שביצע את הבניה. ב. ישנה סתירה בין הפרטים השונים בנספח הבינוי והתכנית שהוגשה מצלמת מצב קיים.

מר מ. כהן תכנית מס' 1917 שאושרה ב-1.11.85 יעדה את שטח בית הקפה לשטח מסחרי ולא לשפ"ע. במסגרת תכנית זו יש לקבוע שמה שיוגדר כשטח מסחרי יהיה רק שטח המבנה ואילו שטח הפרגולה ייועד לשפ"ע.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי ששטח המבנה בלבד ייועד לשטח מסחרי ואילו השטח עליו קיימת הפרגולה ייועד לשפ"ע.

10. תכנית מס' 4182 - קביעת יעודי קרקע, הוראות בינוי ופיתוח - שכ' גילה ה-3

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90:

- א. ימולא התנאי של רשות העתיקות, ותועבר אליהם תכנית המראה פיתוח של הבנינים. ביחס לאתר הארכיאולוגי יוכנס סעיף לתקנון בדבר תאום עם רשות העתיקות לפני כל בניה בשטח. תנאים אלה ימולאו לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.
- ב. בהתאם לדרישות מנ"חי יאוחר שטח חלי פי לבי"ס לחינוך מיוחד, כתנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית.
- ג. תשריט התכנית יכלול את שטח הצומת המופיע בנספח מס' 6, ויתואם אליו.
- ד. המעבר הציבורי במגרש ד' יורחב מ-6 מטר ל-32 מטר על חשבון שני בתי מגורים, האחד במגרש מס' 3 והאחר במגרש מס' 4.
- ה. כתוצאה מהאמור בסעיף ד' יוקטן מס' יחידות הדיוור ב-8 כלומר מ-140 יחידות ל-132 יחידות דיוור.
- ו. התכנית תתוקן מבחינה סכנית.
- ז. התכנית תועבר לבדיקת חוות דעת של איכות הסביבה.
- ח. נושא ביה"ס המיוחד יבדק במנ"חי והתשובה תמסר לפני הדיון בועדה המחוזית.
- ט. יקבעו בתכנית הוראות לגבי גובה וקווי בנין בבנינים המיועדים להבנות במגרשים לצרכי ציבור.

מר מ. כהן מסביר שמדובר באזור ג' על פי תכנית 1905 שהדיון התכנוני לגביו נמשך כבר מספר שנים. עתה קרוי השטח ה-3. במסגרת תכנית 1905 נקבע גבול הבינוי בקו גובה מסוים ואילו עתה מדובר על רצועה הגדולה ב-50% והמשמעות היא ירידה בקו הגובה באופן משמעותי והתקרבות לערוץ הואדי.

התכנית שהגיעה ללשכת התכנון שונה מזו שהגיעה דרך הועדה המקומית וטובה יותר מבחינה תכנונית. בתכנית מוצעת רצועת מבני שיכונים בני 3 קומות מעל לרחוב ותוך התחשבות בטופוגרפיה אם כי גם בפתרון הבינוי הזה הקפי הבילוי גדולים בגלל הטופוגרפיה. לדעת מספר חברים הירידה בטופוגרפיה מגוזמת מעט אך היא מוצדקת כי מבחינה תכנונית אין לגמור שכונה בכביש. על כן הרעיון הוא לשנות את תואי הכביש לבטל את שורת המבנים התחתונה ולקבוע שהחניה תהא בחלק הנמוך של השטח.

מר ש. כהן לתכנית יש הסטוריה. הקיצוצים בכמויות שהיו מיועדים להבנות על פי תכנית המתאר הגיע למעלה מ-1000 יחידות דיור וישנה בעיה של עלות. אומנם נכון שאין לגמור שכונה בכביש ולכן נפסלו תכניות שהגשנו שכללו כביש בקצה. אם תתקבל ההצעה של מר מ. כהן לא יהיה כדאי לבנות בכלל.

מר מ. כהן על פי התכנית מוצעות 84 יחידות דיור בשטח שיועד למגורים בתכנית 1905 ואילו בשטח הנוסף מתוכננות 44 יחידות דיור. לדעתי אפשר לתכנן בינוי צפוף יותר כך שבשטח שיועד למגורים במקור יבנו כל יחידות הדיור המתוכננות כעת.

מר נקמן מתרשם שישנה מגמה כללית שיש לקצץ מעט בתכנית על מנת לצאת ידי חובה. מדובר על שלוחת הוואדי בין שכונה א' ל-ד' ואיני מבין את העקרון לפסול את שורת הבניינים הקיצונית.

מר הוימן יש להבדיל בין בנית שיכונים או בנית בנה ביתך. כשמדובר על בנה ביתך ישנן בעיות ברמות שיפועים שונות כשיש הקפי מילוי לא סבירים לחלוטין.

מר סויסה מציע שהנושא יבדק.

מר קאסוטו יש להביא את הנושא לבדיקה במסגרת הצוות המקצועי.

הוחלט: להעביר את התכנית לבדיקה במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית ולאחריה להביאה שוב לדיון בפני מליאת הועדה.

15. תכנית מס' 2818 - שינוי נספח שימושים לתכנית המתאר ע"מ לעדכן רשימת השימושים בנספח לתכנית המתאר

מר מ. כהן מסביר כי התכנית מועלת לדיון משתי סיבות
א. ישיבתה הקודמת של הועדה הוקלטה ומסיבה כלשהיא לא נקלטו-ולכן לא נרשמו בפרוטוקול - דבריהם של מר קאסוטו ומר בן פורת.
ב. סעיף ד' (1) בתקנון התכנית קובע כי: "מפעל לייצור ו/או תיקון ו/או לאחסנה של כל מוצר בלבד המוצרים המפורטים בסעיף (2) להלן בתי אוכל, מקום לעריכת טכסים ושמחות וכן חנות לממכר מוצרי המפעל בתנאי שהחנות תהא חלק בלתי נפרד מהמפעל." אך זאת לא היתה כוונת הועדה. אין להפוך את כל אזור התעשייה למקום לאולמי שמחות. אולם שמחות יכול לבוא לעולם או ע"י הפקדת תכנית מפורטת לנושא זה או באישור שימוש חורג. לכן מומלץ למחוק את אולמי השמחות מרשימת השימושים המותרים.

מר קאסוטו יש להשאיר את הנושא לשיקול דעתה של הועדה המקומית. באזורים אלה ישנם שטחי חניה גדולים מאוד וזה מה שצריך שיהיה ליד אולמי השמחות.

מר מ. כהן ישנן מספר תכניות לאזורי התעשייה בעיר. שר הפנים סרב לחתום על תכנית מקבילה לאזור התעשייה ברוממה מפני שהיא כללה את האפשרות של

(פרוטוקול מחוזית 15.1.1991)

קיום אולמי שמחות וגם לגבי אזור התעשייה בתלפיות נקבע אזור מסוים שבו מותרת פעילות זו. הסעיף כפי שהוא מופיע בתכנית - גורף מידי והמשמעות היא שבכל אזור התעשייה שימוש זה יותר. לדעתי יש לבדוק כל בקשה לגופא שאם לא כן יהפוך האזור לאזור של אולמות לשמחות במקום אזור תעשייה. יש לשנות את הסעיף הזה.

מר קאסוטו יש לאפשר שימוש של משרדים של אדריכלים ומקצועות חופשיים שונים באזור - מקצועות שאינם נוגדים את אזור התעשייה.

מר מ. כהן אנו מתמודדים עם בעית המשרדים באזורי תעשייה. על פי התקנון של התכנית אין לאפשר כניסת משרדים באופן חופשי לאזור התעשייה. הפירוש שנתנה לזה העיריה שלפיה השימושים המותרים שם הם אלה המותרים באזור מסחר מהווה פריצת גדר כי ע"י כך יהפכו אזורי התעשייה לאזורי מסחר. התכנית הנדונה נולדה בעצם כדי להקל על רשימת השימושים שנקבעה בשנת 1944 כשימושים המותרים באזורי תעשייה ואין היא מעודכנת עם שימושים חדשים שישנם כיום בפועל.

מר קאסוטו למשרדים שונים, בעיקר משרדים של אדריכלים, דרושים שטחי חניה גדולים והחזקתם בעיר כרוכה בהוצאה עצומה. מעבר המשרדים האלה לאזורי התעשייה יפתור את בעית המשרדים באזורי המגורים.

מר מ. כהן חושש שאם יותר מעבר המשרדים לאזורי התעשייה ושימושי המסחר יעברו ממילא לקניון בדרום מערב העיר - כי אז יתרוקן מרכז העיר.

מר בן-פורת סעיף 6 (א) 4 קובע כי "באזור מגורים לא תותר הכניה ויצור מזון כלשהו. ניתן יהיה למכור מזון מוכן וארוז מראש. הדבר לא מאפשר שימוש של חנות מכלת ויש לתקן זאת. סוכם - לתקן את סעיף 6 (א) 4 בתקנון התכנית בהתאם להצעתו של מר בן-פורת.

מר סויסה ביקש להעלות להצבעה את הצעתו של מר קאסוטו בדבר משרדים באזורי התעשייה.

בשלב זה הוחלט להוריד את הנושא מסדר היום ולשוב ולדון בו בישיבה נוספת.

6. תכנית מס' 4099 א' שימוש לבית מלון בשטח מסחרי מיוחד טיילת
המשך דיון מיום 24.7.90

התכנית לא נדונה.

17. תכנית מס' 2653 א' - שינוי יעוד מבנין צבורי למגורים 3 -
בנין בית ספר שפיצר - שכונת הבוכרים
המשך דיון מיום 15.5.90

התכנית לא נדונה

18. תכנית מס' 3253 א' רחבת שער האשפות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86
להפקיד את התכנית.

התכנית לא נדונה.

1. בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

19. יב - 11125 - אלשוויקי חסן - בנין חדש - כפר עקב
מובא לדיון לאור החלטת ועדת המשנה להתרי בניה מיום 11.12.90

מר מ. כהן על פי תנאים שנקבעו במסגרת תיק 2189 יש להגיש תכנית מפורטת לבניה במגרשים שגודלם עולה על 1000 מ"ר. עתה מדובר על מגרש ששטחו 1212 מ"ר ומומלץ לשנות את הקביעה שנקבעה בתכנית 2189 רק לגבי מגרש זה ושהבניה תהא בכפוף לשאר המגבלות עליהן המליצה הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את הבקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. בקשה להיתר בניה

20. יב - 10496 - חברת חפציבה בע"מ - הקמת חניון תת-קרקעי - רח' הצבי רוממה (תיק בנ/87/20)
(מר היומן לא השתתף בדיון ויצא מאולם השיבות)

מר מ. כהן מדובר בבור הגדול שליד התחנה המרכזית. תכנית מס' 1705 ד' מסדירה את הבניה במקום והיא אושרה ללא נספח בינוי אך נקבע כי היתר הבניה יאושר ע"י הועדה המחוזית.

בינתיים חתמה חברת חפציבה על חוזה עם חברת בזק - לפיו המשרדים המרכזיים של בזק יבנו שם. אחת הדרישות של בזק היתה שיוכשרו שם 400 מקומות חניה, הווה אומר 107 מקומות חניה מעל לתקן המתחייב מגודל הבנין. גודל הבניה הינו פועל יוצא של תכנית ישנה ותכנית 1705 ד' חזרה על אותן קביעות לגבי זכויות הבניה. על פי נוהלי העיריה כל מטר מרובע מעבר לתקן נכלל במנין אחוזי הבניה ולכן נקבע כי יתרת מקומות החניה (107) תהיה על חשבון זכויות הבניה.

הבקשה נדונה במסגרת ועדת המשנה להתרי בניה ומר גדי ברנדס שיצג את העיריה טען שזהו הנוהל הקבוע בעיריה לענין חישוב אחוזי הבניה וכי אל-לה לועדה המחוזית לשנות נוהל זה כי בעתיד עלול הדבר להתפרש כמתן תוספת זכויות בניה. מר יונה מרדכי בעל חברת חפציבה, שהתבקש על ידי להסביר את הנושא כתב: "הריני להודיעכם כי לפי הפרוגרמה שבנדון אין חב' בזק מבקשת בנין גדול מ-12,000 מ"ר ברוטו שהם 11,500 מ"ר נטו. תקן החניה ל-400 כלי רכב נקבע בפרוגרמה שלהם כצורך ספציפי כמוסד שלהם ולמבקרי ואין הפערים בין תקן החניה הסטנדרטי והספציפי שלהם מצביעים על כל מגמה שהיא להגדלת זכויות הבניה בגין בנין הבזק.

לא מצאנו לנכון שלא להעתר לבקשתם כמוסד ממשלתי בעת חתימת ההסכמים מאחר ותקנון 1705 ד' כפוף לתקנון 1705, והוא מתיר בנית החניון המבוקש וזאת על פי סעיף 3 הקובע לאמור "אולם יהיה ניתן לבנות בנוסף לכך מרתפים, מרתפי חניה וחלקי בניה אחרים שאינם נכללים במנין אחוזי הבניה".

למותר לציין את חשיבות קיום הנהלת בזק בעיר הבירה ולאור זאת מאחר וסיימנו את פעולת החפירה ע"פ ההיתר נודה לך באם תאשרו התכנית". בפגישה שקיימתי עם מתכנן הבקשה, אדריכל שיינברג ומר גדי ברנדס ניסינו למצוא פתרון לבעיה, על מנת שבזק לא תסתלק מהחוזה שחתמה עם חברת חפציבה.

מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בניה שתכלול 300 מקומות חניה בהתאם לתקן ובכפוף לבדיקתו של מר נקמן, ובאשר ליתרת מקומות החניה להפקיד תכנית שמטרתה תהיה להוסיף שטח בניה של 107 מקומות חניה תת-קרקעיים.

מר בן-פורת מציע, בגלל הקרבה של פרויקט זה לתחנה המרכזית, ששטחי החניה יועמדו לרשות הציבור לאחר שעות העבודה של בזק.

(פרוטוקול מחוזית 15.1.1991)

מר מ. כהן למיטב הבנתי, על פי החוזה שנחתם עם חברת בזק 107 מקומות החניה יהיו חניון ציבורי לכל דבר.

מר בן-פורת כוונתי היא שכל 400 מקומות החניה יועמדו לרשות הציבור.

מר סויסה פרויקט התחנה המרכזית כולל מספיק מקומות חניה.

מר נקמן תומך בהצעתו של מר בן-פורת ומציע לקבוע ש-107 מקומות החניה הנוותרים ישרתו את הקהל הרחב.

מר זוננפלד במתחם האמור ישנם הרבה מקומות חניה, האם זה לא יפריע בסופו של דבר לתנועה.

מר נקמן לא. רח' הצבי - למשל - אינו עמוס ולעומת זאת יש חוסר במקומות חניה.

מר מ. כהן מבקש לסכם את הצעת ההחלטה:

א. לאשר את הבקשה להיתר בניה עבור 300 מקומות חניה בהתאם לתקן, בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט סעיף א' להחלטתה ובכפוף לבדיקתו של מר נקמן.

ב. להפקיד תכנית לתוספת שטחי בניה תת-קרקעיים עבור 107 מקומות חניה.
ג. תעגן בהוראות התכנית הוראה לפיה 107 מקומות החניה ישמשו כחניון ציבורי.

ד. על פי דרישות חברת החשמל - יש להקצות שטח לתחנת טרנספורמציה - במקום תחנת הטרנספורמציה שהורסים.

הוחלט: א. לאשר את הבקשה להיתר בניה עבור 300 מקומות חניה בהתאם לתקן, בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט סעיף א' בהחלטתה, ובכפוף לבדיקתו של נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית.

ב. להפקיד תכנית לתוספת שטחי בניה תת-קרקעיים עבור 107 מקומות חניה.

ג. לעגן בהוראות התכנית הוראה לפיה ישמשו 107 מקומות החניה - כחניון ציבורי.

ד. בשטח התכנית יוקצה שטח לתחנת טרנספורמציה.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית לאישור

21. תכנית מס' מי/590 - תיחום שטח הפיתוח של מושב אשתאול כישוב חקלאי המשך דיון מיום 24.9.89 התכנית לא נדונה.

כ" בשבט תשנ"א
4 בפברואר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

הועדה הממוזגת לתכנון
ולבניה, מחוז יהושלים

משרד יישובים
מזרח מנחם יישובים

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס 20 שהתקיימה
ביום ג' בט' בטבת תשנ"א (15.1.91) באולם הישיבות של הועדה הממוזגת

יו"ר הועדה - מר א. סויסה

מ"מ נציג מ.מ.י.
מתכנן המחוז
נציג משרד התחבורה

השתתפו: ט. המרמן
מ. כהן
מ. נקמן

יועצת משפטית

ת. רוזן

א. תכנית לאישור

1. תכנית מס 3348 + שינוי מספר יחידות דיור מירב צפון ירושלים
צפונית מערבית לפסגת זאב

כוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס 3340 ב - שינוי לתכנית מס 3340 א צפון ירושלים
שטח בין ג'ה יעקב ופסגת זאב

מד כהן מצוה את עיקרי התכנית. לתכנית לא הוגשו התנגדויות בתקופת
ההפקדה. ממליץ לאשר את התכנית.

כוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס 3340 ב - שינוי לתכנית מס 3340 א צפון ירושלים
שטח בין ג'ה יעקב ופסגת זאב

מד כהן מצוה את עיקרי התכנית. לתכנית לא הוגשו התנגדויות בתקופת
ההפקדה. ממליץ לאשר את התכנית.

כוחלט: לאשר את התכנית.

חתימה: י"ס שבת משנ"א
3.2.91

אליהו סויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים משיבת
מס' 19 שהתקיימה ביום ה' י"ז בסבת תשנ"א
(19.1.1971) באולם הישיבות של הועדה המחוזית
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

מ"מ נציג מ.מ.י.
חבר המועצה
מתכנן המחוז
נציג משרד השיכון
נציג שר החברה

השתתפו:
ע. המרמן
מ. ויזל
מ. כהן
ש. כהן
מ. נקמן

נציג משרד ראש הממשלה
מ"מ נציג שר השיכון
מ"מ היועצת המשפטית

נכחו:
ד. יונגמן
א. כהן
א. שטרנברג

יו"ר מועצה איזורית מטה יהודה
נציג משרד הבטחון
מהנדס הועדה המקומית מטה יהודה
יועץ סביבתי
יועץ מטעם איגוד האדריכלים

נעדרו:
ד. דוד
ע. הרמן
ר. גולן
ג. יניב
מ. מרגלית
נציג הולקס"ח

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

א. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' מי/710 - תכנית מתאר בית זית

מד כהן מציג את שיקורי התכנית ומצוין כי לעת עריכת התכנית בהתאם להחלטת שנתסבלה ב-15.11.90 עלה שלא די בקביעה שאין לבטל את הדרך, היות והרחבת הישוב כרוכה בהקטנת קו הבנין שנקבע בהתאם לתכנית המתאר הארצית לדרכים, ולכן ממליץ מר מ. כהן להוסיף סעיף בהחלטה להמליץ בפני ועדת המשנה הארצית לקוי בנין להקטין את קו הבנין של הדרך האזורית ל-10-15 מ' ולפרש בהוראות התכנית כי ההצדקה לכך היא העובדה שמערכת הדרכים נמצאת בבדיקה ועשוי להיות תוואי דרך חילופי.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה לבניה למגורים מיום 15.11.90 להמליץ בפני ועדת המשנה הארצית לקוי בנין להקטין את קו הבנין של הדרך האזורית ל-10-15 מ' ולפרש בהוראות התכנית כי ההצדקה לכך היא העובדה שמערכת הדרכים נמצאת בבדיקה ועשוי להיות תוואי דרך חילופי.

ה' אדר תשנ"א
19 בפברואר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

הועדה המחוזית לתכנון
ורכישות, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבנייה למגורים משייבמה מס' 18
שהתקיימה ביום ה' יז בשבט תשנ"א (10.2.91)
באולם הישיבות של הועדה המחוזית
י"ר הועדה - סר א. סייס

השתתפו:	ש. המדמו	-	מימ נציג ס.מ.י.
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג של השוכן
	ח. כחילה	-	סגן ראש העיר - י-ם
	מ. נכמן	-	נציג של החבורה
	ט. מוכס	-	ראש העיר י-ם
	א. הליד	-	סגן הועדה

1022	א. בר	-	מחלקת מהנדס העיר
	ד. ויססיני	-	מחלקת מהנדס העיר
	ד. ודין	-	מחלקת מהנדס העיר
	ג. יוני	-	יועץ סביבתי
	א. כהן	-	מימ נציג של היישוב
	א. שטרנברג	-	מימ היועצת המשפטית

1023	מ. מרגלית	-	יועץ משפטי מיליטרי
	ט. דרמ	-	נציג מערך רכישות
	נציג היישוב		

ד. מתוכם לאמננט המיכנס ומציון כי בכל מקום בירושלים קיימת בעיה זו או אחרת ולפיכך טוען שיש לפתור את הבעיות הספציפיות למקום המוצע כיום להקמת שכונת קרוונים דהיונו לפתור את בעיות התשתית והבטיחות ע"י יוזם התכנית.

מ. נכמן מציון כי בשטח המוצע להקמת השכונה עובר כביש ביו עירוני ואשר בו עוברת תנועת כלי רכב ערבים וכלי רכב צבאיים. מבוע למעשה את חששותיו מתנועת כלי הרכב בלב השכונה וטוען כי אין מקום להקים שכונה משני צידי כביש מהסוג הנ"ל. טוען כי יש לפתור את הבעיה הנ"ל וממליץ שלא להסגות את הבתים לכיוון הכביש הבין עירוני.

מ. יונגמן מתוהס לדברי מ. נכמן וממליץ להסיר את הכביש הבין עירוני ולו באופן זמני על מנת לפתור את הבעיה.

מ. ש. כהן מתוהס לאמננט הכביש ומציון כי משרד הבטחון החל בפריצת הכביש לצרכיו אך העבודות בו נעצרו לדבריו מפאת בעיות תכנוניות (טוען כי ישנו הסכם בין משרד השיכון ומשרד הבטחון על פיו ביצוע הכביש יעשה בחלקו ע"י משרד הבטחון ובחלקו ע"י משרד השיכון כאשר תואי הכביש אמור היה לעקוף את הכפר הערבי על אף שהעבודות לצורך ביצוע הכביש נעשו ברובן. כן טוען היות והשטח שינה ייעוד הרי שיש מקום לבחון אפשרות ליישד את השטח כאזור מגורים קבוע וע"י כך יבצע משרד השיכון את הכביש. בנוסף לכך מבקש להבהיר כי משרד השיכון התחייב בפני הרשויות המקומיות לעמוד מאחורי ההוצאות הכרוכות במימון הקמת שכונות מגורים זמניות לעולים דהיונו כולל ההוצאות הכרוכות בפתרון בעיות המיכלוס.

מ. מ. כהן מתוהס לאמננט האיתור ומציון כי הוצגו נימוקים רבים הנוגעים בחסרונות האיתור כפוך מציע לשקול אפשרות למציאת איתור אחר לשכונה.

מ. בתורב מציע כי התכנית תבוצע בשני שלבים על מנת לפתור את החסרונות שהועלו עד כה. הדיוני בשלב ראשוני יוצבו 100 קרוונים בלבד כמטע העסקוני ואילו השלמה 100 קרוונים נוספים בשלב השני תותנה במציאת פתרון בטחוני לכירבת מבני המגורים לכביש האזורי.

מ. מ. כהן ממליץ להסביר את התכנית בתנאים הבאים:
א. לפרש בהוראות התכנית כי יש לבצע את התשתית לדבות מיכלוס, ע"י יוזם התכנית דהיונו - משרד הבינוי והשיכון.
ב. לפרש בהוראות התכנית כי תואי להחלת תכנית בשטח התכנית הוא פתרון בעיות הבטיחות. אשר יתוי להחלת דעת עיריית ירושלים.
ג. לפרש בהוראות התכנית כי התכנית תבוצע בשני שלבים כאשר בשלב הראשוני יוצבו 100 קרוונים בלבד כמטע העסקוני ואילו השלמה הצבת 100 קרוונים נוספים בשלב השני תותנה במציאת פתרון בטחוני לכירבת מבני המגורים לכביש האזורי.
ד. עריכת התכנית לדבות פירוש חתכים יתרו על דעת עיריית ירושלים ולשכת התכנון ומתוהס.

ה. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק מליכי בניה למגורים והוראות פניהו התש"ן 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוספת התכנית כלהלן: בתחילת ביצועה של התכנית תחשבה עבודת הפיתוח לדבות עיריית יפני עבור הקמת 20% מסד כל הוראות הדיון בהתאם להוראות התכנית המסודרת כאסדר לע"ס.

הנחלעו להסביר את התכנית בתנאים הבאים:
א. לפרש בהוראות התכנית כי יש לבצע את התשתית לדבות מיכלוס, ע"י יוזם התכנית דהיונו - משרד הבינוי והשיכון.
ב. לפרש בהוראות התכנית כי תואי להחלת תכנית בשטח התכנית הוא פתרון בעיות הבטיחות. אשר יתוי להחלת דעת עיריית ירושלים.
ג. לפרש בהוראות התכנית כי התכנית תבוצע בשני שלבים כאשר בשלב הראשוני יוצבו 100 קרוונים בלבד כמטע העסקוני ואילו השלמה הצבת 100 קרוונים נוספים

בשלב השני הותנה במציאת פתרון בטחוני למירבית מבני המגורים לבניש האזורי.
ד. עריכת התכנית לרבות ציור חתכים והיו של דעת עיריית ירושלים ולשכת
התכנון המחוזית.
ה. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הליכי בנות למגורים והוראות שמהן התש"ן 1990,
תחולף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כולה: כחליטה ביצועה של
התכנית תחשבה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבוד הכמת 20% מסר כב
יחידות הדיור בהתאם להוראות התכנית המפורטת באמור לעיל.

3. תכנית מס 1423 ד - שניית מלגות, השקעה חידוש במלגות דיור

מס מ. 1423 מאיג את עיקרי התכנית וממליץ בהמשך להחלטת הועדה לבנות למגורים
מיום 20.12.90 לסרש בהוראות התכנית כי יורם התוכנית הוא הועדה המקומית
לתכנון ובניה. ולדבריו המלצה הו"ל מוסמכת על נציג מ.מ.י. מר אדרי ועל
בוס הנכסיו. ולבסל את הסעיף בהחלטת המנהל את הפקדת התכנית בחתומה
הנכסיו כרי מ.מ.י.

מס המלצה מביע את מי הסכמתו להמלצתו של מר כחו משום שלדבר עשוי לדבריו
לסווע בתכנית 1423 ד ומבטח להיות את הדיון בשבועיים.

מס מ. 1423 טוען כי אין בהפקדת התכנית הו"ל כדי לסווע בתכנית הסיימת
1423 ד.

מס המלצה משתכנע כי אכן אין בתכנית הו"ל לסווע בתכנית 1423 ד.

המלצה כי יש לסרש בהוראות התכנית כי יורם התכנית הוא הועדה המקומית
לתכנון ובניה.

4. תכנית מס 1473 א - 322 שומש

מס מ. 1473 מאיג את עיקרי התכנית וממליץ כי בהמשך להחלטת הועדה מיום
20.12.90 ולמס 1473 א יורם הסכמה כי יורם בהחלטת שמה את הדג
על הסוועים שלדבר לענין חובות ההסכמה ע"י בא בה המהנדסים.
במכתב מועדים ניומקים נוספים מליהם התייחסת הו"ל ביוני סוג מהנדס העיר,
למשן הסר המ"ב ממליץ מר כחו להתייחס אל הפישונים הכלל ולרוב המלצותיו:
1. לדחות את התנגדות עו"ד ו.האלכר בכך הו"ל ממסור בררבות מוסע לבנות
לסכסור הערבי, מאחר ועל סמך תכנית מס 1473 א המאפשר מוסס של כ-3000
יחידות דיור בעמ"י ירושלים.

2. לדחות את התנגדות המהנדס המלצה בערר דיועס של הו"ל שועסס, דעת
הועדה, הפיתוח העירוני המהנדס באזור, לרבות במגזר הערבי, יאסער ניועס
לרססו ערבי לבנות יפיתוח מיש ברו כדי להעביר את ערר הוססס מהר ויסא
ולענות על מחסור במתקנים דיור הערבי שועסס מאידר ויסא.

3. לדחות את המלצה בדבר מלגות במסגרת הו"ל שועסס והנוכח זכיוותיהם מסאת
הסירב לבנות חדשות ומדו"ש כי שמו התכנית מהנדסות בעו"ד מאיג לסכסות
על אותה מסכת השקית המהנדסות, כמי כי ייסיס לעווע המררר ויוסס ב"י עמי
השכונות.

4. לדחות את המהנדסות לענין צפיית תכנית מלגות ערבי, מאחר וסס ע"י
תכנית מס 1473 א, המהנדסות לסכסות הערבי, בפיתוח הבניי בה תואמת את
עקרונות תכנית ערבי ירושלים.

המלצה

1. לדחות את התנגדות עו"ד ו.האלכר בכך הו"ל ממסור בררבות מוסע לבנות
לסכסור הערבי, מאחר ועל סמך תכנית מס 1473 א המאפשר מוסס של כ-3000
יחידות דיור בעמ"י ירושלים.

2. לדחות את התנגדות המהנדס המלצה בערר דיועס של הו"ל שועסס, דעת
הועדה, הפיתוח העירוני המהנדס באזור, לרבות במגזר הערבי, יאסער ניועס

כרמעי מירבי לבניה ופיתוח שיש בהם כדי להשביח את ערך הנכסים מחד גיסא ולענות על מחסור בפתרונות דיוך לתושבי שוטפט מאיךר גיסא.
3. לדחות את הטענה בדבר פגיעה בבטחון תושבי שוטפט והגבלת זכויותיהם ממאת הקירבה לשכונה חרדית וכן דוחה הועדה את הטענה בדבר פגיעה בבטחון התושבים ומדגישה כי שתי השכונות מתוכננות בצורה שאינן נסמכות על אותה מערכת תשתית תחבורתית. כמו כן קיימת רצועת הפרדה ירוקה בין שתי השכונות.
4. לרמות את ההתנגדות לענין צפיפות הבניה ופגיעה בגוף, מאחר וגם על פי תכנית מס' 3000 ב, המתוכננת לסכסוך הערבי, צפיפות הבנוי בה תואמת את עקרונות הבניה בעיר ולא בכפר.

5. תכנית מס' 3450 א - הנראות חלוקה ובינוי במתחם מצפון לרח' גבעת שאול

מר מ. כהן מציג את עיקרי התכנית וממליץ בהמשך להחליט הועדה מיום 15.11.90 לבטל את הסעיף בהוראות התכנית המאפשר להגיש לחילופין תכנית בניה למגורים במגרש חדש מס' 9.

הוחלט לבטל את הסעיף בהוראות התכנית המאפשר להגיש לחילופין תכנית בניה למגורים. במגרש חדש מס' 9.

1. תכניות בינוי לאישור

6. תכנית מס' 3340 א - תכנית בינוי למבני מס' 7 מגרשים מס' 422,421

מר כהן מציג את עיקרי תכנית הבינוי וממליץ כאשר אותה בכפוף לתנאים הבאים:
א. לציון על תכנית העמדת הבנינים את התפלגות שטח הבניה ומספר יחידות הדיוך בכל מגרש.
ב. לצרף חזיתות בק.נ.מ. של 1:250 לאורך הרחובות.
ג. לצרף 2 חתכים בק.נ.מ. של 1:250 כלומר חתך דוחב לכל מגרש.

הוחלט:

א. יש לציון על תכנית העמדת הבנינים את התפלגות שטח הבניה ומספר יחידות הדיוך בכל מגרש.
ב. יש לצרף חזיתות בק.נ.מ. של 1:250 לאורך הרחובות.
ג. יש לצרף 2 חתכים בק.נ.מ. של 1:250 כלומר חתך דוחב לכל מגרש.

7. תכנית מס' 3340 א - תכנית בינוי למבני מס' 4 מגרשים מס' 412, 414, 410

מר כהן מציג את עיקרי תכנית הבינוי וממליץ כאשר אותה בכפוף לתנאים הבאים:
א. לציון על תכנית העמדת הבנינים את התפלגות שטח הבניה ומספר יחידות הדיוך בכל מגרש.
ב. לצרף חזיתות בק.נ.מ. של 1:250 לאורך הרחובות.
ג. לצרף 2 חתכים בק.נ.מ. של 1:250 כלומר חתך דוחב לכל מגרש.
ד. בבנינים מס' 42,8,5,4 ו-44 להכניס את מספר הקומות מאדבע קומות לשלוש קומות.

הוחלט:

א. יש לציון על תכנית העמדת הבנינים את התפלגות שטח הבניה ומספר יחידות הדיוך בכל מגרש.
ב. יש לצרף חזיתות בק.נ.מ. של 1:250 לאורך הרחובות.
ג. יש לצרף 2 חתכים בק.נ.מ. של 1:250 כלומר חתך דוחב לכל מגרש.
ד. בבנינים מס' 42,8,5,4 ו-44 יש להכניס את מספר הקומות מאדבע קומות לשלוש קומות.

8. תכנית מס' 3398 א - תכנית בינוי למבני מס' 7 מגרשים מס' 533,
522, 523, 524

הר מ. בהן מציג את עיקרי תכנית הבינוי וממליץ לאשר אותה בכפוף לתנאים הבאים:

- א. לציון על תכנית העמדת הבניינים את התפלגות שטח הבניה ומספר יחידות הדיוור בכל מגרש.
- ב. לצדף חזיתות בק.נ.מ. של 1:250 לאורך הרחובות.
- ג. לצדף 2 חתכים בק.נ.מ. של 1:250 כלומר חתך רוחב לכל מגרש.
- ד. לתקן את תכנית הפיתוח במגרש מס' 523 באופן שקומת המרתף בבניינים לא תכלול יותר מ-1.2 מטר מפני הקרקע הסופיים.
- ה. במגרש מס' 533 לתקן את חתך הבניין באופן שיתאים להוראות התכנית כלומר 2 קומות מעל למפלס הכביש ושלוש קומות מדורגות מתחת למפלס הכביש.

הוחלט:

- א. יש לציון על תכנית העמדת הבניינים את התפלגות שטח הבניה ומספר יחידות הדיוור בכל מגרש.
- ב. יש לצדף חזיתות בק.נ.מ. של 1:250 לאורך הרחובות.
- ג. יש לצדף 2 חתכים בק.נ.מ. של 1:250 כלומר חתך רוחב לכל מגרש.
- ד. לתקן את תכנית הפיתוח במגרש מס' 523 באופן שקומת המרתף בבניינים לא תכלול יותר מ-1.2 מטר מפני הקרקע הסופיים.
- ה. במגרש מס' 533 לתקן את חתך הבניין באופן שיתאים להוראות התכנית כלומר 2 קומות מעל למפלס הכביש ושלוש קומות מדורגות מתחת למפלס הכביש.

2. כללי

אישור פרוטוקולים

9. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 6, 5 מיום 2.10.90.
 10. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 7 מיום 8.11.90.
 11. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 8, 9, 10, 11 מיום 15.11.90.
- הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת הינ"ר.

האריך: ל שבס תשנ"א
14 פברואר 91

מכיון סו"ס
יג"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 1/91
עסקיית ביום א' כ' סבת חשג"א (6.1.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

מחוז המזרחי	מ. כהן	השתתפו:
נציג משרד התחבורה	מ. נכמן	
נציג איגוד האדריכלים	ד. קאסוט	
נציג משרד המשפטים	ת. לוי	
מחלקת מהנדס העיר	א. ברזקי	השתתפו:
מחלקת מהנדס העיר	ז. ידון	
מחלקת מהנדס העיר	ו. קוקיה	
מחלקת מהנדס העיר	ש. בן-שאול	
מזכירת הועדה	א. אכור	
לשכת התכנון המחוזית	ס. חפץ	
לשכת התכנון המחוזית	א. מועלם	
לשכת התכנון המחוזית	ח. נעמן	
לשכת התכנון המחוזית	י. צרפתי	
לשכת התכנון המחוזית	ז. סטסוביץ	

תכנית לאישור

1. תכנית מס' 2668 - דאס אל עמוד

לדיון בהמשך שמיעת ההתנגדויות לתכנית מס' 2668 הגיעו המתנגדים: עאשור ג' וילס, האדוה אברהם, זוריר עבד אל-קאדר אבו עומר, חסן מחמוד אל-גול, מוחמד מוסא עווים, מוחמד חוסן סולימאן עווים האשפ חליל עיסא חמד, אליאס מוחמד סנדוקה, עו"ד אבו גוש בשם אחמד חסיון עבאסי ומשפחתו ומחמוד אלסואף.

כמו כן הגיעו לדיון מ. רכס המתכנן, וחסן אבו עסלה מעיריית י-ם.

מ. עאשור ג' וילס (בתרגומו של חסן אבו עסלה) הסביר שבדק בזמנו בעירייה והסתבר שהמגרש שרכש נמצא באיזור מגורים אך לא היתה לו היכולת לנצל את המגרש לבניה. כעת מסתבר שהתכנית באה וחוצה את מגרשו ע"י דרך ופועדה חלק ניכר ממנו לשטח לבניני ציבור. הוא אינו מתנגד לדרך אך מבקש להתזיר את יעוד המגרש למגורים ולאפשר לו לבנות.

ג' ברזקי השיבה שהועדה המקומית ממליצה לקבל את ההתנגדות לנושא הבנין הציבורי ולצמצם את שטח הבנין הציבורי עד לגבולות חלקת המתנגד ולאפשר בניה בחלק שנותר ע"י מתן הקלה בקוי בנין.

מ. האדוה אברהם (בתרגומו של חסן אבו-עסלה) הסביר שיש לו שתי חלקות כשאחת מהן נוספת בשטח ירוק ליד דרך ראשית ולכן אינו מתנגד שכן כל השטח סביב ירוק. החלקה השניה שלו היא בגודל של כ-3 דונם ולפי התכנית חוצה אותה דרך משנית שלא מאפשרת בניה. מבקש לבטל או להסיר את הדרך מאמצע חלקתו, כך שתעבור בגבול החלקות שלו ושל שכנו.

ג' ברזקי השיבה שהועדה המקומית ממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהסיר את הדרך לגבול הדרום-מזרחי של החלקה ולאפשר בניה בשטח החלקה שממערב לדרך מתן הקלה בקוי בנין.

מ. האדוה אברהם ביטש שאם מסירים את הדרך אזי שתעבור גם בחלקת השכן ולא כולה בחלקו.

מ. זוריר עבד אל קאדר הסביר שלפי עמ"ד יעוד השטח שלו היה איזור מגורים 6 וכעת כזה גם לפי התכנית הנדונה. בקשתם היא לשנות את היעוד לאיזור מגורים 3 הם הבנין שיש בוונה לשמור על שטח נורף כמות מכיוון כביש יריחון, אולם ישנו הבדל גובה של כ-12 מ' בינם לבין הכביש וגם אם יבנו 3 קומות לא יגיעו למפלס הכביש.

כמו כן צ"ן שכאשר ייבטל היתרי בניה לא היה מתוכנן הכביש ולכן מבקשים לקבל הקלה בקווי בנין מצד של הכביש האמריקאי.

ג' ברזקי השיבה להתנגדות נדחתה מטעמים תכנוניים ביקשה שהאדריכל יסביר את הסיבה לכן.

אדריכל מ. רכס הסביר שהכביש המוצע היבטן אבו אחרי עמ"ד שיעדה את המקום לאיזור מגורים 6. לדבריו, האדוה הוא ואדי ולכן התכנית ממליצה שלא לעבור יותר את המגורים ולא רק מפיקולים של מבט נופי או הפרשי גובה.

מ. זוריר עבד אל קאדר ציין שהם נמצאים מעט לואדו ולא בתוכו.

מר חסן מחמוד אלגול הסביר שהם בעלי חלקה בגודל 2.5 דונם השייכת לוותר
משפחה אחת. מבקשים לצמצם את השטח שנלקח מהם לשפ"צ ולבטל את העביל להולכי
רגל.

גב' ברזקי השיבה שהועדה המקומית מקבלת בחלקה את ההתנגדות ומבקשת לבדוק
את אפשרות הסטת הדרך לגבול המזרחי של החלקה והסטת שטח הבנין הציבורי מעט
צפונה על מנת שההפרשות מן החלקה לא תעלה על ה-40% המותרים.

מר חסן מחמוד אלגול ציין שהם מתנגדים להפרשה של 40% ומבקשים שההפרשה
המקסימלית תהיה של 20%.

מר מוחמד מוסא עווים (בתרגומו של חסן אבו עסלה) הסביר שנלקח שטח ממגרשו
לצורך מתקן הנדסי והוא מבקש שתתאפשר במקום בניה לו ולבני משפחתו.

גב' ברזקי השיבה שהועדה המקומית מבקשת לבדוק את ההסמנה של המתקן ההנדסי
למינימום האפשרי וכן גם להסיט את הדרך ממזרח כדי שהפגיעה בחלקה תהיה
מינימלית.

מר מוחמד חוסיין סולימאן עווים (בתרגומו של חסן אבו עסלה) הסביר שהתכנית
מיועדת את מגרש לבנייני ציבור. יש להם משפחה גדולה והם מבקשים לשחרר את
המגרש לצרכי בניה.

גב' ברזקי השיבה שהחלקה לא היתה כלולה בשטח של תכנית עמ/9 והיום היא
נמצאת בשטח המיועד למבני ציבור ולא ניתן לוותר עליה.

מר בתו שאל האם לפני כן לא היתה תכנית שהכה על השטח והיום החלקה כלולה
בתכנית והכוונה היא להפקיע אותה במלואה.

גב' ברזקי השיבה בחיוב.

א. רבם הסביר שלא היתה להם בזמנו אפשרות לבדוק בעלויות של כל חלקה וחלקה,
בתכנון ישנו שתי הנחות יסוד, אחת היא שכל שטח התכנית נמצא בצורה זו או
אחרת בבעלות כלשהי וכדי ליעד שטחים למבני ציבור חייבים להפקיע שטחים.
הנחה שניה היא שמכיוון שכל איזור התכנית לא היה מיועד - אין פגיעה בזכויות
מוקנות.

האשם חכיל עוסא חמד הסביר שיש לו מגרש בשטח של כ-10 דונם, בשבתקופה
הירדנית לקחו ממנו כ-3 דונם בעביל הדרך והתכנית הנדוניה לוסחת ממנו עוד
כדונם וחצי של שטח המיועד לשטח ירוק.
מבקש להמאין את הדרך המתוכננת שבאיזור המגורים לדרך המתוכננת שאצלו
בחלקה עוד מהתקופה הירדנית, כך שהקושאנים שלו יהיו מציאותיים. בנוסף
מבקש לצמצם את השטח המיועד לשטח ירוק, כך שיוכל לבנות בוחרת השטח.

גב' ברזקי השיבה שלא ניתן להסיט את הדרך. כמו כן, רוב השטח היה מיועד
לשפ"צ לפי עמ/9 וכיום רובו מיועד למגורים. מבקש מקום ההפרשה אינה עולה על
40% והשטח הידוק לא יופקט ובעל הקרקע יוכל לגצל אותו לשימושים אחרים.

מר האשם חכיל עוסא חמד שאל מה ערך הקושאן והגבולות המתוארים בתעודות שלו
אם הדרך ביום עוברת בתואי שונה.

גב' ברזקי השיבה שהשטח בכל מקרה מיועד לאיחוד וחלוקה.

מר אליאס מוחמד סנדוקה (בתרגומו של חסן אבו עסלה) הסביר שלפני מספר שנים
הגיש תביע נקודתית לגבי המגרש שלו. לפי התכנית הוצעה דרך והעירייה סללה
אותה והניחה את התשתית הנוצרת.

הכביש שנמצא ע"י העירייה משרת כיום מספר חלקות בסביבתו. התכנית החדשה מציעה לבטל את הדרך ובמקומה מציעה שביל להולכי רגל ודרך חדשה שאינה משרתת חלקות רבות ופוגעת בכוי הבניין שלו. בקשתו היא להשאיר את הדרך הקיימת או לחלופין, אם משאירים את הדרך החדשה המציעה אזי שלא תהיה פגיעה בכוי הבניין ובבניינים שהוקמו סביב התכנית החדשה שאושרה.

ג. ברזני השיבה שהועדה המקומית מקבלת את ההתנגדות ומסכימה לתת למתנגד הסקה בכוי הבנין בהתאם לבניינים הקיימים בשטח.

ד. מ. כהן שאל האם ההמלצה היא לשנות את תוואי הדרך?

אדריכל א. רבם הסביר את בעיית הדרך. לדבריו, הצעת התוואי החדש נכחה בחשבון שלא פוגעת בזכויות של המתנגד. מדובר בדרך יחידית ומכאן החשיבות שלה לגבי האיזוד כולו. כמו כן הנוגה היתה לשרת גם את החלקות באיזור הסמוך ולא לפגוע בבניינים קיימים.

א"ד אבן גוש בשם משפחת אהמד חסין עבאסי. ביקש לציין בהאשית דבריו שלא כיבדו לפני הדיון את היות הדעת של הועדה המקומית ואינם יודעים מה היא המלצתה וזה בניגוד לחוק.

מר פויסר ציין שכיום יש תוכן בחוק שאינו מחייב את הועדה המקומית להגיש חוות דעת והועדה המחוזית יכולה לדון בתכנית גם בלי חוות דעת של הועדה המקומית.

עו"ד אבן גוש השיב שהיה נוצה לדעת בעד זאת אם חוות הדעת של הועדה המקומית לפני קיום הדיון בועדה המחוזית.

מר פויסר הוסיף שעו"ד אבן גוש יעלה את טענותיו ואם ירצה להוסיף דברים בתחילת ההמלצת הועדה המקומית - יוכל לעשות זאת בסתם אחרי הדיון.

עו"ד אבן גוש הוסיף לועדה מפר מתאריך 25.1.47 שבועדותה מבקש להדגיש מספר נקודות שדעתו נעלמה מעיני מנישי התכנית.

חלקות הקרקע אליהן הוא מתייחס שייכות ל-14 אחים, בשתיכונת לשטח של חלקות 126, 127, 128. התכנית המוצעת למעשה תגרס כלקחה 71% משטח זה. הכביש המתוכנן במקום אינו תחזק כלל, שכן קיים שם כבר כביש שנבנה בשנת 61 ומס' 3 במס' שהוצעה לוועדה. הכביש המוצע יכול לשרת גם את המתנגדים בחלקות 126, 127, אם בעד זאת רוצים לשפר את הכביש לעד השני של האיזור אפשר להפגוע במסלולו אסטרטגיה אחרת ומס' 4 במס'ה. לגבי המקום שבו מוצע גן ילדים ומס' 2 במס'ה - קטע זה תופס חלק ניכר מהקרקע המוצע מהמתנגדים בנייה במס' בחלקה היחידה שברשותם. לדבריו, תחזק שיגרם כאן לאנשים עולה בהרבה על כל אינטרס ציבורי שמתוכנן במקום.

ג. ברזני השיבה שבכפר אין קרקע ציבורית וכן הקרקע שנלקחה לצרכי ציבור היא פרטית לכן תמיד יהיו נמצאים מכר. יעוד שטחי הציבור נעשה תוך השמחכות לכתח את המינימום הכרחי וכא נלקחו דהרבות, אולם יחד עם זאת אי אפשר לאשר אחיז בנייה מבטי לטפס שידותים ציבוריים. לא ניתן לוותר על ההפדעה לצידי ציבורי, ואין כאן הסדעה של יותר מ-40%, כשהיתרה היא קרקע שיהיה לציבור.

אדריכל א. רבם הסביר בעניי הכביש. שטח הוצעו לרכוס על בסיס מאסות בניה בנסיון להגיע למצב של שירות מקסימלי לכל חלקה. התוואי שנוצר מיועד לשרת גם את החלקות שמסלול למגרש המדובר. שלא היתה להם בעלות מפרידה מראש שם כל חלקה וחלקה ועל פי ההחלטות מהמסות שברשותם שכלו את תוואי הדרך. לדעתם, סיומת נתיבות בדרך ציבורית במרחב זה.

מר אחמד חסיון עבאסי ביקש להוסיף שהכביש המוצע עובר בחלקות 127, 128 ומסריד בין המגרש שלהם. לבתי הקיימים שלהם. הכביש משרת את שתי החלקות הללו בלבד. ציין שסיים כביש סדור שאינו מופיע בתשרים שמשרת את החלקות שמצפון לשטח שלהם. כביש זה קיים כבר משנת 61. בעל המגרשים סגר אמנם את הכביש ע"י שער אך יכול להשתמש בו כדי להגיע לביתו.

עו"ד אבו-נוש טען שאינו מסכים עם הדברים שאמרה גב' ברזקי. שכן הכביש שנשכל בשנת 61 עובר בחלקה 128, כך שנוצרת הפרשה של יותר מ-40% משטח החלקה. הציט שנוציגים של המתנגדים ושל הועדה המקומית או המחוזית יצאו לשטח לבדוק את הדברים וביקש לקבל את חוות הדעת של הועדה המקומית כדי שיוכל להביאה לפני אנשי מקצוע. לדבריו חוות הדעת אינה נכונה וההפסקות עולות מעבר ל-40% ויכולות ביחד להגיע עד 71%.

מר מחמוד אל סואף ובתרגומו של חסן אבו-עסכה דיבר בשם אביו. הסביר שהם גרים היום בצפיפות בעיר העתיקה כשהמגרש שיש להם בסביבות אבו-דזיס הוא תקות לעתיד. מגיש זה מיועד בחלקו לפי התכנית לשטח ירוק והם מבקשים להפשיד את השטח למגורים ובכך לפתור בעיות של צפיפות וחוסר אפשרות להתחתן.

גב' ברזקי השיבה שכל מה שניתן לפי התכנית הוא יותר ממה שהיה לפני כן לפי עמ"9 לפי התכנית החלקה מיועדת בעיקרה לאיזור מגורים 5 ומתירים בה קו בנין לכיוון השטח הירוק.

מר סוויסה ציין שישנם מספר מתנגדים שהגישו את התנגדותם באיחור. בחלקם כאלה שהגישו את התנגדות ממש בסמוך למועד הדיון בוועדה. לשכת התכנון תבדוק את מהות ההתנגדויות ותחליט האם ניתן לקבל אותן במידת האפשר.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר יציאה לפיזור בשטח.

2. תכנית מס' 1998 - בתי יאדו ג'וז

התכנית הועלתה על סדר היום לדיון בבקשת העירייה להעמיד פעננותיה ע"י פעיף 198 (ב) לחוק התכנון והבניה התשס"ה-1985.

התבקש: לדחות את הדיון בהתאם לבקשת מהנדס העיר, עד לאחר שהעירייה תמייס לעיר את בדיקותיה בנושא.

3. תכנית מס' 1997 - הוצאת ג'וז להקמת מספר דמו קרב קוץ פינג 121

התכנית הועלתה על סדר היום לדיון בבקשת העירייה להחזיר את התכנית לוועדה המקומית לדיון מחדש.

הוחלט: להחזיר את התכנית לוועדה המקומית לדיון מחדש, בהתאם לבקשת עו"ד הועדה המקומית.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה הנקודתית מס' 1/90
שהתקיימה ביום ג' טו' בסבת תשנ"א 1.1.91

בהעדר מר א. סויסה מינתה הועדה את מר י. שרון ליו"ר.

השתתפו: מ. כהן - מתכנן המחוז
ש. כהן - נציג שר השכון
א. פורשמידס - נציג שר הבריאות (מ"מ)

נכחו: ע. המרמן - מינהל מקרקעי ישראל
כ. ברנע - מח' מהנדס העיר עיריית ירושלים
ד. ויסיקנד - מח' מהנדס העיר עיריית ירושלים
ל. ידין - מח' מהנדס העיר עיריית ירושלים
א. חלון - לשכת התכנון המחוזית
י. בן-ישראל - לשכת התכנון המחוזית
י. בן-יעקב - לשכת התכנון המחוזית
ש. דוסן - לשכת התכנון המחוזית
ס. חפץ - לשכת התכנון המחוזית
ג. פסס - מזכירת הועדה המחוזית
ל. כנסוביץ - לשכת התכנון המחוזית

נעדר: מר א. סויסה - יו"ר הועדה

מרחב תכנון מסומי - ירושלים

כסלו - הודעת היו"ר .א

א.1 על פי סעיף 238 א (1) לחוק התכנון והבניה, נמסרת הודעה בדבר הוצאת שני צווי הריסה מנהלים למבנים בלתי חוקיים:

1. חדרות בית סחור
 2. צפונה מערבית לאבו-ד'ס
- המבנים נמצאים בהתאם שיפוט עיריית ירושלים
הועדה רשמה לפניה את הודעת היו"ר

מרחב תכנון מסומי ירושלים

תכנית לאישור .ב

1. תכנית מס' 4118 - תדלול שטחי בניה - רח' אגסו - הר נוף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 1805 מיום 18.10.90
במקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית

תכנית להפקדה .ג

2. תכנית מס' 1801 א - הרחבות דיוור - שכ' סנהדריה
מובא להמשך דיון מיום 5.11.90.

מ.מ. כהן בזמנו החליטה הועדה לבקר בשטח על מנת לבדוק את מעורר היוזם כי התוספת המתוכננת מחושרת עם קו הבנין של הבניינים הסמוכים. בביקור בשטח הסתבר שאכן כן הדבר ימומץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. תכנית מס' 1875 - תוספת בניה - רח' ש"ל - גבעת מנדב
מובא להמשך דיון מיום 4.12.90

מ.מ. כהן מזכיר כי בדיון ראשון החליטה הועדה לדחות את הצעת התכנית אולם לאחר בקשה שני חברי ועדה נערך דיון חוזר והוחלט לבקר במקום. מדובר בבנין אחד מהיר שירת בניינים דומים שמבוקש להוסיף לו תוספת בחזית האחורית. התוספת גדולה מאוד.

מ.מ. שרון התכנית תהייה חקירה לשאר הבניינים ברחוב.

מ.מ. הפרט החליטה המבקשת משנה לומר את אופי הבנין הקיים ואין לאשרה.

הוחלט: הועדה חוזרת על החלטה מיום 14.11.89 לדחות את הצעת התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 1.1.1991)

4. תכנית מס' 3828 א' - הריסת בנין - שטח מדרום לרח' מת"ל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.10.90 להפקיד את התכנית.

גב' ידין מדובר בבנין הבנוי על תואי כביש מס' 1 והוא מיועד להריסה. בעליו קבלו בתמורה את מגרש מס' 4. כיום מבוקש להוסיף שתנאי לקבלת היתר בניה במגרש חדש מס' 4 הוא הריסת הבנין האמור ע"י בעל התלקה.

מר מ. כהן יש להבהיר בתקנון, בסעיף 6 מסרות התכנית כי מדובר במגרש חדש מס' 4.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שבתקנון התכנית בסעיף 6 מסרות התכנית ירשם "... ע"י בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 4 שטח פי תכנית 3828..."

5. תכנית מס' 4179 - שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי לתחנת מוניות - שכ' רמות אשכול

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90 להפקיד את התכנית בתנאי שיעובו שינויים טכניים כנדרש.

מר מ. כהן מדובר בתכנית לבנות תחנת מוניות ברמת אשכול. הנושא נמשך כבר שנים רבות והועלו במשך הזמן הצעות שונות לאיתור שהועדה לא אישרה, בין היתר הועלתה הצעה למקם את התחנה בתוך מבנה בית האבות אך היא לא אושרה.

עתה מבוקש להפוך את המבנה הארעי שבו ממוקמת התחנה למבנה קבע. המבנה הארעי נבנה שלא כדין - כנראה תוך הסכמה בשתיקה של העירייה. הבעיות שמתעוררות הן: א. יש ברחוב עומס תחבורתי קשה.

ב. מדובר בשטח שהפוקע בזמנו מהמינהל לשימוש הצביוור ועתה מבוקש ליעדו למסחר. על פי החוק קרקע שהופקעה לצרכי ציבור צריכה לחזור לבעליה המקוריים אם בסופו של דבר לא נבנה בה מבנה לציבור. לדעתי יש להסדיר את הנושא עם המינהל בטרם יוחלט על הפקדת התכנית.

מר שרון תומך בדבר מר כהן

מר מ. כהן מציע להפקיד את התכנית ובתנאי שהנושא יובא לתשומת לב המינהל.

מר שרון דרושה הסכמת המינהל.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שענתק ממנה ישלח לעיון למינהל מקרקעי ישראל.

6. תכנית מס' 4102 - הרחבת דיוור - רוממה עילית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90 א. התכנית תחוקן מבחינה טכנית

ב. התכנית תחתם על ידי מנהל מקרקעי ישראל כבעל הקרקע והיא תותאם לתכנית של מנהל מקרקעי ישראל הנמצאת בהכנה.

ג. בתנאי שהבניה הקיימת בפועל תכלול בתחום תכנית הבניה.

מר מ. כהן בשכונת רוממה, בבנין שאושרו לו בעבר תוספות בניה מבוקשת עתה תוספת נוספת ולפיה - המחשבים בקומת המרתף יצורפו לדירות בקומה הראשונה ולדירות בקומה השניה תהיה תוספת קומה שתובלט בחלק גג

(פרוטוקול מחוזית 1.1.1991)

הרשמים. מדובר בבנין אחד מתוך שורת מבנים דומים התוחמים את הגבול המערבי של שכונת רוממה. לכל שאר הבנינים ישנם גדות שטוחים והבנין יבליט בשוני שבו.

ב. ידני התוספת תיחס את הבנין הקיים וקרוב לנדאי שכל שאר הבנינים ברחוב יבליט בעקבותיו.

מ. מ. כהן היכר וכוון אם תבוצע הבניה בו זמנית לכל הדירות אך החשש הוא שבפועל לא תבוצע הבניה בו זמנית ואז תגרם פגיעה שילובית קשה לבנין.

מ. בן-זשמן לדעתו יש להציע פתרון לכל שורת הבנינים ברחוב.

ב. ידני לבנינים הנוכחיים תהיה הנחיה להיסוף במתכונת התכנית הזו.

מ. המכמן יש להתיחס גם לנושא תלבויות, הרחבת הדירות משפיע על השאריות של משפחות מבוססות בשכונה.

מ. מ. כהן על פי התכנית התוספת תבנה באבן פראיה אך במציאות יש בעיה של יציבות הבניה הזו.

ב. ידני הבנין הקיים בנוי מאבן פראיה והבנין הוא להמשיך אותו כך מכיון שהתוספת אינן משונה את כל מעטפת הבנין.

הוספה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. תכנית מס' 4174 - שינוי נעוד ותוספת בניה - בקעה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90 להפקיד את התכנית בתנאי שהקבלן אישורים מאגף החניה ומאגף המודדים ובתנאי שהחכ התוקן מבחינה טכנית.

מ. מ. כהן תכנית מס' 3770 - שהיא תכנית מתאר לשכונת בקעה תוספת ב' מים הקרויים בתכנית שהוגשה עתה מבוקשת תוספת בניה לאחד מהבנינים בשטח התכנית 3770. לבנין הקיים קווי בנין חריגים והדבר מחייב המחדת התכנית. על פי תכנית 3770 מותרת בניה 3 קומות וניצול חלק ג', וזוהי בניה עד 11 מ' ואחוזי בניה של 75%. בתכנית החדשה מדובר על בניה שתי קומות וניצול חלק ג', הגובה מוגע ל-10.58 מ' ואחוזי הבניה ל-80%. הבעיה שמחשורת היא בנוגע לחניה. הרחוב צר ביותר וכבר אין אפשרות פיזית להכנס לחניה. מומלץ להפקיד את התכנית ובתנאי שגוש החניה יבדק.

הוספה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגוש החניה יבדק.

3. תכנית מס' 3779 - ביטול חלק מהרחבת דרך וחלוקה חדשה - רח' מסריק פינת רח' שפת לפאים

המשפ' דיון מיום 26.11.90

התכנית לא תדונה.

הביעה פיצויים

9. הביעה פיצויים בגין אישור תכנית 3412-תוספת שימוש מסחרי מעלות דפנה

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 26.9.90
לדחות את הביעה הפיצויים כמפורט בחוות הדעת.

פר מ. 1201 שוכנה מעלה דפנה נבנתה על פי תכניות 1439 ו-1439 א
ובשלב מסוים אושרה תכנית מס 3412 שמטרתה היתה להסדיר את הבניה
במורש מס 18. במקום נבנה בגין על פי הוראות התכנית. מאוחר יותר
הוגשה הביעה פיצויים של דו"ר במגרש מס 20 שסוען במכתבו מיום
12.1.87.

3. כחוצאה משינוי תכנית הממאר ו/או קבלת התכנית החדשה בהשוואה
לתכנית המקורית, נגרמו למרשי ו/או לדירתם ו/או לערך דירתם
נזקים ניכרים, אשר בהתאם לכל דין זכאים הם בגינם לפיצויים מאת
הועדה.

4. למרשי היו קשרים לאחר בטירתה את החיק המתייחס להיות הבניה
לגבי דירתם ו/או הבנין בו מצויה דירתם נוכח מגבלות המועדים
מיגש הבטחה זו, עם שמירה על מלוא הזכויות לתקן ו/או להוסיף כל
מטרה ו/או נימוק דרושה לאחר בדיקת החיק הנ"ל.

5. א. רצ"ב הוות דעתו של המומחה מאור ארה המדברה בעד עצמה, על כל
האמור בה והמפורט בה, כחלק בלתי נפרד מתביעתם זו של מרשי.
ב. בהתאם לחוות הדעת, סך כל נזקי מרשי כחוצאה משינוי תכנית
הממאר טומנים על סך בשקלים לפי ערך של \$9,000 (תשעה אלפים
דולר של ארתי"ב).

4. הנכס נדרשים איפוא לפצות ו/או לשפות את מרשי בסכום הנזקים
שנגרמו להם כאמור בסך \$9,000 בהתאם לשטרו היציג של הדו"ר של
ארה"ב בעת התשלום.

הנושא הועבר ע"י העירייה לסיפוחו של שמואל והלה כתב ב-11.7.90 את
הדברים הבאים:

"טענת התביעה היא פגיעה בנכס בגין אישור תכנית 3412.
לאחר שבידתי בוכס, עיוני בתכנית ובמסמכים הרלוונטים, הגעתי לכלל
מסקנה כי יש לדחות את התביעה, וזאת מהסיבות הבאות:

1. נסען שהגבתה בגין מס 18 גרמה לביטול מראה הנוף ולהסתרת האור.
בביקור בדיקה הייתה לי שדירה התייבט היא באותו קו איפסי יחד עם
הקומה השלישית של הבנין החדש, ומאחר וגובה הבנין החדש הוא 4
קומות הרי שלגובה הבנין ב-30 סמ נוספים אין שום משמעות מבחינת
הסתר הנוף והסתר האור.

מכיון שפון לא נשקף שום נוף ובנודאי שאין הסתר אור.
יש לבדוק שהמרחק בין דירה התייבט לבנין הנדון הינו 25 מ' ועשויים
המבנים מסך וזאת כאשר המרחק לבנין הסמוך ממערב, כאשר השני
של הבנין הינו כ-10 מ' בלבד.
יש לבחון את המרחק של 25 מ' לאור העובדה שבנין הבנין התוכנית,
עפ"י תכנית הממאר, בתחומה נמוכה ופדיונה נעים בטווח של 5-3
מ'.

2. בתכנית 1439 א מסומן הבנין המיועד לקום בחלקה 18 בבנין מסומן
א, לפי התכנית זהו בנין 1+4 קומות כאשר נכס שהקומה העליונה
היא קומה, דהיינו כפופה. מכאן שבנין בעבר היה ידוע להיבט על סגור
הבנין שטומן לקום כאן ואין נאשום הרעה הנאשום שקב אישור הבנין
והקומה.

24-בנין החדש הוקמה קומת חניה ובנוסף שימש מספר הדירות מ-32 כ-24
דירות. פרוש הדבר פחות משפחות ופחות מבוגרות, כאשר שטח מגורש מס'
30, המיועד לחניה, לא שונה.

4. יש צורך שבמשרד הטיפול תכנית 3412 להתחבצויות לא הושרשו.

5. לטובת המענה שהובין, החדש הוסט מערבה (נפגש בו הראיה מדידת התחום
הרי שבביקורו במקום הובהר לי שהין נמשך במענה זו (זאת עקב צורך
בטובת החדש מדידת התחום).

הבנין החדש מידית החיובי.

ב. תביעה פובליקיס לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בסופה בסעיף 200 באותו חוק. בסעיף 200 נקבע, בין השאר, שלא יראו קרקע בפניעת אם ע"י הוראה שבחכמה הנמצית עם אחת ההוראות המפורטות להלן:

א. פיקוח על עובדת את חוקם הסביר בפניבות הענין.

ובכך שהפליטה אינה מוברת את תחום הסכור בנס בזה המסו.

100 100 100 100

• • • • •

[illegible]

המחיר הנמוך ביותר של המוצר הנמכר הוא 1.50 ש"ח, והמחיר הנמוך ביותר של המוצר הנמכר הוא 1.50 ש"ח.

~~HT712 DT - 0111 SW - 2824 DT 01120 .11~~

כי לעירייה אין צורך בחלקה 161 בגוש 30181 מגרש מס 3 עמ"י תכנית 2424 ויש לאפשר רישום השטח ע"ש בעלי המקוריים. לפיכך, יש לראות בבקשה לשונוי טבלת ההקצאות שבתכנית 2424 בבקשה העירייה - ולא נראה שישונוי הטבלה כנ"ל ממנה עקיפת הוראות מס.
2. מקרה זה הינו יוצא דופן בהתחשב בכך שמכתחילה נקבע בטבלת ההקצאות של התכנית הנ"ל כי "המגרש החדש המסומן במגרש 3 ירשם באופן יחסי י"א ע"י י"א ירושלים" מאחר והעירייה הודיעה באופן מפורש לפני שהתכנית נישאה בספר המקרקעין כי אין להן צורך בשטח זה ויש להתיר לבעלי המקוריים להתחשב בהוראות המפורשות של התכנית בדבר זכויות הרישום והחלטה הועדה המקומית ומועצת העירייה דלעיל - אין מניעה מהבחירה המשפטית להיענות לבקשה, ולהביאה לאישור לוועדה המחוזית.
מוצע, על כן, להורות לרשם המקרקעין לרשום את מגרש חדש מס 3 שעל פי תכנית 2424 על שם הבעלים המקוריים ולא על שם העירייה.

הוחלט: להורות לרשם המקרקעין לרשום את מגרש חדש מס 3 שעל פי תכנית 2424 על שם הבעלים המקוריים, דהיינו בעלי חלקה 161 בגוש 30181

13. תצ"ר מס 3787 א - על פי תכנית 2139 א שמואל הנביא

מר מ., בעל השטח חלה תכנית מס 2139 א שאושרה בשנת 1980 ותכנית מאושרת יותר, 3415, שאושרה בשנת 1983. שתיהן כוללות הוראות חלוקה חדשה. התצ"ר הגבן על פי התכנית הראשונה. בהשוואה בין טבלת החלוקה בתכנית 3415 לבין התצ"ר שהוגש מסתבר שישנם הפרשים גדולים בשטחי הקרקע המיועדת למגורים. מכיוון שמדובר בחלוקה מגרשים שלא בהסכמת הבעלים טלולות להתערור בעיות בתוצאה מאי התאמה זו, אשר על כן מוצע להחזיר את התצ"ר לעירייה לבדיקה.

הוחלט: להחזיר את תצ"ר מס 3787 א לבדיקה נוספת של הועדה המקומית, כאור סתירה שהתגלו בטבלת השטחים בין התכנית והתצ"ר.

תכניות בינוי

13. תכנית מס 3263-1 - בינוי למגרש מס 11 - הקמת 5 מבני מגורים מדרגים - שטח בינוי 111 מ"ר
מו"ב לפיקוד החלטה.

מר מ., בעל החלטה שהתקבלה ב-4.12.90 ישנה סתירה בין הרישום שלה - כאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובין הסיפא שלה - שגיבה המבנים מעל למפלס רח הרב עוזיאל לא יחרו מהגיבה שהוגש למבנים בחלקה מס 10 מעל למפלס רח הרב עוזיאל. מדובר במגרש שהמספרים שלו היווה גזאת שמגבלת הגובה שנקבעה בהחלטה הקודמת הגרם לסך שטח אפשרי להיבנות בפינת המגרש. מומלץ לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המחוזית

14. תכנית מס 7822-תכנית בינוי למגרשים מס 5, 6, 7, 8 - במרחב 1111-1112-1113

מר בן-יעקב מדובר בבנינים בני 4 קומות מעל קומה מרתף ועל פי התכנית שהוגשו ישנו גשר בסיסה לבנינים במגרשים 7, 8-6.

מר מ. מדובר בגשר מהרצון להצמיד גינה לדירה בקומה הראשונה על פי

החבר יעקב יצחק שוהם נכבד קיבלה.

החלטות: כאשר את החברות הביוני בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מכתב מכתבון מס' 1 - מס' 101

מכתבון להפסקה

11. מכתבון מס' 101/1991 - מכתבון מס' 101 - מכתבון מס' 101 - ש

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 20.8.89
להפסיק את החברות בתנאים הבאים:

1. סימון המכונה הקיים בחברות המפורסות.
2. עדכון שטחים, מימון מדויק לפי הקיום כבד בשטח.
3. להוסיף מכתבון פיתוח בוססת הביוני.
4. להשאיר את מכתבון הכביש לפי התכנון הבסיסי לכל הגדרת מאז היעדר.
5. אין לשנות יעדים קודמים לכל הכביש.
6. היקף חזית מערבית - קו כדורי.
7. לא יצאו היקף בניה עד שתמכנה כל החברות בשטח.

ובשיבת מס' 407 מיום 17.12.89 דנה בבקשה והחליטה:

לפסק סעיף 7 מהחלטת הועדה הקודמת.
החלטות יחידה מס' 101 מהחברות הביוני שינתן ואין לתת מס' 4 למכתבון לכל
מכתבון לשינוי הסיווג.
לא יצא היקף בניה חדש להפסקה מס' 101/1991 - אלא היקף אחל לכל
החברות, בלול פיתוח מושגם של החברות.

מס' 101/1991 מכתבון מס' 101/1991 שטח לפי חכמה מס' 101/1991 שטח לפי חכמה מס' 101/1991
לפסק סעיף 7 מהחלטת הועדה הקודמת. שטח מושגת חכמה לפי חכמה מס' 101/1991 שטח
לשטח מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991
המקומית המליצה להפסיק את החברות בשינויים קלים, מומלץ להפסיק את
החברות בשינוי לכל שהיא חובה לידוע המימוש בסביבה.

החלטות: את החברות בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובסיוע לכל
שטח מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991
מס' 101/1991

11. מכתבון מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 18.11.90
להפסיק את החברות בתנאים הבאים:

מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991
שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991

החלטות: את החברות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. מכתבון מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 18.11.90
להפסיק את החברות בתנאים הבאים:

מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991
שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991 שטח חכמה מס' 101/1991

(פרוטוקול מהחלטה 1.1.1991)

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית להפקדה

ה.

18. תכנית מס' 84/א - תוספת למרכז המסחרי "גולדאר" - כיכר נוימן - בית שמש

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 3.9.90

להפקיד את התכנית לאחר תיקונים של מהנדס הועדה ואישור משרד הבריאות
ובכפוף להתייחסות מ.מ.י.

התכנית ירדה מסדר היום לדיוקה נוספת.

י"ז בטבת תשנ"א
3 בינואר 1991

מליה סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים