

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד
פנים

יום מס

דללים של פהולקוים
מחוז יהושלים
נואר 88 -
פה פהולקוים 88

תיק מס' 3/33

מחלקה

42570/3-88



קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

שם

גל - 3 / 42570

מונה פיו

מונה לוגי

כתובת

715488

מס פריט

56.5/104 - 607

02-109-02-07-01

07/08/2013

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 3 שהתקיימה ביום ג' י"ד בשבט תשמ"ח - 2.2.88
יו"ר הועדה-א. סויסה-הממונה על המחוז

השתתפו:

מ. כהן
א. רחמימוב
י. שרון
- מתכנן המחוז
- מדריכל
- נציג ציבור

נכחו:

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

נעדרו:

ד. ברגמן
ח. מרינוב
ח. רוז
- נציג ציבור
- נציג ציבור
- נציגת שד המשפטים

2.2.88 (פרוטוקול מחוזית

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-10409 - ערר משפחת [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.9.87 בגין בקשתה לשינויים בתוספת - גוש 398 חלקה 88 - רח' קליינמן קרית יובל (תיק בנ/ 86/970)
הצדדים הוזמנו בחוק

מר כהן הזכיר כי ב-28.4.87 אושרה למבקשים - במסגרת דיון בערר - תוספת חדר בחזית הצפונית ופודסט של מטר אחד ומדרגות. עתה מבוקשת תוספת מרפסת והבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית בטענה כי היא סותרת את נספח הבינוי בתכנית 3158.

העוררים הוזמנו ולא הופיעו לדיון. אי לכך הקריא מר כהן את מכתב הערר ששלחו ב-28.10.87: "קבלת רשיון בניה לתוספת חדר ונוחיות לדירה הקסנה שברח' קליינמן 13 בקומת קרקע. קירות התוספת פונות לכוון צפון - מערב שהינו צד גשום וחשוף לרוחות. בת.ב.ע. 3158 אין מרפסת רק תוספת בניה. רצונם של השכנים הגרים מעלינו לבנות בעתיד את התוספת ומרפסת בשביל שימושים שונים. לכן הבלטנו את החלק הזה של התיקרה שימש כמרפסת בעתיד עבורם. הבלטה זו של התקרה משמשת חסימה נגד רוחות וגשם. צורת הבית טובה ונאה ואינה פוגמת בצורה האסתטית של הבנין או של הרחוב. תוספת בניה כזאת ישנה בכל הבתים שברחוב קליינמן שנובנו בשנותיים האחרונות ומן היא שת.ב.ע. 3158 תחול במידה שווה על כל הבנינים שנמצאים ברח' קליינמן. ולא שיווצר מצב שכל תוספת בניה תיבנה בצורה שונה ואחרת. ברצוני לציין שאין כל התנגדות מצד אף דייר הגר בבנין זה לתוספת הבניה הנוכחית, וברשותנו חתימותיהם של כל דיירי הבנין בלי יוצא מהכלל לכן הנני פונה אליכם לקבל את התכנית ולאשר את הבניה כפי שנעשתה".

מר שטיין שהופיע מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ציין שהבקשה נוגדת את נספח הבינוי של התכנית החלה. נוסף לזאת יש למבקשים מרפסת בחזית הקדמית.

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

2. יב-10564 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.8.87 בגין בקשת [REDACTED] בשם דיירי הבנין - להכשרת בור מים למחסן - גוש 149 חלקה 36 רח' רבי בנימין-בית הכרם (תיק בנ/ 87/344)
הצדדים הוזמנו בחוק.

מר בן יעקב הסביר שהבקשה היא להפוך בור מים קיים למחסן ולצרפו לשטח המשמש היום כבית מלאכה לתיקון מחשבים. אחד מהדיירים התנגד והעיריה דחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] - המערער, וב"כ עו"ד רוגל. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד רוגל טען שבעיריה חלה טעות עובדתית כי לא הובן שרוב בעלי הדירות תומכים ביוזמה להפוך את בור המים למחסן וזה יהיה לתועלת בעלי הדירות. כיום ישנו רכוש משותף לא מנוצל. החדר שלידו משמש עתה כבית מלאכה לבנו של מר [REDACTED]. בעבר שימשה היחידה כמשרד מהנדס העיר לשעבר. הואיל ומדובר בהשקעה כספית עלה הרעיון להשכיר זאת לגוף שיממן את ההוצאות. זה ישאר רכוש משותף וינוצל באופן כזה שחברת ליטל מערכות תשתמש בו כמטבדה - ללא קבלת קהל. כל דיירי הבית ינהו מטעם ההשכחה שתחול על הנכס. את הבקשה הגיש יו"ר ועד הבית והיתה הסכמה של עו"ד [REDACTED] מנציגות הבית המשותף וכן של רוב דיירי הבית שהחליט לנצל את הרכוש המשותף כפי שהתבקש. על פי חוק בתים משותפים ישנה זכות של רוב בעלי היחידות בבנין להחליט על אופן הניצול של הרכוש המשותף. במקרה זה בבנין של 19 יחידות דיור חלקם בחו"ל וישנה רק מתנגדת אחת.

(פרוטוקול מחוזית 2.2.88)

מר שטיין ציין שבדיון ראשון בוועדה המקומית אושרה הבקשה מכיון שיצאה מתוך הנחה שבור המים יהפך למחסן לשימוש כל דיירי הבית, ולא היה ידוע לה שהכוונה היא שיהפך למשרד ששטחו חייב להכלל במנין אחוזי הבניה. לאחר שאחד מבעלי הנכס הגיש התנגדות והדבר הובא לידיעת הועדה - שונתה ההחלטה.

עו"ד רוגל טען שהשטח לא יוצא מהרכוש המשותף ולא יוצמד לאף דירה. במקום בור מים - שהוא רכוש משותף מת יהיה שם רכוש משותף להנאת כל הדיירים והשכרת הנכס למשך חמש שנים תפתור לדיירים את בעית ההשקעה. נראה לו שבנסיבות אלה - שהרכוש נשאר משותף - אין מקום שועדות התכנון תשלולנה את הרצון האוטונומי של הדיירים.

מר [REDACTED] ציין שבמשך חמש השנים הבאות ישלם בנו סך של 70 דולר לחודש לוועד הבית.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי הבעיה העיקרית היא שאם הופך בור המים למשרד יש לקחתו במנין אחוזי הבניה בבנין. כדי לאשר הפיכת הבור למשרד או מעבדה יש צורך בפרסום הקלה.

מר בן יעקב ציין כי המתנגדת טענה שהבקשה כרוכה בעובדה שיסתובבו בשטח אנשים זרים.

מר סויסה הציע לדחות את ההכרעה עד לאחר ביקור במקום ועד לקבלת חישוב אחוזי הבניה הקיימים בבנין.

הוחלט: א. לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים ביקור בשטח.
ב. הועדה המקומית מתבקשת להמציא לוועדה המחוזית חישוב אחוזי הבניה שנוצלו בבנין הקיים.

3. יב-10565- ערר מר [REDACTED] על החלטת המקומית בישיבתה מיום 23.6.87 בגין בקשתו לבניה מחסן - מלחה (תיק בנ/434/86)
הצדדים הוזמנו בחוק

מר דרומי הסביר שמדובר בשטח המיועד לאזור הכפר-על פי תכנית המתאר 62. במקום - במגרש של 380 מ"ר בנוי בית ובקצהו נבנה מחסן מאבן. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מכיון שהמחסן על גבול המגרש וליד דרך שלא ידוע מה יהיה רוחבה. הוגשה תביעה משפטית.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] - העורר/מבקש וב"כ עו"ד וונתן כהן. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד כהן ציין שהבניה בוצעה כבר לפני 5 שנים ללא רשיון ואגד הדין שניתן היה לרוס את המבנה אלא אם כן ינתן רשיון. הועדה המקומית דחתה את הבקשה כי המבנה נבנה על גבול המגרש בצמוד לדרך שרוחבה הסופי סרס נקבע. אי לכך הוא מתנגד כי לא יתכן לדחות בקשה בגלל פגיעה עתידית אפשרית, יש להחליט לפי מצב קיים ולא עתיד. כרגע אין חכמה לשכונה. בפני הועדה המקומית הייתה חוות דעת לפיה לא ידונו בבקשות להיתרי בניה כל עוד לא חוגש תכנית לגבי רוחב הכביש אך במקום זאת דנו ודחו את הבקשה. צו ההריסה שלו לא יופעל כל עוד הבקשה לא תדחה והוא מבקש אחת מהשניים: או להשהות את הדיון או לאשר את הבקשה בתנאי שתנתן התחייבות משפטית לפיה אם יוחלט להרחיב את הכביש מרשו יהרוס את המבנה ללא דרישת ביצועים.

מר שטיין טען שמסמכותה של הועדה להתחשב בתכנון בעתיד ולא לאשר בקשות אם יש סבירות שהכביש יורחב ואכן ישנה סבירות כזאת.

עו"ד כהן טען שהבקשה להיתר הבניה הוגשה ואושרה ע"י אדריכל ספדי שהוא מתכנן הכפר לבן לכאורה אין סתירה בינה לבית תכנית עתידית.

מר הופמן הוסיף כי אומנם מדובר בכביש אך בפועל זוהי סימטה ללא מוצא.

בתשובה לשאלת מר כהן ציין מר שטיין שלגלעין הכפר אין כללים נוקשים לבניה אך גם שם אין לבנות על גבול המגרש.

עו"ד כהן טען שבעבר היה שם צריף רעוע ומה שעשה מרשו זה להורס אותו ולבנות אחר תחתיו.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שלדעתו יש לקבל את הצעתו של העו"ד לפיה תדחה ההכרעה עד לאחר קבלת תכנית גלעין הכפר.

מר סויסה הציע לאשר את הבקשה בתנאי שתנתן התחייבות משפטית להרוס את המבנה כשידרש לעשות זאת - ללא קבלת פיצויים.

מר רחמימוב ציין שאם אדריכל ספדי אישר את הבקשה אין מניעה גם מצידו לאשרה.

הוחלט:

- א. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה ובתנאי שתנתן התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי של העירייה לפיה יהרוס המבקש את המבנה ללא קבלת פיצויים ברגע שידרש לעשות זאת - במקרה שתאושר תכנית להרחבת הדרך הגובלת במבנה.
- ב. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

- 4. יב-10566 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 19.10.87 בגין בקשתו לשינויים - רח' חיים גרינברג-רמות 03 (תיק בנ/87/554) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט ציינה שמדובר בבניה מתועשת ליד מתחם בנה ביתך ברמות. בקומה שלישית באחד הבנינים יצק המבקש רצפה ובוה מרפסת עם קירות זכוכית. הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית. ישנה התנגדות של שכנה שטוענת שהבניה מסתירה לה אור ואויר.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - העורר/מבקש. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר [REDACTED] טען שבפני הועדה המקומית הופיע עו"ד מטעם השכנה שהתנגדה ועו"ד מטעם חברת פרזות-כולם מולו לבדו ולכן לא יכול היה לנמק את בקשתו. על פי הצילומים שהוא הגיש אפשר לראות שהמרפסת כבר לא קיימת וכן לא יציקת הרצפה אלא נותרו רק המסגרות לזכוכית. השמש מגיעה עד הקיר הקיים - כך שהטענה של הסתרת אור לא רלוונטית - ממילא הקיר הקיים מסתיר את השמש. את הרצפה הוא יצק על מנת שהמקום ישמש אותו כסטודיו ומטבח. הסגירה נעשתה מזכוכית מתוך כוונה תחילה - כי שכנו התקין לעצמו אמבטיה עם מראות שהנוף משהקף בהן וביקש ממנו שלא יסתיר לו את הנוף עם בניה מאבן. שכנתו הגישה נגדו תביעה משפטית, היה משפט והשופט קבע שעליו להרוס קודם את הכל ולהחזיר את המצב לקדמותו ואח"כ יוכל להגיש בקשה. הוא אכן הרס את הכל למעט הזכוכית כי היא שומרת על חום הבית ומתפקדת בעין חממה. הוא מבקש שאם לא תאושר כל בקשתו ינתן לו לפחות אישור לגבי הסגירה מזכוכית. את חלון המטבח הוא הגדיל כדי שיהיה יותר אור במטבח.

מר שטיין ציין שהבקשה נדחתה הן בגלל פגיעה ארכיטקטונית והן בגלל שהתנגדותה של השכנה - לפיה הבניה מסתירה לה אור ואויר - התקבלה. המקום אמור לשמש כמספור לכביסה.

מר [REDACTED] טען שהדיירים למטה לא רואים את הנעשה למעלה. מעל כל דירה יש חצי מרפסת ותקרת פרספקס שמגינה על הכביסה והגשם. לפני שסגק את המרפסת חדר הגשם למרפסת ולסלון ביתו כי הכיוון הוא דרומי וזווית הגשם היא מדרום מערב.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הציע מר שרון לאשר למבקש את המרפסת אך להחזיר את החלון לקדמותו.

מר רחמימוב התנגד לאשר את הבקשה - הן את המרפסת והן את החלון.

מר סויסה תמך בדעת מר רחמימוב.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה. על המבקש להחזיר את המצב לקדמותו.

5. יב-10504 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 16.11.87 בגין בקשת [REDACTED] לבנין חדש - גוש 115 חלקה 109 רח' אפרתה שכונת חלפיות (תיק בנ/87/470)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי הוגשה בקשה לבניית בנין חדש שבה תוספת קומה וגובה מעבר למותר. פורסמה הקלה והתקבלו התנגדויות הן להקלה שפורסמה והן למה שנקבע בתכנית 1902. ההתנגדות בענין הגובה נדחתה מכיון שהבנין לא יהיה חריג, המגרש שעליו מבוקשת הבניה נמצא בתואי כביש קיים והעוררים התנגדו לסגירת הכביש. התנגדותם נדחתה כי אין היא רלוונטית לנשוא ההקלה אולם הועדה המקומית דרשה התחייבות שיסלל כביש אלטרנטיבי. בתואי החדש שעתיד להסלל ישנו רק צריף אחד שיש לפנות.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] ומר א. סופר - יו"ר ועד השכונה - המערערים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין כמו כן הופיעו המבקשים מר [REDACTED] ומר [REDACTED] ואדריכל ע. קולקר - המתכנן.

מר [REDACTED] טען שהכביש שעומד להתבטל ושעליו יבנה הבנין קיים כבר למעלה מ-70 שנה. הועדה המקומית הציגה תב"ע לביטול הכביש הקיים ולסלילת כביש חלופי. במשך כ-15 שנה לא נעשה דבר ע"י העיריה ולא נמצא פתרון לפתיחת הכביש החדש לפני בטול הכביש הקיים. חלק מתושבי השכונה וחושבי שכונת ארנונה משתמשים בעיקר בעורק התחבורה הזה ואם הוא יסגר יצטרכו לנסוע דרך רח' בית"ר, עין גדי וכד'. הם מבקשים מהועדה המחוזית לחייב את העיריה לסלול קודם את הכביש העוקף ורק אח"כ לאפשר סגירת הכביש הקיים.

מר שטיין טען שההקלה שפורסמה היתה לגבי גובה ואחוזי הבניה ולא בנושא הכביש לכן אין לו מה לאמר.

מר סופר טען שרוב הכבישים בשכונה הם כבישי אורך והכביש היחיד הרוחבי הוא זה שאמור להסגר. ועד השכונה ינקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו כדי להתנגד לסגירתו.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שלענין ההקלות שפורסמו אין התנגדות, אולם בדיונה בבקשות להיתרי בניה נכנסת הועדה המחוזית ל"נעלי" הועדה המקומית. אמנם מבחינה חוקית אי אפשר למנוע מהיזמים לקבל היתר בניה כי בתקנון תכנית מס' 1902 אין סעיף הקושר קבלת היתר בניה וביטול הדרך בתנאי שהסלילה של הכביש החדש תבצע קודם הבניה. בפועל ישנה דרך שצריכה להסלל והעיריה לא עשתה עדיין כלום, מקרה דומה היה ברח' לייב יפה בו כבר נבנו הבתים ועדיין לא נסללה הדרך. אם העיריה תפנה עכשיו את הצריף הקיים - שהוא בחזקת עמידר - אפשר יהיה לפנות לקבלן שיסלול עתה את הכביש.

מר שטיין הסביר שבהחלטת הועדה המקומית שני סעיפים: א. קבלת התחייבות מהיזם. ב. אישור אגף הדרכים. אגף הדרכים לא יתן את האישור אלא אם כן יסלל הכביש.

מר כהן טען שאמנם דברי מר שטיין צודקים אך הועדה המקומית אשרה את הבקשה להיתר בניה ועתה גם הועדה המחוזית מתכוונת לעשות כך.

מר שטיין חזר וציין כי הרשיון לא יצא עד שהדרך לא תסלל.

מר סויסה ציין כי היזם קיבל את החלטת הועדה המקומית ויודע שיש בה הסתייגויות.

מר כהן ביקש להתנות במפורש את אישור הבקשה בכך שלא יוצא היתר לפני סלילת הכביש.

מר סויסה טען שלדעתו מספיקה המלצת הועדה המקומית.

מר רחמימוב ציין כי כאשר יש תכנית חובתה של העיריה להפקיע שטח כי אחרת הדבר מפריע לתכנון.

מר כהן הציע שבמקביל להחלטת הועדה יש להפנות תשומת לב הועדה המקומית לנושא ההפקעה ולציין שכתוצאה מביטול עורקי תחבורה אחרים יש לפנות מיד את המקום.

הוחלט:

א. לדחות את הערר מאחר והטיעונים שהועלו לא רלוונטיים להקלה שפורסמה ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. הועדה המחוזית מפנה תשומת לב הועדה המקומית לנושא הפקעת השטח.

יב-2787 - ערר דיירים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.9.87 בגין בקשת בית הכנסת "הצבי ישראל" לבניית מדרגות חירום גוש 21 חלקה 35 רח' חובבי ציון - סלביה (תיק בנ/84/296)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין שמדובר במדרגות חירום לבית כנסת, פורסמה הקלה בקוי בנין והוגשו התנגדויות בטענה שהמדרגות גורמות להפרעה לדיירים ממול.

העוררים הוזמנו ולא הופיעו.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין כמו כן הופיעו פרופ' בלונדהיים, ד"ר פרנקל ועו"ד וולף - מטעם ועד בית הכנסת.

בהער העוררים הקריא מר כהן את מכתבו של עו"ד שמיר מיום 30.10.87: "בהתייחס להודעה של ועדת המשנה לתכנון ובניה, מיום 19.10.87 בהיק בנין 84/296, הנני להודיעכם, בשם נציגות הבית המשותף ובעלי הדירות בבית המשותף, שברחוב דיזרעלי 9, כי מוגש בזה ערעור על החלטת ועדת המשנה.

הלן נימוקי הערעור:

1. המדרגות לא נבנו בתאריך אחד, אלא הן נבנו בשלבים שונים וזמנים שונים, הן כדי הטעיה ואחידת עינים של השכנים מסביב. דרישת מכבי האש באה באיחור, והיתה לדעת המערערים יזומה ומוזמנת, כדי להצדיק בדיעבד בניה חריגה מקווי הבנין ומרשיון הבנין.

2. אין כל הצדקה לכך שהמדרגות המכערות חבונה מול חדרי המגורים וחדרי השינה של הדיירים בבנין.

3. המרווח בין המדרגות לבין בית המגורים ברחוב דיזרעלי 9 ב' הוא קטן מדי, והוא גורם למטרד ולנזק לדיירים בבנין.

4. אין זה נכון שהמדרגות משרתות את קומה ג' בלבד, וגם לא שהן משרתות את קומה ג' בימי הג ומועד בלבד. המדרגות פתוחות ומשמשות מקום משחק ומשיבה לילדים ולאנשים אחרים, והן לא סגורות במשך השבוע, יתר על כן, הפעולות החברתיות בקומה ג' אינן מוגבלות לימי הג ומועד בלבד, וגם בחגים ובימי שבת אין להצדיק שימוש במדרגות אלה ע"י רוחתם של השכנים.

5. השימוש בביטוי "מדרגות מידום" הוא שימוש מטעה, מאחר והמדרגות לא נבנו, כפי שהצבענו לעיל, במועד אחד, עפ"י דרישת מכבי-אש, זאת ועוד, כאשר הבנין נבנה היה ברור שיש צורך במדרגות לקומות העליונות, ואין שום סיבה להסלות בנין זה מבנין אחר שבו דורשים שהמדרגות תהיינה מדרגות פנימיות.

(פרוטוקול מחוזית 2.2.88)

אשר על כן אני מבקש שלא לקבל את המלצת ועדת המשנה לתכנון ולבניה, ולהעמיד לדיון את הנוגעים בדבר, וכן לצוות על הריסת המדרגות החיצוניות שנבנו שלא כדין".

מר שטיין ציין שבעת הדיון בוועדה המקומית לא היה ידוע שהמדרגות כבר קיימות. המרווח בינן לבין בנין המתנגדים מגיע ל-8.5 מ' וזהו מרווח מספיק. המדרגות נבנו בהתאם לדרישת מכבי-אש.

מר שרון שאל למה משמשות המדרגות במקום משחקים.

עו"ד וולף ציין שישנם מאות מתפללים במקום. הקומה הראשונה מיועדת לגברים והם אינם משתמשים במדרגות האמורות. הקומה השנייה לנשים והשלישית לקידוש וכד'. הקומות האלה פתוחות רק בשבתות וחגים. מתחת לקרקע ישנו מפלס נוסף המתחבר לרח' חובבי ציון והוא פתוח כל ימות השבוע. בין 3 הקומות האמורות מקשרות מדרגות פנימיות צרות וקשה להשתמש בהן והיתה דרישה של מכבי-אש לבנות מדרגות. בזמנו הן נבנו רק עד הקומה השנייה ומאוחר יותר המשיכו לבנותן עד הקומה השלישית ואז השכנים התנגדו. את השלב הראשון עד הקומה השנייה- בנו ללא היתר. יש מספיק מרווח בין המדרגות לבית המתלונן.

מר כהן שאל אם המדרגות נבנו לפני כ-10-8 שנים אין אפשר להסביר את הדיון במדרגות חיצוניות בחזית אחרת של הבנין?

עו"ד וולף ציין כי כאשר היה צורך לבנות את המדרגות לקומה השלישית היתה מחשבה לבסל את הקיים ולבנותם בחזית אחרת אך בסופו של דבר זה לא נעשה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי אין טעם לדיון מאחר והמדרגות קיימות.

מר סויסה ציין שאין לדעתו מניעה לאשרן למרות שהן כבר בנויות.

מר רחמימוב טען שמדובר באחד מבתי הכנסת היפים בעיר וצורת בניה המדרגות אינה מתאימה לבנין. המדרגות הפנימיות הן תקניות ורחבות ואילו המדרגות החיצוניות הן ברוחב של מטר בלבד. במקום כזה - עם קהילה כזאת יש לדאוג שמדרגות החרום תבנה בצורה מסודרת והוא מציע להרוס את אלה הקיימות ולהגיש בקשה למדרגות מתאימות יותר, לדעתו ניתן למצוא פתרון יותר מכובד.

מר שרון אמר שאין זה מעשי להרוס את המדרגות הקיימות אך אם ניתן לשפר משהוא מבחינה אסתטית יש לדאוג שהדבר יעשה.

מר בן יעקב הציע שיבנה קיר חוסם בין המדרגות לבנין המתנגדים.

מר סויסה הציע שתוגש הצעה לשיפור המדרגות הקיימות.

הוחלט: לדחות את הערר בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ומנימוקיה ולאשר את הבקשה ובתנאי שתוגש הצעה לשיפור חזותי של המדרגות שנבנו והנושא יחואם עם לשכת התכנון המחוזית.

7. יב-10110 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הוועדה המקומית בישיבתה מיום 22.4.85 בגין בקשתו לחוספת בניה - חלפיות מזרח (תיק בנ/85/181)
המשך דיון מיום 30.7.85

מר כהן הזכיר שבזמנו בקשה הועדה לדחות את ההכרעה על מנת לבדוק את הנושא. מדובר בבקשה לחוספת שני חדרים, מחסן ופריצת חלונות. החוספת בהיקף של 34 מ"ר ולכן נופלת בקריטריונים של חוספת בניה משמעותית שהועדות לא מוסמכות לאשר אע"פ על כן הוא מציע לדחותה אך לשוב ולדון בה כאשר תזבא בפני הוועדה הבנית מתאד הדעה לחוספות בניה בשכונה.

(פרוטוקול מחוזית 2.2.88)

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהיא מהווה ססיה ניכרת שאין מסמכות הועדה לאשר. הועדה המחוזית תשוב ותדון בבקשה לאחר שתונח בפניה תכנית מתאר לתוספות בניה בשכונת תלפיות מזרח.

8. יב-10111- ערר משפחת [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 22.4.85 בגין בקשתה לתוספת בניה - תלפיות מזרח (תיק בנ/81/182) המשך דיון מיום 30.7.85

מר כהן הזכיר שגם בבקשה זאת דנה הועדה בעבר ובקשה בזמנו לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת. מדובר בתוספת של 74 מ"ר - לניצול חלל תת קרקעי לדירה ששטחה 104 מ"ר. זוהי תוספת בניה משמעותית שמהווה ססיה ניכרת שאין בסמכות הועדה לאשר. הוא ממליץ לדחות את הבקשה ושהועדה תדון בה שנית כשתונח בפניה תכנית חדשה לתוספות בניה בשכונה - ובדומה להחלטה שהתקבלה (בסעיף קודם - מס' 7).

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהיא מהווה ססיה ניכרת שאין מסמכות הועדה לאשר. הועדה המחוזית תשוב ותדון בבקשה לאחר שתונח בפניה תכנית מתאר לתוספות בניה בשכונת תלפיות מזרח.

ב. היתרי בניה

9. יב-8237 - [REDACTED] ע"י מ. וששון לוי - שינויים במלון חדש - גוש 166 חלקה 186 בית וגן (תיק בנ/77/479) המשך דיון מיום 29.10.85

מר כהן ציין כי בשנת 85 הוגשה בקשה לשינויים במלון אך המפרט שהוגש כלל את כל הבנין ולכן הוחלט בזמנו: "לדחות את הבקשה במתכונת שהוגשה. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה שתכלול אך ורק את האלמנטים המבוקשים לשינוי". עתה אכן הוגשה בקשה הכוללת רק את האלמנטים המבוקשים לשינוי והם - גשרון שיחבר את המלון לרח' הרב עוזיאל ופתחים מסוימים. מומלץ לאשר את הבקשה בהנחה שאין בכך משום תוספת אחוזי בניה - וזאת בהסתמך על חוות הדעת של הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שאין בשינויים המבוקשים משום תוספת אחוזי בניה.

10. יב-10533 - דוד לובינסקי בע"מ - בנין חדש - גוש 187 חלקה 1 - מקור חיים דו"ח הועדה המקומית מס' 116 מיום 16.11.87 תיק בנ/87/531

גב' פלאנק הסבירה שמבוקש בנין חדש לתעשייה במקום המיועד לכך על פי התכנית החלה על השטח. מדובר בבנין של כ-100 - בנין בין 4 קומות בחלקו ובחלקו 2 קומות שיכיל תצוגה, משרדים וחניה. אין מיצוי אחוזי הבניה המותרים אלא רק מה שצריך. הבנין מוצע מאבן נסורה בשילוב פח מגליון צבוע בין החלונות. יש אישור חניה ואין מניעה לאשר את הבקשה.

מר כהן ביקש לציין שכל הבנין צריך להיות מאבן נסורה.

מר רחמימוב טען שאם התכנית מדברת על אבן מרובעת ומסוהתת - יש לציין את שורות האבן על גבי הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהבנין כולו יבנו באבן נסורה ושורות האבן תסומנה על גבי התשריט.

11. יב-4543-מלון פלאזה יהודה-סניגרת חלל מדגות גוש 37 - דח' המכר ג'ורג' דו"ח הועדה המקומית מס' 121 מיום 28.12.87 תיק בנ/69/1214

(פרוטוקול מחוזית 2.2.88)

מר כהן ציין כי תכנית 1519 א' איפשרה הגדלה של שטחי הבניה של המלון. בעבר הוגשה בקשה לסגור 2 חללים במלון ורק אחד מהם אושר. עתה מוגשת בקשה לסגור חלל נוסף - הסגירה מגדילה את שטח המלון ב-75 מ"ר שזה "בטל משישים" מגודלו של המלון. הוא ממליץ לאשר את הבקשה אך לא להתייחס בהחלטה לכל המיפרט שהוגש שבו מפורט כל הבנין.

מר רחמימוב ביקש להמנע מאישור הבקשה.

הוחלט:

- א. לאשר את סגירת חלל המדרגות בקומת הכניסה, במפלס +10.0
ב. הועדה לא התייחסה באישורה לכל הבקשה להיתר לרבות חשבון שטחי הבניה בעמוד הראשון במפרט (טופס 2) (תקנה ב'א') ועל כן הם אינם נשוא האישור בסעיף א' לעיל.

12. יב-10417- גוד ניים בע"מ-בנין חדש-גוש 141 חלקה 138 - מקור חיים
תיק בנ/85/487 המשך דיון מיום 8.12.87

גב' פלאוט הזכירה שבדיון קודם ביקשה הועדה לקבל פירוס השימושים האמורים להיות בבנין המבוקש ועתה התקבל הפירוס לפיו קומה אחת תיועד למחסן חלקי פחתות ומפלטות, הנהלת חשבונות וארכיב, מחסן לציווד יעודי לרכב וחדר ישיבות הרצאות והדרכה וקומה נוספת תיועד למחסן ריפוד רפדיה וטיפול באביזרים וגגונים, חדר שיפוע מנועים ואביזרי מנוע, חדר חשמלאות רכב, חדר אוכל וחדר מנוחה.

בחגובה להערת מר סניסה שיש צורך בקיום דיון עקרוני בנושא שימוש במבני תעשייה הציע מר שטיין להוסיף הערת אזהרה להחלטה, לפיה השימוש בבנין יהיה בהתאם לפירוס ולא ישונה.

מר כהן ביקש שהבניה תהא מאבן.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם למפרט שהוצג בפני הועדה בעת הדיון ובתנאים הבאים:

- א. הבניה תהא באבן טבעית.
ב. הועדה המקומית חקבע בהיתר הבניה כל שטח והשימוש לו הוא מיועד כפי שהוצע בעת הישיבה - וכן עובר למתן היתר בניה ירשם ההיתר כהערת אזהרה בספרי המקרקעין.

15. יב-2975 - מיבוי בע"מ - מלון ציון - תוספת בניה - גוש 49 חלקה 89 רח' לונץ
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 תיק בנ/87/895

מר כהן הסביר כי תכנית 3540 אפשרה תוספת קומה למלון ונוספת הבינוי מראה תוספת קומה, שיפוע חזיתות ושינויים פנימיים. הבנין לא חורג מסביבתו, בזמנו התעוררה בעית חניה וסעיף 10 בתקנון התכנית נתן לכך פתרון ע"י תשלום כסף לקרן חניה - וזאת על פי סעיפים שנוסחו בזמנו ע"י היועץ המשפטי לעירייה. בעת הדיון בבקשה הנ"ל בועדה המקומית התעורר ויכוח באשר לנושא החניה, ובסופו של דבר ההמלצה היא לנהוג עפ"י סעיף 10 בתקנון התכנית. הוא הציע לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית - שיש בה מספר המלצות חשובות ולהדגיש שנושא החניה יטופל בהתאם לסעיף 10 בתקנון תכנית 3540. בהגובה להערת מר רחמימוב ציין כי נושא השילוט מטופל במסגרת חוק עזר עירוני והוחל לישמו כבר במספר בתי עסק בעיקר במדרחוב.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שנושא החניה יפתר בהתאם לסעיף 10 בתקנון תכנית מס' 3540 החלה על השטח.

14. יב-10333 - כל מי בע"מ - בנין חדש - גוש 75 חלקה 46 - דוממה
דו"ח הועדה המקומית מס' 121 מיום 28.12.87 תיק בנ/87/214

מר כהן ציין כי תכנית מס' 3429 הופקדה ואושרה בבנין מאגורים והיה דיון ממנה

(פרוטוקול מחוזית 2.2.88)

לגבי הבינוי, בזמנו הובעה חרדה לגבי השימוש למגורים בסמוך לרחובות ראשיים, היה חשש שיוגשו בקשות לתוספות בניה בעתיד מכיון שעיבוד החזיתות אינו סופי ובעיה נוספת היתה מכיון שמדובר על בנין מגורים במרכז העיר יש למצוא פתרון למקום משחק לילדים ולכן הוצעה קומה מפולשת לשימוש זה. לקומה זו צורך נספח בינוי מפורט. ההחלטה להפקיד את התכנית התקבלה ב-31.12.85 ונאמר בה: "להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט סעיף ב' להחלטתה מיום 17.6.84 וסעיפים 10-2 מיום 16.12.84, בתנאים הבאים:

1. לתכנית יצורף נספח פיתוח המפרט את הטיפול בקומה המפולשת לרבות חומרי בניה.
2. תקבע בתכנית הוראה האוסרת בנית מרפסות ואסור תוספות בניה בעתיד בחזיתות הפונות לרחובות הראשיים.
3. תקבע בתכנית הוראה בדבר חובת הקמת חברה אחזקה.
4. תאסר בניה באבן נסורה חלקה ללא סימון.

התכנית קבלה תוקף ללא התנגדויות. בזמנו הוגשה בקשה לחפירה אך לא אושרה כי זה היה בעת שהתכנית היתה בשלב הפקדה. מאוחר יותר הוצא היתר בניה. עתה הוגשה בקשה שכוללת מספר שינויים:

- א. מבוקשת חנות בקומה המפולשת אך יש לבטלה למרות שהיא כלולה במנין אחוזי הבניה.
- ב. תקנון התכנית קבע שגלריות יהיו במנין אחוזי הבנין אך בחתך של הקומה האמצעית בנספח לא דובר על גלריות ועתה היא מבוקשת.
- ג. הועדה המחוזית החליטה שהבנין יהיה בלי מרפסות בחזית רח' יפו שרי ישראל. בבקשה הקודמת צוינה מרפסת בחזית הקדמית שהיתה עם ביטוי חיצוני של חלון ועתה המרפסות מקבלות עיבוד שונה.
- ד. הנקודה המהותית: מדובר בבנין מאד מסיבי שעיבוד החזית נתן פיתרון אופייני לבניה מאבן. בבנין המוצע עתה - להערכתו, עיבוד החזיתות לא מתאים לאופי הסביבה הקרובה. בפרוייקט "רימונים" הקרוב יש הדגשה של האלמנט הורטיקולי ובבקשה הנדונה יש הדגשה של האלמנט ההורטיקולי. הפתרון המוצע יוצר בעיה של יותר זכוכית ופחות אבן ובאותם מקומות שהיו מרפסות פנימיות - מאחורי חלון - הן הופכות למרפסות ממש.

מר שטיין ביקש להעביר לועדה הודעה מטעם יו"ר ועדת המשנה המקומית מר כחילה - והיא הצעה שהתגבשה שם לפיה היתר הבניה יחולק לשני חלקים האחד היתר בניה עד מפלס מסויים ושיוזאו שקומת המרתף אכן תהיה לחניה ורק אחרי בנית השלב הזה יוצא היתר בניה להמשך.

מר רחמימוב ציין שהוא מעדיף את הבנין המקורי שהוצע. בזמנו ישבו כמה מחברי הועדה עם מתכנן המחוז וגבשו דעה בקשר לבקשה הקודמת, אי אפשר להעביר עתה פרוייקט אחר מבלי לתת לחברי אותה צוות להביע דעתם על הבנין. זהו בנין בציר תנועה ראשי בעיר שהרבה אנשים יראו אותו ויש לתת לחברי הועדה להתייחס לבקשה החדשה.

מר כהן ציין כי המתכנן פנה אליו ושאל לדעתו אם לשנות את יעוד הבנין למשרדים ואז הוא - מר כהן - אמר לו שמבחינה תכנונית זה עדיף אפילו אך יצטרכו להכניס מספר שינויים לבינוי - שלגביהם יהיה צורך בהפקדת תכנית חדשה. השינויים הם גם לגבי מספר מקומות החניה. מכיון שהנושא מחייב התייחסות רצינית ומכיון שמר רחמימוב רוצה ללמד את הנושא אין מצידו מניעה שיוחל בבניה בבור הקיים ושלגבי החניה יבואו היזמים בדברים עם העיריה.

מר רחמימוב טען שאם יוצא היתר בניה לגבי בנין מגורים לא יהיה אפשר בעתיד להסיב את הבנין למסחר בגלל בעיות חניה.

מר כהן הסביר כי במידת הצורך יהיה אפשר להפוך את קומת המחסנים לחניה וזה יהיה בהמשך למפלס החניה המאושרים.

מר סוליסה הציע לדחות את ההכרעה ולברר קודם עם היזם מהיא בקשתו.

(פרוטוקול מחוזית 2.2.88)

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתתקיים פגישה בין היזם לאנשי אגף תכנון עיר בעיריה וצוות חברי הועדה המחוזית ותגובש הצעה סופית.

15. יב-10545 - תוספת בניה-גוש 4 חלקה 123-בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 118 מיום 30.11.87 תיק בנ/87/145

מר דרומי ציין שעל פי תכנית מס' 2317 המופקדת קיים מגרש בגודל 1000 מ"ר ועליו בנין ועתה מבקשים תוספת לבנין - סך כל האחוזים עם התוספת יגיעו ל-25%. המגרש לא ממוקם במתחם המיועד לתכנון מפורט. בתכנית מצוינת הרחבת דרך והבקשה תואמת לה. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-10537 - תוספת בניה - ג'בל אל מוקבר
דו"ח הועדה המקומית מס' 116 מיום 16.11.87 תיק בנ/82/290

מר דרומי ציין שבאזור המיועד למגורים על פי תכנית 2691 קיים בנין במגרש בשטח 520 מ"ר והבקשה היא לתוספת בניה. הבקשה עומדת בקריטריונים של התכנית החלה.

מר כהן הוסיף כי יש לפרסם הקלה בקוי בנין והוא דורש להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית על מנת שתפעל בהתאם לחוק.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית על מנת שתנקוט בהליך של פרסום הקלה בהתאם לחוק.

17. יב-10536 - תוספת בניה - ערר
דו"ח הועדה המקומית מס' 116 מיום 16.11.87 תיק בנ/87/422

מר דרומי ציין שמדובר בתכנית מאושרת מס' 2691 לגבי המורדות הצפוניים של ארמון הנציב, בשטח המיועד לשפ"ץ קיים בנין במגרש בשטח של 500 מ"ר ועתה מבוקשת תוספת קומה מעל מרתף קיים. ניתן לאשר את הבקשה על פי הקריטריונים שנקבעו בסעיף 9 ב' בהוראות התכנית.

מר כהן הציע להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית שמסמכותה לאשרה.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית שמסמכותה לאשרה.

18. יב-10387 - עיריית ירושלים - גן ילדים- רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 118 מיום 30.11.87 תיק בנ/86/457

מר כהן הסביר שמגרש מס' 20 מיועד לפי תכנית 2789 - למרפאה ותחנה לאם ולילד בזמנו העיריה בנתה במקום 3 בתי כנסת ארעיים ובקשה לאשרם אך בקשתה נדחתה בוועדה המחוזית. עתה מבוקש גן ילדים - שגם הוא לא כלול ברשימת היעודים המותרים במגרש ולכן לא ניתן לאשרו עד שתוגש תכנית מתאר שתשנה את יעוד המגרש.

הוחלט: לדחות את הבקשה מאחר והמגרש מיועד למרפאה ותחנה לאם ולילד על פי תכנית 2789.

19. יב-10553 - ועד העדה המערבית - שיפוצים - גוש 36 חלקה 37 שכ' מחנה ישראל
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 תיק בנ/87/717

מר כהן ציין כי תכנית מס' 3135 קבעה הוראה השנויה במחלוקת - לפיה ניתן להוסיף קומה לבית ועד העדה המערבית ללא הפקדת תכנית שינוי. התכנית לא קבלה חוקף עד כה. הבקשה הנדונה היא לשיפוץ שתיים וחצי הקומות הקיימות אך ברקע סומנה גם תוספת

(פרוטוקול מחוזית 2.2.88)

קומה והבלטה של מרפסת זיז. בשיחה עם המתכנן הוא התבקש להגיש בקשה מתוקנת שלא תכלול כל תוספת.

הוחלט:

- א. לאשר את הבקשה לשיפור החזיתות ושיקום הבנין הקיים בלבד, וללא מרפסות זיז.
- ב. הועדה לא התיחסה באישורה לכל הבקשה להיתר לרבות חשבון שטחי הבניה בעתיד המפורטים בעמוד הראשון של המפרט (טופס 2) (תקנה 2א') ועל כן הם אינם נשוא האישור בסעיף א' לעיל.

20. יב-8431 - [REDACTED] - תוספת בניה - עין כרם (תיק בנ/87/502) המשך דיון מיום 17.11.87.

מר בהן הזכיר כי בדיון קודם הוחלט להורות לוועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה. ההקלה פורסמה ולא היו מתנגדים.

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

21. יב-10534 - המוטצה הדתית - בנין חדש - 2 בתי כנסת - גילה (תיק בנ/87/594) המשך דיון מיום 22.12.87.

מר כהן הזכיר שבדיון קודם בנושא התעוררו מספר בעיות:

- א. נפח הבנין.

- ב. הרצון לבנות 2 בתי כנסת במגרש שלגביו נאמר בתכנית שהוא מיועד לבית כנסת. בפגישה עם האדריכל המתכנן הובהר לו שמדובר בשני קהילות שונות ובנוסף לחללים של בתי הכנסת הבקשה כוללת חלל של כ-100 מ"ר במפלס נמוך שישרת את בתי הכנסת כמרכז לקיום לימודים וכו' ומסומן מקוה בעתיד.
- בזמנו ציינה גב' רוזה שיש להפקיד תכנית לבתי הכנסת וכן להודיע אישית לשכנים מכיון שהמגורים קרובים. לעומתה טען מר שטיין שזה שכתוב "בית כנסת" ולא "בתי כנסת" זה ענין של סמנטיקה בלבד.

מר סויסה ציין שעל פי חוות דעת שקיבל מעו"ד אלירז אם מדובר בבנין אחד אין מניעה לאשרה. מר בן אשר הודיע לו שמותר לאשר יותר מבנין אחד על המגרש.

מר כהן הוסיף כי ישנן שתי כניסות לבנין האחת מכיון השפ"ץ והשניה מהחזית הצפונית. החלל הגדול המתוכנן אינו לקיום ארועים אלא לתפילה. הוא המליץ לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. שימושים חורגים (עסקים)

22. 1/8347 - [REDACTED] - משרד ומגרש לתיווך וסחר במכונניות - רח' הנביאים

23. 1/8795 - [REDACTED] - מסגרות לתמונות - עזה

הבקשות פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים

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

24. 1/8020 - [REDACTED] - יצור דגרי מאפה - אגריפס

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לבדוק אם יאכן נשלחו הודעות בהתאם לסעיף 151 לחוק.

25. 1/5994 - [REDACTED] - בית דפוס-בר אילן
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

26. 1/6594 - [REDACTED] - ליפוף מנועים חשמליים - רח' רבי נחמן מברסלב
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. 1/1892 - קרח תל- ארזה - בי"ח לקרח - בר אילן
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה שנה אחת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. 1/4850 - [REDACTED] - ליטוש אבני חן - רשב"ג

29. 1/5813 - [REDACTED] - תיקון ומכירת מנעולים - מרכז העיר

30. 1/8917 - [REDACTED] - בית מאפה לבגטים ומזנון - יפו.

31. 1/1390 - [REDACTED] - דפוס - שבטי ישראל

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

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

ד. שינוי שימוש

32. יב-10544 - [REDACTED] - שינוי שימוש של בית אימון לאיחסון חמרי הדברה
רמת רזיאל חלקה 7

מובא לדיון חוזר מיום 22.12.87 תיק בנ/87/192

מר כהן ציין שבשיחה עם המבקש הובהר לו שאין הכוונה לשימוש מסחרי במקום אלא
שהוא צריך את השטח לשימוש המקצועי. המבקש הוא מדביר מורשה מטעם משרד החקלאות.
אשר על כן הוא מציע לאשר את הבקשה.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 22.12.87 ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה
המקומית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ד אדר תשמ"ח
13 מרץ 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה מס' 2
שהתקיימה ביום שלישי ז' בשבט תשמ"ח 26.1.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

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

נכחו:	
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 76 מיום 1.12.87
- 2) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 413 מיום 8.12.87

בסעיף 3 לפרוטוקול הועדה המחוזית מיום 1.12.87 נפלה טעות בעת הדפסת ההחלטה במקום "להפקיד את התכנית" צ"ל "לאשר את התכנית".

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

ב. כללי

בפתח הישיבה הציג היו"ר בפני הועדה את סרן עודד הרמן - נציג שר הבטחון בועדה המחוזית הבא במקומו של סא"ל ע. דרמן וברכו בתקווה לנוכחות והשתתפות רבה מקודמי בישיבות הועדה.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכניות לאישור

1. (3555) תכנית מס' 3555, שינוי מס' 50/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 6/84 לתכנית המתאר עמ' 9 - ככר עירית ירושלים מובא לידיעת הועדה, לבקשת מנכ"ל משרד הפנים בתוקף הסמכות שהואצלה לו עפ"י סעיף 134(ב) לחוק.

מר כהן מסר כי לאחר שהחליטה הועדה המחוזית לאשר את התכנית בשינויים היא הועברה לאישור שר הפנים. מנכ"ל משרד הפנים בתוקף הסמכות עפ"י סעיף 134 (ב) לחוק נאות לאשר את התכנית בשינוי כמפורט במכתבו כלהלן:
"התכנית שבנדון מאפשרת שינויים מהותיים בבית העיריה (רח' יפו 22 ירושלים), זאת בניגוד לתכנית 2097 הקובעת שהבנין נועד לשימור. עפ"י המלצת מנהל מינהל התכנון יש להוסיף בהוראות תכנית 3555 כי "בית העיריה הנו בנין לשימור ויחולו עליו הוראות תכנית 2097".
מאחר שהשינוי אינו מהותי ועולה בקנה אחד עם תכנית מאושרת (2097) יש להביא את השינוי לידיעת הועדה המחוזית, לאחר זאת ניתן יהיה לאשר את התכנית למחן תוקף. הובא לידיעתי כי השינוי הינו על דעת מתכנן המחוז ומהנדס העיר".

מר כהן אישר כי בהתייעצויות בנושא נתקבל השינוי על דעתו ועל דעת מהנדס העיר

הוחלט:

1. לקבל את המלצת מנהל מינהל התכנון ולהוסיף בהוראות התכנית כי "בית העיריה הינו בנין לשימור ויחולו עליו הוראות תכנית 2097".
2. להעביר את התכנית לאישור שר הפנים בשינוי האמור בסעיף 1 לעיל ובתיקונים המשתמעים ממנו.

2. (2267 א') תכנית מס' 2267 א' - אזור התעשייה ברוממה אישור שר הפנים עפ"י סעיף 134(ב)(1) לחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בדיון שקיימה הועדה באישור התכנית, לאחר שמיעת ההתנגדויות שהוגשו לה, הוא הביא לידיעת הועדה תוכן פנייהם של תושבים רבים הארים ברוממה עילית שהוגשו באיחור, בדבר התנגדותם להפעלת אולמי שמחות חפצדי בסמיכות לבתי המגורים, זאת בעקבות פעולות שנעשו להכשרת המקום לאולם שמחות. הועדה המחוזית לא קבלה את ההתנגדות ולא שינתה את קוראות התכנית בענין

(פרוטוקול מחוזית 26.1.88)

השימושים המותרים בה. עקב זאת פנו התושבים אל שר הפנים להניעו מאשור התכנית שבסמכותו עפ"י סעיף 134 (ב) לחוק.
מינהל התכנון בדק את הנושא עם השרות לשמירת איכות הסביבה ופנה אל יו"ר הועדה במכתבו מיום 23.11.87 כדלהן:
"התכנית שבנדון הועברה לאישור המנהל הכללי: בתוקף סמכות שר הפנים שהואצלה לו, לפי סעיף 134 לחוק התכנון והבניה.

1. בדיון שהתקיים אצל המנכ"ל לקראת אישור התכנית, התגבשה הדעה כי השימושים המפורטים בסעיף 11 (3) של הוראות התכנית הכוללים: מקומות בידור כגון: בתי קולנוע, מועדוני לילה, דיסקוטקים, אולמות משחק, באולינג, אינם מתאימים לשטח הנמצא בסמיכות לאזור מגורים ולאופי האוכלוסיה המתגוררת בו, על כן יש להוציא שימושים אלה מהיעודים שנקבעו בתכנית.

אשר לאוכלי שמחות, יש להגביל השימוש ליעוד זה לחלק המשתרע צפונית לרחוב ירמיהו, ולהמנע מלהתיר שימוש זה בעברו הדרומי של הרחוב, הנמצא קרוב יותר לאזור המגורים.

בטרם חינתן החלטתו הסופית של המנהל הכללי נבקש כי העמדה הנ"ל תובא לידיעת הועדה המקומית כדי לאפשר לה להציג עמדתה קודם ההחלטה.

2. בנוסף לאמור לעיל, נציין כי בקשר לתכנית שבנדון נמצאת בפנינו פניית עו"ד נ. וייל מיום 21.10.87 העתק הפניה מצ"ב.

נראה לכאורה, לאור הפנייה כי יש להוציא את החלקה מס' 105 בגוש 30235 מתחום התכנית. נבקש הערותיכם, וכן הערות הועדה המקומית ביחס לפניית עו"ד וייל.

3. חלקה 75 בגוש 30077 מיועדת בתכנית 2267 א' למגורים 2. תכנית 3509 ("בזק") אשר נחתמה ע"י המנכ"ל ב-21.9.87 ייעדה את החלקה לתעשייה. בסיכום בין משה כהן, עו"ד יחזקאל לוי וגב' שלומית שער ביום 13.9.87 הוחלט כי תכנית 3509, תאושר בתנאי הוצאתה מתחום תכנית 2267 א', החלטה זו אושרה בועדה המחוזית ביום 15.9.87. יש לפעול בהתאם.

כדי שלא יתעכב אישור התכנית שלא לצורך נודה על תשובתכם ותשובת הועדה המקומית לסעיפים 2,1, במכתב זה עד ליום 23.12.87.

המכתב הופנה אל יו"ר הועדה המקומית. בהתיחס אליו נתקבלו הערות העיריה באמצעות מר בן אשר מיום 16.12.87 כדלקמן:

א. באופן כללי לא נראה לנו שיש לפסול מקומות בידור ברוממה באיזורים שאינם סמוכים ישירות לבנייני מגורים ואינם מהווים הפרעה, היות ולאורך רח' ירמיהו מתוכנן אזור מסחרי מיוחד שמקומות הבידור הם חלק ממנו.
המקומות שנראה לנו כי אינם מהווים הפרעה הם:

1) בחלק הצפוני של רח' ירמיהו - כל החלקות שבגוש 30235 המגדרות כאיזור מסחרי מיוחד, (פרט לחלקות 62-63). חלקות אלה נמצאות בין אזור מלאכה זעירה לאיזור מסחרי מיוחד מצדו הדרומי של הכביש ואינן סמוכות למגורים.
2) בחלקו הדרומי של רח' ירמיהו - כל החלקות לאורך רח' תובל משני צדדיו (פרט לחלקת 33 בגוש 30235) המוגדרות כאיזור מסחרי מיוחד, גובלות במוסדות בשטח ציבורי פתוח ואינן סמוכות למגורים.
המקומות שאינם מומלצים למקומות בידור הם - בחלק הצפוני והדרומי של רח' ירמיהו המגרשים הגובלים באזורי מגורים.
ראה סימון במפה המצורפת בזה.

ב. לגבי חלקה 105 בגוש 30235 מוסכם להוציאה מתחום התכנית היות והיא כלולה בתכנית אחרת 3565 שאושרה להפקדה בועדה המקומית וייעדה אותה לאזור מגורים.
2.

(פרוטוקול מחוזית 26.1.88)

ג. לגבי חלקה 75 בגוש 30877 - הכלולה בתכנית 3509 שאושרה למתן תוקף ביעוד למוסד מרכזת סלפונים, מומלץ להוציאה מתחום תכנית 2267 א".

משמעות המלצת השר היא שלא יותרו מקומות בידור ככלל למעט אולמי שמחות בגדה הצפונית של רחוב ירמיהו. כתוצאה מכך עשויה להתעורר בעיה משפטית. התכנית כפי שהופקדה מפרטת את השימושים המותרים באיזור המוגדר כאיזור מסחרי מיוחד עם תעשייה. יעוד השטחים עפ"י התכנית החלות קודם הפקדת התכנית הוא לתעשייה עפ"י תכנית המתאר המקומית לירושלים. ברשימת השימושים המותרים באזור תעשייה אין אמנם ציון מפורש של מקומות בידור אולם יש בה הערה כללית שבאזור תעשייה מותרים על השימושים המותרים באזור מסחרי. השאלה המתעוררת היא באיזו מידה ניתן בהליך אישור התכנית עפ"י סעיף 134(ב) לחוק לשנות את הוראות התכנית המופקדת, מבלי שהועדה נקטה בפעולה כלשהיא עפ"י סעיף 106 לחוק. כמו כן צויין כי ההיתר לאולמי חפצדי ניתן בהסתמך על התכנית המופקדת.

גב' רוזה ציינה כי משמעות השינוי המוצע הוא תזרה לתכנית הקודמת, כלומר אם השר ממליץ בפני הועדה לשקול אסור מקומות בידור, על פניו נראה כי לא ניתן בבקשה כזו לשנות תכנית שהיא ברת תוקף ואזי היעוד חוזר להיות אותו יעוד שנקבע בתכנית קודמת.

מר כהן הבהיר כי השר מבקש לשקול ביטול השימושים המגדירים בתכנית סעיף 11(ד) המהווים חלק מרשימת שימושים מפורטת והוא סבור כי ההנחיה אינה מחזירה את המצב לקדמותו אלא מבטלת הוראה ספציפית מבין הוראות התכנית.

גב' רוזה הציעה שהנושא יבדק ויובא לדיון נוסף.

מר לרמן ציין כי מוזר שאזור דוממה המאופיין בעירוב של שימושים לא הועבר לבדיקת משרד הבריאות משום שבאופן מסורתי החלונות על מפגעים והפרעות הנובעות מעירוב של שימושים מגיעות למשרד הבריאות בעקבות הערת היו"ר כי התכנית היתה נשוא דיונים רבים בוועדה ציין מר לרמן כי העיריה יזמה את התכנית בראשיתה על מנת לפתור בעיות סביבתיות אולם בעטים של לחצים ואינטרסים כלכליים נוצרה תכנית גרועה יותר, מתקבל הרשום שהשיקולים העומדים מאחורי התכנית היו שיקולים של מניעת פגיעה באינטרסים כלכליים ולא דוקא טובת איכות החיים של הציבור. לא ברור לו מכל הדיון בהמלצת המנכ"ל מה יעלה בגורל תלונת התושבים על אולמי הפצדי.

מר כהן ציין כי אולם השמחות החל לפעול לפני אישור התכנית בלא היתר. הוא מציע לקבל את הצעת גב' רוזה לדחות את הדיון לקבלת חוות דעתה המשפטית.

גב' אשל ציינה כי מבחינה תכנונית היא מוצאת שיש ליקוי בהליכים. האיזור חייב היה להיות לתעשייה ולא למגורים ואי אפשר לגרוע מיעודי השטח והאפשרויות בו בגלל מספר "איים" של בתי מגורים. העיר חסרה מקומות ושטחים לתעשייה ואי אפשר לוותר על מה שנוחר, מה גם שמדובר ברצועה מתוכננת נפרדת מאזורי המגורים. אסור לנו להכנס לנושא זה על בסיס שאין לו מקום כאן. לדעתה תנאי השוק הם שיפתרו את בעיות כל הצדדים בעוד כעשר שנים.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון לקבלת חוו"ד משפטית של גב' רוזה.

3. (2262 ב') תכנית מס' 2262 ב', שינוי לתכנית 2262 א'-רמות ומצפה ירושלים) מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית משתרעת על שלושה לאורך שדרות גולדה מאיר בשטח שהיה נשוא הפקדתן של 3 תכניות. בהתאם להוראות תכנית 2262 אישרה הועדה המחוזית נספח בינוי שמכוחו הוצאו היתרי בניה במגרשי הבניה שבחלקה המערבי של התכנית. לפני סיום הבניה בקשה חברת הבניה לשנות את התכנית בעיקר במערך מגרשי הבניה ובתוך כך לבטל את הדרך ההיקפית שאמורה הייתה, עפ"י תכנית 2262 א' להחבר עם רחוב הרי טרומן. עפ"י מסמך שנמסר ע"י חברת הבניה בדיון שהתקיים ביום 25.10.87

(פרוטוקול מחוזית 26.1.88)

אין שינוי בשטחי הבניה לרישוי ממה שאושר בתכנית הקודמת וכי מספר יחידות הדיור פחת מ-269 יח"ד ל-250 יח"ד. לתכנית הוגשו התנגדויות רבות בעיקר ע"י דיירי הבתים שנבנו בחלקה המערבי של התכנית ואשר כלולים בתכנית מפאת השינויים שבוצעו במהלך הבניה, ביחס לנספח הבינוי המאושר.

-להלן עיקרי טענות המתנגדים:

1. הגינה הציבורית - התנגדות לשינוי מיקום הגינה הציבורית וצמצום שטחה הנובעים מהססת הבנינים ואגב כך להעתקתה למקום נחות מבחינה טופוגרפית שאינו ניתן למימוש ופיתוח כגינה ציבורית.
2. ביטול הכביש ההיקפי המתחבר לרחוב הרי טרומן - ביטול הכביש יגרום לעומס תנועה גדול בכביש הקיים, השכונה כולה תשורת ע"י כביש אחד דבר שיפגע באיכות החיים.
3. הגדלת שטחי הבניה - לטענת המתנגדים יש בתכנית הגדלה של שטחי הבניה וזכויות הבניה.
כאמור עפ"י הודעת ב"כ היזמים אין הגדלה בשטחי הבניה לרישוי, אדרבא, מספר יחידות הדיור קטן. כתוצאה משינוי מערך המגרשים חלו שינויים בהקצאות לצרכי ציבור, השטח הפתוח הציבורי קטן בכ-200 מ"ר, שטחי המעברים הציבוריים להולכי רגל גדלו בכ-2000 מ"ר ודרכים וחנויות פחתו בכ-4000 מ"ר.
4. כביש משולב -
 - א. התנגדות להארכת הכביש המשולב בכ-100 מטר נוספים שתגרום לצפיפות רבה של כלי רכב, רעש, זיהום אוויר ופגיעה באיכות החיים.
 - ב. הארכת הכביש המשולב תגדיל את מספר יחידות הדיור המשתמשים בו מ-36 המאושרות ל-68, כתוצאה מכך תגדל הצפיפות ויגרם מטריד לדיירי הקוטג'ים הקיימים.
 - ג. בתחום הכביש הוקמו קירות תמך גבוהים הגורמים למטרד רעש חמור.
 - ד. הכביש המשולב הקיים הוצר (במעבר מתכנית הבינוי לביצוע בשטח) עד כדי 5.50 מ' ואינו מאפשר מעבר סדיר למכוניות ולהולכי רגל. הגדלת עומס התנועה בכביש זה תגרום לפגיעה קשה באיכות החיים של דיירי הקוטג'ים הקיימים.
 - ה. עפ"י התכנית המאושרת החנויות לקוטג'ים נקבעו בתחומי המגרשים ואילו בתכנית המוצעת הם בתחומי הכביש המשולב.
5. יסוס טענות אלה הוגשו ע"י ב"כ המתנגדים שתי חוות דעת: (בהתאם לארכה שניתנה ב"כ ע"י יו"ר הועדה ואושרה ע"י הועדה המחוזית) חוות דעת החבורתית של דוד מרגלית וחוות דעת של מ.ג. יועצים אקוסטיים בדבר התנאים האקוסטיים ברחוב פרופס. מסקנות חוות הדעת הן כי הארכת הרחוב המשולב ל-420 מטר, הארכה של כ-100 מטר, הצרת רוחבו, חוסר מקומות החניה בו, מהווים סכנה בטיחותית וחבורתית. כמו כן כתוצאה מהשינויים הנ"ל יעלה מפלס הרעש ויהווה מטריד לדיירים.
6. שינוי בבינוי - שינוי הבינוי מבתיים טוריים לבניה מדורגת יביא להגדלת נפח התנועה והחניה בכביש המשולב. עפ"י התכנית המאושרת תוכננה הגישה מהרחוב העליון בלבד.
הבינוי המדורג יוצר מעברים ציבוריים בין הבתים ויגביר את צפיפות הולכי רגל בכביש המשולב.
7. התנגדות מה שקלים אשר רכש את ביתו עפ"י התכנית המאושרת טוען כי הבינוי החדש בגדה הדרומית של הרחוב המשולב יחסום את דירתו מצד מזרח ודרום לשמש לאויר ולנוף ויוריד את ערך הנכס ואיכות החיים בו.
7. התנגדות להכשרת המצב הקיים בשטח באמצעות תכנית 2262 ב':
א. הצרת הכביש המשולב מונעת אפשרות יציאה תקינה מהחניה.

(פרוטוקול מחוזית 26.1.88)

- ב. נוצרת צפיפות בקוטג'ים עקב בניה בלתי חוקית.
- ג. עפ"י התכנית המאושרת יש לנטוע עצים בתחום הכביש המשולב ואילו עפ"י התכנית המוצעת אין מקום לנטיעות.
- ד. קיר החמך שנבנה לאורך הכביש המשולב מהווה מפגע אקוסטי.
- ה. ביטול מעבר להולכי רגל בין מגרשים 9-10 והעברת שטחים לתחום מגרש 10 פוגע בקוטג' שבחלקה 9 ובתנאי הניקוז של האזור הסמוך.
- ו. התנגדות לביטול שביל להולכי רגל היו מגרשים 5-1-6.

8. טענות משפטיות לגבי אי חוקיותה של התכנית.

- א. טענות לגבי תכנית 2262 א'. אשר אושרה כשינוי לתכנית מפורסת, אך למעשה היא כוללת הוראות של שינוי תכנית מתאר ולפיכך אינה חוקית.
- ב. תכנית 2262 ב' - הופקדה כשינוי לתכנית 2262 א' ובכותרת הוגדרה גם כ"שינוי תכנית מתאר מקומית". במסמך התכנית נקבע כי היא מהווה שינוי לתכנית 2262 א' ואין קשר בין הגדרתה כשינוי תכנית מתאר מקומית ובין ההוראה במסמך התכנית.
- ג. במסמך התכנית לא פורטו וצוינו במפורש מהם השינויים ביעודי הקרקע או בכמה קומות הוגבהו הבנינים ולכן יש בכך משום פגם.
- יש סתירה בין התקנון ונספח הבינוי בעוד שבטבלת השטחים שבתקנון נקבעו גובהם של הבנינים כ-2 קומות ו-4 קומות אך בחתך שבנספח הבינוי נראים בנינים בני 5 קומות ו-3 קומות.

9. התנגדות תושבים המתגוררים ממזרח לתכנית 2262 ב' באמצעות עו"ד מנדל, לשפכי העפר והפסולת שנערמו מול ביתם כ"הר" מלאכותי ואשר שינו עקב כך את מפלס פני הקרקע הטבעיים. הם דורשים להורות לחברת הבניה להחזיר את מצב פני הקרקע לקדמותם, בהתאם למפלס שעפ"י התכנית המאושרת.

מר כהן השיב לשאלת מר רזניק מה היתה העילה להפקדת שינוי התכנית המאושרת וציין כי היתה זו בקשת החברה הבונה אשר טענה כי נמצא במקום שבר גיאולוגי הגורם לקושי בביסוס הבנינים ולכן בקשו לשנות את מערך מגרשי הבניה והבינוי. הכביש התחתון בוטל בשל קשיי פיתוח הקרקע בתנאים הטופוגרפיים של השטח.

תואי הכביש המאושר בתכנית הקודמת הורחק מהכביש הראשי לבקשת מר נקמן ליצירת פס ירק להפרדה בין שני הכבישים למניעת גישה מהכביש הראשי.

אשר לשאלה אם אמנם ישנה כטענת המתנגדים הגדלה במספר הקומות, השיב כי עפ"י החתך הבנינים הגבוהים הם בני 4 קומות וכלל אין הגבהה של הבנינים, גם בבניני הקוטג'ים.

אשל ציינה כי מגרשי הבניה 27 ו-28 בתכנית החדשה מוצעים בשטח מרכזי שיועד בתכנית 2262 א' לגינה ציבורית, היא תוהה אם ההצעה החדשה הגוזלת מהציבור שטח לגינה היא ההגיונית ביותר.

מר רחמימוב ביקש ממר נקמן הסברים לחוות דעת לגבי היתרון או החסרון בתכנית החדשה לעומת התכנית המאושרת מבחינת מערכת הדרכים.

מר נקמן השיב כי בתכנית המוצעת יש חסרון ואין בה שום יתרון מבחינה תחבורתית.

לאור בחינת טענות המתנגדים וחשובת העיריה והיזמים הביא מר כהן את הצעת ההחלטה הבאה:

א. לקבל אלמנטים בהתנגדויות לבטל את מגרשים חדשים מס' 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 27 ו-28 ולהוציאם מתחום תכנית 2262 ב' וכן לבטל את הבינוי המוצע בהם וליעד שטח לגינה ציבורית (שפ"צ) קרוב ככל האפשר למיקומה עפ"י התכנית המאושרת.

ב. לקבל את ההתנגדות בדבר ביטול הדרך המתחברת לרחוב הרי טרומן ולקבוע כי יתוכנן חיבור, אם על פי הדרך המאושרת בתכנית 2262 א' או ע"י תכנון מחדש של דרך כפועל יוצא של תכנית בינוי במשתמע מסעיף א' לעיל.

(פרוטוקול מחוזית 26.1.88)

ג. לפרש בהוראות התכנית כי בשטח הכולל את המגרשים האמורים בסעיף א' לעיל תופקד תכנית שמכוחה תותר בניה אם וכפי שתאושר".

מר כהן ציין כי בתכנית החדשה, כאמור בסעיף ג' תסוייג הבניה ותהא בהיקף השטח המיירבי שהוצע בתכנית המופקדת 2262 ב' ובמגבלת מספר יחידות דיור בה.

גב' רוזנר העירה כי צריכה להקבע איזושהי אינדיקציה לגבי התכנון בעתיד.

מר כהן ציין כי יתכן שיהא צורך לקבוע גם שמספר יחידות דיור שהיו סמוכות לרחוב המשולב לא יעלה על מספר היחידות שהיו בתכנית המאושרת והוא הדין גם לגבי מספר הקומות.

ד. לדחות את ההתנגדות בכל הקשור להצרת רוחב הרחוב המשולב מאחר והצרתו נבעה בעיקר מהגדלת שטח החצרות הצמודות לדירות המתנגדים. כן לא שוכנעה הועדה כי הארכתו של הרחוב המשולב והעובדה שהוא ישרת מספר דירות מדורגות, תגדיל את עומס התנועה, הרעש וזיהום האוויר למימדים בלתי נסבלים וזאת בין השאר כתוצאה מן העובדה שהדירות בבנינים בני 4 הקומות שלאורך דרך מס' 35 ישורתו מדרך מס' 35 והחניה תהא לאורך הדרך ולא מהרחוב המשולב".

גב' אשל ציינה כי הסענה לגבי הצרת רוחב הרחוב המשולב היא במידה מסויימת "הרצחת וגם ירשת" משום שהדיירים צרפו למגרשים הפרטיים שלהם חלק משטח הדרך. לטעמה הרחוב המשולב שהוא "קולדסק" ארוך מידי כאשר לא כל המכוניות שיהנו בו נמצאים בחניות בתוך מגרשי הבניה. על אף שהדבר נעשה, יתכן ויש לתבוע מהם להחזיר את השטח לטובת רוחב הדרך.

מר כהן ציין כי שקל הוצאת השטח הבנוי מתחום התכנית ובכך לתת משנה חוקף למצב שעפ"י תכנית 2262 א' אך יש בכך הענשה של דיירים שלא התנגדו לתכנית או שלא התנגדו לאלמנט זה בתכנית. מה גם שיתכן וכתוצאה מעמדה כזו תצטרך הועדה להזמין את הדיירים כמתחייב מסעיף 106 לחוק, כאשר השינויים במגבלות המגרשים הבנויים נעשו על פי רוב בהסכמת הצדדים.

מר נקמן ציין כי רחוב משולב נועד למקרים שבהם רוצים האנשים שהרחוב יהיה חלק מהשטח הפתוח הציבורי שלהם. אורך הכביש המאושר עומד עדיין בתקנות לגבי רחוב משולב אך הוא יחרוג כאשר יוארך ולכן אינו יכול להצטרף להמלצה להארכת הרחוב המשולב.

מר כהן הציע לקבל את המלצת מר נקמן.

גב' רוזנר ציינה כי העובדה שחברת הבניה מכרה דירות בשטח המתכוון אינה יכולה להיות נימוק בשיקולי הועדה אם לאשר את הבינוי. כועדת תכנון יכולה הועדה לנמק את החלטתה בשיקולים של תכנון טוב יותר ביחס לתכנון הקודם.

מר רזניק הציע שלא לקבל החלטה בשלב זה על מנת שלא להגיע לפתרון גרוע יותר ולדחות את ההכרעה על מנת לאפשר למר כהן ולמר נקמן לגבש המלצה מלומדת ולבדוק אותה גם מבחינה משפטית.

הצעת מר נקמן ומר רחמימוב לאשר מגרשים חדשים מס' 3 ו-4 בתנאי שאורך הרחוב המשולב לא יעלה על אורך הרחוב המשולב המאושר בתכנית 2262 א', ולא לאשר את הבינוי במגרש חדש מס' 2.

ההצעה הנ"ל התקבלה בהחלטה על דעת חברי הועדה.

גב' רוזנר ציינה כי על מנת לעגן הצעה זו באופן שימנע היתרים עפ"י התכנית המאושרת יש להורות לוועדה המקומית להגיש לוועדה המחוזית לאישורה הודעה על הכנת

(פרוטוקול מחוזית 26.1.88)

תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק וקביעת תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק כי לא ינתנו היתרים עפ"י התכנית המאושרת.

ה. לדחות את ההתנגדות בקשר להגדלת צפיפות הבניה ושטחי הבניה מאחר שעל פי נתונים שנמסרו לוועדה אין הגדלה של היקף שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור אף הוקטן ביחס לתכנית המאושרת.

ו. לדחות את ההתנגדויות לביטול המעברים הציבוריים בין מגרשים 9 ו-10 ובין מגרשים 5 ו-6 מנימוקי הועדה המקומית ואולם הועדה מבהירה שאם כתוצאה מעבודות שנעשו ע"י מגיש התכנית נפגעו תנאי ניקוז כל שהם, עליה לטפל בבעיה בהתאם להנחיות שינתנו ע"י עיריית ירושלים.

ז. לדחות את הטענות המשפטיות באשר לאי חוקיותה של תכנית מס' 2262 א' מאחר ותכנית זו אינה נשוא הדיון.

ח. לדחות את ההתנגדויות באשר לפגמים משפטיים ופרוצדורליים לכאורה בתכנית 2262 ב' מאחר ולדעת הועדה כדין סווגה התכנית כשינוי תכנית מתאר מקומית ועיקרי הוראות התכנית כפי שנוסחו ופורסמו לא מנעו מן המתנגדים לעיין בתכנית ולהגיש את התנגדותם. כן דוחה הועדה את הטענה בדבר סתירות פנימיות בתכנית מאחר ואין יותר מ-4 קומות בבנינים שלאורך דרך מס' 35 (בהקשר לטענה בדבר סתירה בבנינים בני 2 ו-3 קומות ראה סעיף א' לעיל).

ט. לדחות את התנגדות עו"ד מנדל המיצג בעלי דירות ממזרח לשטח התכנית, מאחר והתכנית משפרת את מצבם לאור הרחקת הבנינים במגרשים 1 ו-2 שעפ"י תכנית 2262 א'. יחד עם זאת רשמה הועדה בפניה את הודעתו של מר דשא (מנהל סניף ירושלים בחברת אזורים) בישיבתה מיום 25.10.87 כי יטפל בשפכי העפר, ומורה לעיריית ירושלים להנחות את מגיש התכנית לטפל ולהסדיר את שפכי העפר למניעת מסרד חזותי לבעלי הדירות שאותם מיצג עו"ד מנדל.

מר רחמימוב ציין שבחלקה הצפון מזרחי של התכנית נמצא ערוץ ואדי ואולי זו ההזדמנות לקבוע שלא תהיה בניה בערוץ הואדי כפי שמוצע בתכנית המופקדת ובכך גם למנוע בעיות ניקוז שלא ספק עלולות להגרם.

מר סויסה הציע לקבל אלמנטים בהתנגדות ולהורות על החזרת מפלסי הקרקע למצבם הטבעי.

אשל ציינה כי הואיל והוחלט לגבי מגרשים אלה לחזור לתכנית המקורית ולבקש תכנון מחדש נראה לה שתהא זו טעות לקבל את ההתנגדות.

מר כהן ציין כי בסעיף 8(3) להוראות תכנית 2262 ב' נקבע כי "תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חפירה ומילוי בק.מ. 1:500 כולל כתב כמויות ומתן התחייבות לשביעות רצון היועץ המשפטי של העירייה להסדרת שפיכת עודפי העפר במקומות שיוקצו לכך ע"י המחלקה לשיפור פני העיר".

גב' רווח ציינה כי בהחלטה בדבר סיווג התכנית יאמר כי הועדה מסתמכת על תקנות התכנון והבניה בדבר כינוי תכניות תשמ"ו - 1985.

עוד ציינה כי היא חוזרת ומציעה שאין היא יכולה לתת חוות דעת משפטיות בדיון עצמו וכי יש להביא את הפרטים בפניה קודם הדיון. היא הביעה עמדתה בדיון זה משום דחיפות הנושא וכדי לא לעכב את החלטת הועדה והיא מבקשת שבעתיד יובאו מראש לידועתה נושאים שיש בהם בעיות משפטיות.

הוחלט:

1. לקבל אלמנטים בהתנגדויות הנוגעים לנושאים הבאים:
שינוי מיקום הגינה הציבורית (ש.פ.צ.), ביטול הכביש ההקפי המתחבר לרחוב הרי טרומן, הארכת הרחוב המשולב, הבינוי המוצע במגרשים המיועדים לבניה

(פרוטוקול מחוזית 26.1.88)

- קוטג'ים, שינוי מפלס פני הקרקע הטבעיים ע"י שפיכת עפר ופסולת בחלקה הצפון מזרחי של התכנית.
2. לדחות את ההתנגדויות בכל הקשור להצרת הרחוב המשולב, מאחר שהצרתו נבעה בעיקר מהגדלת שטח החצרות הצמודות לדירות המתנגדים.
3. לדחות את ההתנגדויות בקשר להגדלת צפיפות הבניה ושטחי הבניה מאחר ועפ"י הנתונים שנמסרו לוועדה ע"י מגישי התכנית אין הגדלה בהיקף שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור אף הוקטן ביחס לתכנית 2262 א'.
4. לדחות את ההתנגדויות לבטול המעברים הציבוריים בין מגרשים 9 ו-10 ובין מגרשים 5 ו-6 מנימוקי הועדה המקומית ואולם הועדה מבהירה שאם כתוצאה מעבודות שנעשו ע"י מגיש התכנית נפגעו תנאי ניקוז כלשהם, עליה לטפל בבעיה בהתאם להנחיות שניתנו ע"י עיריית ירושלים.
5. לדחות את הטענות המשפטיות באשר לאי חוקיותה של תכנית 2262 א' מאחר ותכנית זו אינה נשוא ההפקדה.
6. לדחות את ההתנגדויות באשר לפגמים משפטיים ופרוצדורליים לכאורה בתכנית 2262 ב' מאחר ולדעת הועדה, כדון סווגה התכנית כשינוי תכנית מתאר מקומית והוגדה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר בינוי תכניות תשמי"ו - 1985 ועיקרי הוראות התכנית כפי שנוסחו ופורסמו לא מנעו מן המתנגדים לעיין בתכנית ולהגיש לה התנגדות.
- כן דוחה הועדה את הטענה בדבר סתירות פנימיות בתכנית מאחר שהבינויים הגבוהים לאורך דרך מס' 35 הם בני 4 קומות (בהקשר לטענה בדבר סתירה בבניינים בני 2 ו-3 קומות ראה סעיף 8 להלן).
7. לדחות את כל יתר ההתנגדויות שלא קיבלו ביטוי מפורש בסעיפים דלעיל, בהתאם לנימוקי הועדה המקומית והנימוקים שהובאו במהלך הדיון.
8. לאשר את התכנית, בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כאמור לעיל וכמפורט להלן:
א. לבטל מגרשים חדשים מס' 2, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 27, ו-28 ולהוציאם מתחום תכנית 2262 ב'.
ב. אורך הרחוב המשולב (דרך מס' 33) יהא בהתאם לאורכו המאושר בתכנית מס' 2262 א'.
ג. הבינוי במגרשים 3 ו-4 ישאר בעינו כפי שהוצע בתכנית המופקדת.
9. השטחים שהוצאו מתחום התכנית, כאמור בסעיף 8 א' לעיל יתוכננו מחדש עפ"י ההוראות הבאות:
א. שטח הגינה הציבורית (ש.פ.צ.) יקבע קרוב ככל האפשר למיקומו שעפ"י תכנית מס' 2262 א'.
ב. הדרך המתחברת עם רחוב הרי טרומן, תתוכנן אם עפ"י הדרך המאושרת בתכנית 2262 א' או ע"י תכנון מחדש, כפועל יוצא של תכנית בינוי כמשתמע מהחלטה זו.
ג. שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור לא יעלו על אלה שהוצעו במגרשים המפורטים בסעיף 8 א' לעיל בתכנית 2262 ב' המופקדת.
- ד. תקבע בתכנית ההוראה האמורה בסעיף 8(ד) בתכנית 2262 ב' המופקדת בדבר הסדרת שפיכת עודפי העפר וכן הוראה המחייבת החזרת מפלס פני הקרקע בשטח הצפון מזרחי של התכנית, למצבם הטבעי קודם שפיכת העפר והפסולת במקום.
10. הועדה מורה לוועדה המקומית לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית, האמורה בסעיף 9 לעיל, וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק לפיהם לא יוצאו יחידות בניה בשטח אותה התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית בישיבתה מיום 18.3.86 החליטה להפקיד את התכנית ולדאבונה בשל העדרו, לא השתתף בדיון. לשכת התכנון הציגה את התכנית בפני הועדה כצעד לקראת סילוק המטרד של מוסך העיריה מהמקום ובתוך כך הוצע שינוי היעוד משטח לבנייני ציבור לאזור מסחרי ואזור מגורים. בפני נציגי העיריה הוצגה בין היתר השאלה אם אכן אין צורך בבית ספר באזור ועל כך השיב מר ניב כי "אכן נבדק הנושא ונמצא שאין צורך בבית ספר באזור זה" כמו כן, "מר לוי הסביר שהגוף המוסמך לקבוע את מידת הצורך בבית ספר באזור הוא מחלקת החינוך של עיריית ירושלים, מכל מקום לדעתו המתחם הנדון בכל מקרה לא מתאים לבית ספר".

יעוד השטח לבית ספר נקבע בתכנית 1358 שאושרה בראשית שנות ה-70, כאשר כבר בפועל צויין ברקע התשרים "המוסך העירוני" מר דנגור ומר זוננפלד צידדו בדבר הצורך ונחיצות השטח להקמת בית ספר וכי העיריה ויתרה כבר על מספר שטחים לבתי ספר משום שילדי הסביבה נשלחים ללמוד במוסדות שמחוץ לסביבה.

מר דנגור ביקש לקיים דיון חוזר, לאור הודעת מהנדס העיר ועמדת היו"ר ובעקבות פניתו למחלקת החינוך של העיריה, הודיע בישיבת הועדה מיום 15.7.86 כי תשובת מחלקת החינוך היתה "שמקום זה הוא הרצובה היחידה לבית ספר במקום וההחלטה לשנות את יעוד השטח נובעת מנטל כספי. למיטב ידיעתו וכך אמנם ציין בפני הועדה, יש צורך אמיתי בבית ספר... מר ניב ציין כי לא קיבל מכתב בנדון, הוא יבדוק את הנושא והעיריה תשיב על כך".

בסופו של דבר לא התקיים דיון חוזר אולם במכתבו אל מהנדס העיר מיום 29.7.86 משיב מיכאל גל, מנהל מחלקת החינוך, בדלקמן: "כידוע לך היה המגרש המקורי מיועד למוסד חינוכי של העיריה. הסתבר שאין סיכוי למימוש התכנית, עקב הוצאות בלתי ניתנות לתיקצוב, לפינוי ולבניה חדשה. לאור זאת הננו מוותרים על היעוד המקורי של המגרש. כיוון שהצרכים בצפון הינם בעיקר למוסדות חינוך לאוכלוסיה החרדית ולתלמודי תורה, עלינו לחפש ולאתר במשותף אתרים תחליפיים שיהלמו את הצרכים האמיתיים בצפון". בעקבות החלטה הועדה, הופקדה התכנית והוגשו לה שתי התנגדויות, האחת ע"י מר בדירמן שהסתייע במר שוורצמן והשניה מטעם החברה להגנת הטבע. מר בירדמן טען בעיקר שצפיפות הבניה גדולה מאד ובינוי בגובה של עד 13 קומות יגרום להסתרת אור שמש ואוויר כמו כן טען כי האזור צפוף וחסרים בו מוסדות ציבורי וכי אין צורך בשטח מסחרי חדש. החברה להגנת הטבע טענה כי האזור רובו ככולו בנוי עפ"י אזור מגורים 3, היינו בנינים עד 4 קומות, האזור מאופיין בצפיפות אוכלוסין ולכן נחוצים לו שטחים פתוחים ושטח לבית ספר.

הועדה המקומית, הרואה עצמה צד בענין כבעלת אינטרס ישיר, העדיפה שלא לקבל החלטה והעבירה את ההתנגדויות לוועדה המחוזית מבלי ששמעה אותן או חוותה עליהן את דעתה. מלפ המועד ובתום שמיטת ההתנגדויות נתקבלו עצומות מכ-250 תושבי שכונות סמוכות בצירוף נימוקים כנגד אישור התכנית, אשר קבלו בין היתר גם על ליקויים ופגמים בפרסום דבר הפקדת התכנית.

היועץ המשפטי של משרד הפנים נדרש, בעקבות פנית עו"ד יוגב, להשיב על הבקשה למתן ארכה להגשת התנגדות ואמנם עפ"י חוות דעתו לא ניתן להעתר לבקשה. יו"ר הועדה פנה אל גב' רוה וביקש את חוות דעתה המשפטית בנושאים הבאים:

- א. בקשת התושבים לפתיחת התכנית להגשת התנגדות.
- ב. התיחסות לגבי שטח שהופקע לצרכי ציבור (ללא תשלום פיצויים).
- ג. שנוי היעוד משטח ציבורי לבתי ספר וגנים למגורים ומסחר.
- גב' רוה הכינה חו"ד ארוכה ומנומקת שעיקריה הם:
- א. לאור המסמכים שהובאו לידיעתה אין סיבה שלא להניח שלא קויימו דרישות החוק לגבי פרסום הפקדת תכנית וכאמור לא ניתן להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות, עם זאת ניתן להביא לידיעת חברי הועדה את המידע בדבר העצומות ופניות התושבים, הגם שנימוקיהם התכנוניים זהים במהותם לטענות המתנגד שהופיע בפני הועדה וזכה לתשובת היזם.

- ב. חלקות 46, 45 בגוש 30303 הופקעו בשלמותן, חלקות 48, 47 לא הופקעו אלא נרכשו ע"י העיריה בדרך של עסקת מכר. נקיטת פעולה כלשהי ע"י מוסדות התכנון נדרשת רק לאחר שינוי היעוד, היינו לאחר אישור התכנית (בהתאם לסעיפים 195 ו-196 לחוק).

(פרוטוקול מחוזית 26.1.88)

ג. לגבי שינוי יעוד השטח, נושא זה הוא תכנוני במהותו והוא ענין להכרעת הועדה עפ"י שיקול מכלול ההיבטים התכנוניים והשלכותיהם.

גב' רוזה השיבה למר נקמן לענין ההפקעה כי ישנן פרוצדורות שצריך לקימן כתוצאה מהחלטת הועדה לאשר את התכנית.

לענין העצומות, כפי שציינה בחוות דעתה, יו"ר הועדה בהחלט יכול להביא לידיעת הועדה ובאשר לפרסום הפקדת התכנית, כיוון שהעיריה תמכה את הודעתה בתצהירים אין סיבה להניח שלא קויימו דרישות החוק בענין זה וכי אין בידה הכלים והאמצעים לבדיקה מדוקדקת של הצדדים בהקשר לכך.

מר כהן ציין כי תוכן העצומות מתיחס בעיקר לעצם ביטול היעוד המאושר בשטח והצורך הגדל והולך בצרכי הציבור לאוכלוסית האזור כשארין מענה לכך.

מר כהן הציע לפצל את הדיון לשני שלבים:

- א. לעצם שינוי היעוד.
- ב. והיה והועדה תחליט לאשר את שינוי היעוד יש לקיים את הדיון בשאלות הנוגעות לבינוי, היקף שטחי הבניה מס' הקומות, השימושים וכיו"ב.

האזור המדובר, שלא מתוך מחשבה תחילה או תכנון מוקדם, אלא כתוצאה מתמורות ותהליכים דמוגרפיים הפך להיות לב אזור האוכלוסיה הדתית והחרדית. לא מכבר דנה הועדה ביעוד שטח לשני מוסדות, נוות ישראל וזוועיל, שאותר במקום נחות מבחינה תכנונית, תחום בין 3 כבישים, בנימוק שאין הצע תחליפי לשטחי ציבור. בכל הדיונים לגבי המרת שטחי ציבור לשטחים סחירים כגון מגורים ומסחר לא נתקבל פתרון פיזי המצביע על תחליף כלשהו המתבקש כתוצאה מביטול השטח לבניני ציבור.

במאמר מוסגר ציין מר כהן כי בפורום של מתכנני המחוזית בארץ, המתכנסים לעיתים ודנים בסוגיות תכנון שונות נדונה בהרחבה בעיה המתעוררת במחוזות שונים והיא המרת יעוד הקרקע מבנייני ציבור לשטחים סחירים כאשר הבעיה במלוא חריפותה מתמקדת בעיקר בתל אביב, מחמת תמורות ניכרות בהרכב אוכלוסיתה. ההחלטה שתתקבלה באותה מסגרת היא כי המרת קרקע כזו יכולה להיות בשני תנאים: כאשר אין צורך ואין הצדקה לקיום היעוד הציבורי ובד בבד עם ביטולו יאוחר שטח חליפי לאותו יעוד במקום אחר ובתוך כך ישמר איזון השטחים הציבוריים. מובן שאין זו החלטה סטטוטורית המחייבת את הועדה אולם, הוא רואה לעצמו חובה להציגה בפני הועדה בבואה לדון בסוגיה מסוג זה.

לגבי השאלה אם התמורה צריכה להיות שוות ערך כספי או שוות ערך קרקעי נאמר כי יש לספק את צרכי האוכלוסיה במקום הדרוש כאשר יש פתרון פיזי. במקרה הנדון לא נטען שאין צורך או אין הצדקה לקיום השטח לבניני ציבור אלא שאין סיכוי למימושו בשל הנטל הכספי הכרוך בפינוי המוסך העירוני וכי פינויו ימומן רק ע"י המרת יעוד הקרקע.

צרכי הציבור באזור הם רבים ונובעים מסוג הצרכים הדרושים לאוכלוסית האזור, וכמותית ביחס למבנה המשפחות.

מכל האמור עולה כי היום מבקשים לאשר המרת קרקע ציבורית המיועדת לבנין ציבורי כאשר אין פתרון פיזי חליפי למצוקה ולצרכים של אוכלוסית האזור. שינוי היעוד קשור במימוש העברת המוסך העירוני למקום אחר ובסדר אושרה התכנית החלה העיריה בהכנת התשתית להעברת המוסך למקום אחר.

בענין זה נהגנו במשנה זהירות בעסיה של בקשת עיריית ירושלים משר הפנים לקבלת פטור ממכרז ולצורך כך נתבקשה חוות דעת.

לסיכום ציין מר כהן כי מן הדין במקרה זה שלא לשנות את יעוד הקרקע ולו רק משום שטח היום לא ראינו פתרון אלטרנטיבי ליעוד המאושר.

גב' אשל ציינה כי בשלבים קודמים התחבטה בנושא באופן ברור לגבי ההליך שנעשה כאן בסוברה שיש מחסור גדול בקרקע זמינה למוסדות חינוך כאשר אופי החינוך הוא כזה שלא מדובר על בחי ספר גדולים אלא על תלמודי תורה בסדר גודל של 13 ביהות כ"א. היא היתה פעילה מאד ובאה בדברים עם כל מי שיכול היה לפעול בנושא זה. יש כאן בעיה עקרונית: אי אפשר לממש קרקע ציבורית כאשר אין פתרונות אחרים ולא דוקא

(פרוטוקול מחוזית 26.1.88)

בתי ספר אלא גם אני, בתי כנסת, מעונות, מרכזים קהילתיים וכיו"ב.
הפיתוי הוא גדול והסכנה בשמירת העקרון עלול להיות בבחינת "הניתוח הצליח והחולה מת" כלומר המוסך ישאר במקומו הנוכחי ולא תהא אפשרות לממש את בית הספר כאשר מחצית מהשטח נרכש. בעוד היא מתנגדת לפיתוי הגדול של שינוי יעוד השטח היו לה שיחות עם סדי קולק, ועם מכאל גל ויש באמתחתה מכתב מניב. היא חושבת שעיריית ירושלים למדה לקח ותנהג במשנה זהירות בעתיד. עתה נמצאים באמצע הליך והחשוב בעיניה שכל הגופים המוסמכים בעיריה יאפשרו שטחים חלופיים לתלמודי תורה בעוד שקודם אמרו "אין".

עפ"י הנתונים שבידה מתוכננים 3 ת"ת במתחם גן החיות הישן, 2 ת"ת בשטח המילוי שבין סנהדריה מורחבת והכביש הישן לרמות. 2 ת"ת נוספים בשטח שמתחת לקרית אונסדורף (בתכנית 3880) ו 2 ת"ת נוספים במורדות קרית צאנז. סה"כ מדובר על 8 ת"ת כאשר העיריה מתחייבת לזמינותם של 6 איתורים בתוך שנתיים שלוש. נעשה כאן מאמץ עליון ומנהל מחלקת החינוך אישר בפניה כי הקצאה זו עונה על הצרכים לפיתוח. היא משוכנעת, מתוך מגע מאד הדוק, שיש לאשר את שינוי היעוד שאלמלא כן ישאר במקום המוסך העירוני ולא יהיה בכך כדי לשרת את השכונה, כאשר הצורך באיתור השטחים החלופיים מחייב את העיריה ובסופו של דבר תצא האוכלוסיה נשכרת. יש להבטיח שהעיריה לא תכנס לתנאי מו"מ על יעוד שונה ופיתוח השטח קודם שיתקיים דיון עירוני. לא יתכן שתהליך כזה - יגיע בשלב מאוחר כשהוא חתום וגמור.

העיר משופעת בבעיות והיא אינה רואה תכלית כלשהי בהתקשות על שמירת היעוד, אלא בקבלת מחויבות העיריה לפתרון שישירת את החינוך באזור זה. בשלב זה, עם כל המשקע שקיים אין טעם בהתקשות על דבר שלא יאה - בו תועלת, המוסך ימשיך להטריד את הסביבה. בהצעת החלופות היא באה על סיפוקה לשביעות רצונה.

מר שרון הצטרף לדברי הרייזא של גב' אשל כמי שאף הוא היה מודע למגעים ולמשא ומתן בענין זה.

בדיון הנוכחי לא עלה דבר חדש על אלה שהיו בפני הועדה כאשר החליטה להפקיד את התכנית ולו גם טיעון אחד.

בשטחים קיימים שנים רבות המוסך העירוני והוא אינו יודע מה מפריע יותר. באים ואומרים דברים ברורים לגבי חלופות עבור תלמודי תורה בעוד שכאשר הוחלט להפקיד את התכנית לא היה בפני הועדה הצעה חלופית. היום מתחייבת העיריה בכתב ובט"פ לאתר 6 מקומות לתלמודי תורה.

היתרון הגדול בשינוי היעוד הוא שבכך יראה האור בסוף המנהרה שעד היום היה מעורפל ולכן הוא תומך בשינוי היעוד.

מר זוננפלד ציין כי מקובלים עליו דבריה של גב' אשל בכל הנוגע לצורך הממשי והדוחק בבתי ספר ותלמודי תורה, אלא שדעתה לשנות היעוד נתמכת בטיעון שכל החלטה אחת תשאיר את המוסך העירוני במקום ראשית, המוסך מועבר לגבעת שאול. כועדה ציבורית אין הוא סבור שיש לנהוג אחרת ביחס לעיריה כאשר ברור שקבלן פרטי לא היה זוכה למידה רבה כזו של חסד. מבחינה תכנונית, מכל השיקולים אין להעמיד מסת בניה כזו ואם לא בית ספר אזי היה מעדיף גינה ציבורית לשכונה. אך באופן מוזר נוטלים את האופציה לבית ספר או גינה ציבורית ומגבירים את הצפיפות במסת בניה החורגת מאופי המקום. כאשר תכנן אדר' ברוצקוס את תכנית המתאר לשכונת הבוכרים בראשית שנות ה-70, כבר אז הכיר בצורך ליעד שטח לבית ספר. מאז נוספו כ-5000 ילד בסביבה והצורך במבני ציבור רק הלך וגבר. דוקא העיריה שתפקידה לשרת את האינטרס הציבורי ממירה את שיקוליה בשיקולים כלכליים. באזור העמוס תנועה, אין להעלות על הדעת להוסיף מסת בניה ומכל בחינה שהיא אין שיקול אחר התומך בשינוי היעוד זולת השיקול הכלכלי של העיריה.

ראש העיר עצמו הבטיח לתושבים במשך שנים להקים במקום בית ספר. הצוות התכנוני בעיריה סגר שמבחינה תכנונית אין הצדקה לתכנית וכי ההחלטה "באה מגבוה".

ואולם באה היום גב' אשל ותומכת את עמדתה ב"פיצוי" בדמות הבטחת ראש העיר. הצעתו אם כן, לקבל את הצעת גב' אשל אולם באותו תנאי שהמליצה עליו העיריה לגבי תכנית נוח יעקב שעל סדר היום, היוו להתנות את אישור התכנית עד להגשת כל התכניות המהוות פתרון אלטרנטיבי אם האחד יותנה בשני הוא מוכן לתמוך באישור שינוי היעוד.

(פרוטוקול מחוזית 26.1.88)

מר נקמן ציין כי הוא מודאג מנימוק תומכי התכנית לאישורה, משום שנימוק זה הוא נימוק כלכלי המתייחס ומותנה בחלקו השני של הדיון. כלומר הנימוק הכלכלי הוא שינחה לגבי הבינוי, כדי לפתור בעיה כלכלית יש צורך במתן זכויות בניה גבוהות למימון הפינוי וכו'. מבחינה תכנונית, הוא יכול היה לצדד בעד שינוי היעוד אם היה משוכנע שביעוד השטח למגורים יותרו זכויות בניה בהתאם לזכויות המותרות באזור. הוא חושש שהמניע לאישור שינוי היעוד חד הוא לגבי חלקו השני של הדיון ולכן הוא מציע שלא להביא את השקול הכלכלי במכלול השיקולים לגבי חלקו הראשון של הדיון.

גב' ליטל ציינה כי אי אפשר להתעלם מהנימוק הכלכלי. השימוש הקיים בשטח הוא מטרד סביבתי והדרך היחידה לסילוקו היא באמצעות שינוי היעוד.

מר כהן העיר כי השימוש הקיים הוא שימוש חורג וכפוף לאישורה של הועדה המחוזית. בשעתו סווייג אישור השימוש החורג לתקופת חריגה מוגבלת, לכשיפוג תוקפו תובא הבקשה מחדש לאישור הועדה המחוזית.

גב' ברזקי ציינה כי אם מדברים על הצד הפיננסי, אם לשנות או לא לשנות את היעוד, ברור שאם ישאר היעוד המאושר לא תהיה אפשרות לממן את פינוי המוסך. ובמקום שיהיה ית ספר יהפכו את השטח למוסד מיוחד ובאן נחטא פעמיים.

מר דנגור ציין כי השטח הנדון הוא מרכזי יחסית לשכונת שמואל הנביא כאשר ביה"ס היחידי המתקיים בו הוא חטיבת ביניים המשרתת תלמידים מכל העיר נתקבלו עצומות החתומות ע"י מאות תושבים המבקשים להקים ביה"ס במקום. עיריית ירושלים מכרה את ביה"ס "עמל" למרפאת שיניים. בשכונת בית ישראל אין ביה"ס והילדים מוסעים ברכב למרחקים ונחשפים מידי יום לסכנת תאונות. אין בדובר בכסף אלא בסכנת נפשות. חוספת של 100 יחידות דיור מגבירה את הצורך בביה"ס נוסף על אלה החסרים ונחוצים כבר היום.

אם היו בתי ספר בשכונה לא היו מסיעים את הילדים למקומות מרוחקים. אחד פניות רבות ונשנות הואיל מר ניב בטובו להפגש עימו והראה לו את האתר החלופי בסנהדריה שגם אליו צריך להגיע ברכב וכך גם לשטח גן החיות הישן. הוא רואה התייחסות זו בחומרה רבה. כאשר שאל מדוע מבקשים להקנות בשטח זכויות כה גבוהות של 300% הושב לו כי אחרת לא יוכלו לפנות ולהעביר את המוסך מהמקום. כלומר אותו שקול כלכלי מכתוב גם את ההחלטה לגבי הכניסה הבינוי. לגבי זמינותם של האיתורים האלטרנטיביים ציין בפניו מר ניב כי השטח שליד סנהדריה הוא שטח ירוק שצריך למלא אותו.

מר ליסמן ציין כי עולה הרושם ששיקול העיריה של סובת התושבים הומרו במקרה זה בשיקולים של כדאיות כלכלית. דבר אחד ברור. המוסך העירוני והמחסן צריך להתפנות במקום אך תחת זאת או בתמורה לכך להעניק מסת בניה למגורים, לא די שאין בה כדי לפתור צורך ציבורי של בית ספר אלא הגברת הצורך והחרפת הבעיה. נראה לו שתפקידה של הועדה המחוזית הוא גם לבקר את העיריה שלעיתים, לחצים ואילוצים כלכליים הם לא אובייקטיביים.

לדעתו חסר באזור שטח לבניני ציבור והוספת דירות מגורים רק תחריף את הבעיה.

מר רחמימוב ציין כי חלוקת הדיון בין המישור האורבני והארכיטקטוני היא נכונה. במישור האורבני - השימוש הקיים אינו מוצדק וצריך לבדוק על היוזמה של שינוי היעוד.

לדעתו צריך להתנות את שינוי היעוד בפתרונות אלטרנטיביים שייספקו את צרכי התושבים.

מר רזניק ציין כי הדיון הנוכחי מבחינתו משקף את הצורך בתכנית כוללת ולא בטיפול נקודתי. העדר תפיסה כללית היא בעוכרנו. לית מאן דפליג שיש צורך במבני חינוך בסביבה. נשמעה כאן תשובת העיריה, מפי ראש העיר עצמו, שיש מקומות אלטרנטיביים וכי זה אחד מהתנאים לתמיכה באישור התכנית. הוא תומך בתכנית דוקא משיקולים אסטרטגיים. פרוויקט חדש בסביבה המבוערת יכול רק לשפר.

לדעתו ההבטחה לגבי פתרונות אלטרנטיביים לכשעצמה אינה מספקת יש להצביע באופן מפורש על המקומות החלופיים במסמך מלווה בלוח זמנים. לדעתו ביה"ס במקום לא יפתור

את בעית הסעת התלמידים.

מר סויסה שאל את מר רזניק אם כוונתו למפה כללית או לתכנית ליעוד השטחים ולמילוי הצרכים.

מר רזניק ציין כי אינו יודע לכמה זמן זקוקה העיריה להכנת תכנית כזו, לכן אם העיריה מעוניינת ואכן היא מעוניינת עליה להצביע על המקומות האלטרנטיביים למבני חינוך בסביבה.

גב' אשל בקשה להגיב על דברי מר דנגור וציינה כי המסמך שבידה מוכיח בעליל שכל אחת מהתכניות נמצאת בעיבוד ועריכה תוך ציון שמות המתכננים. מובן שכל תכנית כזו צריכה לעבור הליכי תכנון כדי להכשיר את זמינותם ולכן אי אפשר להתנות בזמן של חודשיים.

מר נקמן שאל, אם בהנחה שהתכנית הנדונה לא תאושר, האם גם אז לא תטפל העיריה בתכנית שציינה.

גב' אשל השיבה כי יתכן שכן.

מר רזניק תהה אם ניתן לסמוך על המסמך שהציגה גב' אשל, לדעתו יש להציב מסמך חוקי מול מסמך חוקי.

גב' אשל ציינה כי אינה מתיחסת למסמך אלא להבטחת ראש העיר. מנהל מחלקת החינוך של העיריה שהיה שותף ללחצים ולחיפוש חלופות ויתר על מימוש השטח לבית ספר משום שנוכח כי מימוש בי"ס בשטח הנדון אינו נראה לעין והודיע על כך לראה"ע. עם כל רצונה להגן על שטחים למטרות חינוך, היא מבקשת לחקן כי בי"ס במקום, אם יקום, לא יפתור את בעית ההסעה למוסדות החינוך בקרב האוכלוסיה החרדית, זה נוהג מסורתי הנובע מאופי החינוך וכו'.

מר רזניק ציין כי הוא רואה במקרה זה אלמנט חינוכי ציבורי חשוב במעלה ועם כל תמיכתו בהליך זה אין לתמוך אותו בהבטחות, הוא מציע שהעיריה תכין לאלתר תכנית ולהאיץ את הליכי הגשתה.

גב' רוזה ציינה כי היא מתלבטת קשות, מקובלים עליה דברי גב' אשל, כאשר מצד אחד עומדים לנגד עיניה צרכי הציבור לעומת שיקולים מסחריים ומצד שני המצב שעלול להיווצר באם לא נאשר את התכנית. יולי כפתרון דחוק ומאולץ, לאור הפתרון שהעלתה גב' אשל ראוי להתלות את ההחלטה למנת להווכח עד כמה רציניות כוונות העיריה, עד לקבלת מסמך שיצביע על החלופות...

גב' ברזקי שאלה את גב' אשל אם יש לעיריה תכנית פרישת מוסדות ציבור ונענתה בשלילה.

מר כהן התייחס למסמך שהציגה גב' אשל וציין כי כל אותם איתורים הם בבחינת "פרוות חיה שטרם גויצדה", חלק מאותם שטחים הם שטחי ציבור המוצעים להפרשה במסגרת תכנון כולל ומילוי צרכי השטחים הכלולים באותן תכניות. כך למשל תכנון המורדות המערביים של קרית צאנז שנוי במחלוקת, המינהל והעיריה מבקשים לשנות את יעוד הקרקע לא לצרכי ציבור אלא להגדלת מרחב המחיה של השכונה, שהועדה נתנה את דעתה לענין בדיון בהתנגדויות לכביש מס' 4.

תכנון מתחם גן החיות הישן אף הוא נושא שצריך להשקל בכל כובד הראש משום שעפ"י חוות דעת משפטית אין בשטח זכויות בניה מוקנות ובין עיקריה היא נועדה להוסיף כ-120 יחידות דיור.

השטח בסנהדריה מורחבת נחות מבחינה טופוגרפית ומשמש כיום באזור לשפיכת עפר ופסולת בניה.

מבין הצעות שהובעו בעד שינוי היעוד אף לא אחת מהן נומקה בהגיון תכנוני צרוף כלשהוא, זולת טענת העירייה שאם לא תאושר התכנית יונצח המצב הבלתי תכנוני היום. לא בהכרח ש6 האיתורים במסמך שהציגה גב' אשל אכן יהוו תחליף הולם לשטח הנדון משום שכל אותם מקומות שהוזכו אינם מתוכננים לבניני ציבור אלא שטחי ציבור מצויים בהם כחלק מתכנון אזורי מגורים וכו'. שאך יגבירו את הצורך במבני ציבור נוספים. לכן יש בכך אולי משום אשליה כאשר למעשה ברקע אותן תכניות עומדות תכניות כלכליות של תוספת יחידות דיור.

לכן המבחן האמיתי בשיקולי ועדת תכנון הוא באיזו מידה מועדפת טובת הציבור על טובת הפרט ובנסיבות אלה טובת הציבור עדיפה לכן אין לשנות את היעוד.

גב' רוזה ציינה כי היא סבורה שהועדה צריכה להעמיד לנגד עיניה את טובת העיר וטובת הציבור ולכן היא מתחזקת בדעתה שהיום אין בפני הועדה נתונים מספקים לגבי הפתרונות האלטרנטיביים ואם נקציב לכך פרק זמן מסויים נעשה מלאכתנו נאמנה כי אז נוכל לשקול את הדברים.

מר סויסה ציין כי התכוון לפרט ולהרחיב אולם מאחר וכולם קלעו למטרה להתבטאויותיהם אין צורך בחזרה על הדברים. בדיון הקודם שהתיחס לזם פרטי נטען ואי אפשר להתחשב בבעיות הכלכליות שלו, במקרה הנדון ניכר כי שיקול זה והבעיות הכלכליות של עיריית ירושלים, אשר חתמה על חוזים שלא כחוק בטרם אושרה תכנית אינו שונה במהותו מבחינה זו.

הוא מודה ומתוודה בפני מר רזניק שבשנה האחרונה מאז נכנס לתפקידו למד ממנו לפתח רגישות מיוחדת לשני יעודי קרקע הצבועים בתכניות: "החום" ו"הירוק". הוא חש שבדיון זה "נשברים כל הכלים". הצרכים הם צרכים אמיתיים ואם לא יבנו בי"ס לא תפתר הבעיה, במו ידנו אנו שומטים את הבסיס והיסודות עליהם נבנה התכנון הוא לא שמע מפי הצדדים שום נימוק תכנוני מבוסס.

גב' ברזקי ציינה כי המצב המביך של חתימת חוזה קודם אישורה של התכנית לא צריך להיות שיקול שמתחשבים בו, הנקודה שהועלתה היתה שהמוסד העירוני הוא מפגע וללא פתרון כלכלי הוא לא יסולק מהמקום. אי אפשר לאמר שהיבטים כלכליים הם זרים או אינם חלק מההיבטים התכנוניים אלא הם חלק מהם.

מר סויסה ציין כי נכון שהיבט כלכלי יכול להיות אחד הנימוקים או כמרכיב במכלול ההיבטים התכנוניים אך לא יכול להיות הנימוק או המרכיב היחיד.

הנחלט: (פה אחד) לדחות את ההכרעה עד לאחר שיובאו בפני הועדה לדיון תכניות מצביעות על פתרונות חלופיים למבני חינוך זמינים וברי ביצוע.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ה' אדר תשמ"ח
23 פברואר 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית מס' 2
שהתקיימה ביום ג' כ"ט בטבת תשמ"ח 19.1.88

השתתפו:

- | | |
|--------------------|--------------|
| - נציג ציבור | ד. ברגמן |
| - נציג ציבור | ש.ז. זוננפלד |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג ציבור | ח. מרינוב |
| - נציגת שר המשפטים | ח. רוה |
| - אדריכל | א. וחמימוב |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - מזכירת ועדת המשנה המחוזית | נ. פלט |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. שורץ |
| - מנהל אגף הרישוי-עיריית ירושלים | מ. שטיין |

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-5059 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מיום 14.8.87 בגין בקשתו לרשיון עסק לליטוש שיש "שיש אשדוד בע"מ" - גוש 101 חלקה 52 שכ' תל ארזה (תיק עסק 1/3218)
הצדדים הוזמנו כחוק

(מר מ. כהן לא נכח באולם ולא השתתף בדיון)

מר בן יעקב הסביר שמדובר בשימוש חורג לבית מלאכה לליטוש שיש ברח' בר אילן בבנין המשמש זה זמן רב לתעשייה. העסק המבוקש קיים 25 שנה באזור מגורים עם תעשייה קיימת ולגביו צריך להכין תכנון מפורט. הועדה המקומית סרבה להאריך את רשיון העסק.

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

מר [REDACTED] טען שהוא עובד בשיש במקום, קרוב לשלושים שנה. בזמנו הוא קיבל רשיון רגיל וקבוע לכל דבר ונאמר לו אז שהמקום מיועד לתעשייה ופתאום ביום בהיר אחד בסוף דצמבר אמרו לו להפסיק לעבוד והוא קיבל מכתב שלא מחדשים את רשיון העסק שלו - זאת בעקבות בקשה שהגיש לחידוש הרשיון. בחשבה לשאלות שנשאל ציין כי במקום לא מלמדים שיש אלא רק חותכים שיש, בשעות נוחות שלא גורמות הפרעה לאיש. במפעל עובדים בד"כ 2 אנשים ולפעמים 3. בסביבת העסק, במרחק של כ-50 מטר מתגורר הדייר היחיד הקרוב ביותר, נוסף אליו אין דיירים מסביב.

מר שטיין ציין כי על פי תכנית מס' 1138 שונה יעוד המקום למגורים שבו אסורים עסקים. לבעל העסק ניתנה התקופה הקבועה בחוק לשימוש חורג - שהיא עד סוף שנת 87 ועתה לא ניתן לחדש את הרשיון.

מר [REDACTED] טען כי עד שנת 82 היה ברשותו רשיון קבוע ואז, מכיון שהאזור שונה למגורים ניתן לו רשיון חורג לתקופה של 5-6 שנים אך לא נאמר לו שבסוף אותה תקופה יהיה עליו לפנות את המקום. המקום לא הפך עדיין לאזור מגורים וישנם בו מפעלים רבים הגורמים לרעש רב בהרבה ממפעלו.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר סוויסה שלא יתכן לבקש מבעל עסק לפנות את המקום ולא לחדש את רשיונו אם הדבר לא מובא לידיעתו קודם לכן. הוא הציע לאשר את הבקשה לתקופה של 3 שנים ויחד עם זאת לפנות לועדה המקומית שתכין תכנית על פי פרק ז' לחוק לקביעת תקופת חריגה מקסימלית לעסקים.

הוחלט:

- א. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.
ב. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להפקיד תכנית על פי פרק ז' לחוק - שתקבע תקופת חריגה מקסימלית לעסקים באזור.

2. יב-10551 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 13.5.87 בגין בקשתו לניהול עסק - נגריה - גוש 80 חלקה 123 רח' זיו - תל ארזה (תיק עסק 1/3065)
הצדדים הוזמנו כחוק

מר בן יעקב ציין שמדובר באזור תל-ארזה - המיועד לאזור מסחרי ושלגביו הוכנה תכנית מפורטת. הבקשה לא אושרה כי לטענת הועדה המקומית מדובר בעסק חדש ואין להכניס שימושים חורגים חדשים לאזור.

העורר הוזמן ולא הופיע.

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

- בהעדר העורר הקריא מר כהן את מכתב הערר שנשלח מטעם עו"ד ברזילי ביום 11.6.87
1. בית העסק הנדון קיים החל משנת 1948 והעורר מנהל את העסק החל משנת 1983.
 2. לבעלי עסקים מסוג של העורר נתנה הועדה המקומית שימוש חורג, הגם שבאו יותר מאוחר מהעורר לאזור, לדוגמא: נגרות קולנכנוף ברחוב זיו הנ"ל.
 3. האזור מלא נגריות ומפעלים אחרים כך שהמפעל לא משנה את "האופי של הסביבה הקרובה" ולכן אינו מהווה "סטיה ניכרת מהתכנית" במובן תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית), תשכ"ז - 1967.
 4. הועדה המקומית לא הזמינה את העורר ואת בא כוחו ליום הדיון בבקשה לשימוש חורג כדי להשמיע את טענותיהם ולהביא ראיותיהם שבזאת פגם בסדר ההליך המינהל כפי שקבע זאת בית המשפט העליון בשבתו כבג"צ במספר החלטות ולכן החלטת הועדה המקומית בעניינו של העורר בטלה ומבוטלת.
 5. החלטת הועדה המקומית בטלה ומבוטלת גם מן הנימוק המופיע בגוף החלטת הועדה דהיינו: בקשה נדחית משום "שאין להתיר כניסת עסקים חדשים לאזור תל-ארזה שהוא אזור מגורים".
- נימוק זה אינו נכון עובדתית, משום שעסק עצמו כאמור קיים החל משנת 1948, ואולם בשנת 1983 נתחלפה רק הנהלת העסק, כאשר ניהול העסק עבר לידי העורר בשנת 1983. לעומת זאת, הועדה סותרת את עצמה משום שנגרית קולנכנוף הנמצאת באזור, קיבלה היתר לשימוש חורג הגם שהיא עסק הרבה יותר חדש מזה של העורר והגיעה לאיזור זמן רב לאחר שהעורר היה מנהל את עסקו בשטח, יש בכך משום אפליה, במובן של כללי המשפט המינהלי.
6. מרבית הטענות המופיעות בכתב ערר זה מופיעות בבקשה לשימוש חורג ואולם הועדה לא התייחסה כלל ולא השיבה לטענות ולנימוקי העורר בבקשתו לשימוש חורג.
 7. הנימוק היחיד של ועדה היה "שאין להתיר כניסת עסקים חדשים לאזור תל-ארזה שהוא אזור מגורים" יכול להיות נימוק טוב לדחיית בקשת ליתר למתן רשיון לעסק כאשר האזור בא לבקש באופן רגיל רשיון לעסק, אולם נימוק זה לא יכול לשמש עילה לדחיית בקשה למתן רשיון לעסק כאשר הבקשה באה במסגרת בקשה "לשימוש חורג". משום שכאשר מגיש האזור בקשה לשימוש - חורג, ברור כשמש שאין בקשת הרשיון תואמת את התכנית המפורטת החלה על האיזור, שהרי אם היא היתה תואמת את התכנית המפורטת החלה, הוא לא היה זקוק להגיש בקשה ל"שימוש חורג", אלא בקשה ליתר רגילה.
- מבחינה משפטית, נימוק שיכול לדחות בקשה לשימוש חורג חייב להיות הנימוק שבבקשה יש בה משום "סטיה ניכרת מתכנית" לפי המינוח והפירוט המופיעים בתקנה 2 לתקנון התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתכנית), תשכ"ז 1967, דהיינו שהשימוש משנה את "האופי של הסביבה הקרובה" אולם הועדה בנימוקיה לא טענה כי השימוש משנה את האופי של הסביבה הקרובה, משום שהועדה יודעת כי במציאות "האופי של הסביבה הקרובה" למקום העסק עדיין מלא נגריות אשר פועלות כולן במסגרת בקשה שהותרה לשימוש חורג.
- במילים אחרות: החוק דורש כדי לדחות בקשה לשימוש חורג, אין זה מספיק שבאיזור מבחינת התכנית המפורטת החלה הפך לאיזור מגורים, צריך גם שהשימוש אם יותר, ישנה בפועל את הסביבה הקרובה, כלומר כדי לדחות בקשה לשימוש חורג צריך שהשימוש יגיע לרמה של "סטיה ניכרת מתכנית".
- בהתאם לסעיף 151 (א) (2) לחוק התכנון והבניה על הועדה לנמק ולהראות כי הבקשה לשימוש חורג לא הותרה משום שהגיעה לרמה של "סטיה ניכרת מתכנית".
- דבר זה הועדה לא טענה ולא הראתה ובמציאות הובח ונראה בעליל שאין סטיה ניכרת. משום שהסביבה הקרובה מלאה נגריות ומפעלי תעשייה אחרים וכולן פועלות בתוקף היתר לשימוש חורג שניתן ע"י הועדה ואשר חלקן פתחו את מפעלם לאחר פתיחת מפעלו של העורר, מכאן גם מוכחת אפלייתו לרעה של העורר.
- לפיכך מבוקש בזאת לבטל את החלטת הועדה המקומית-לדחות את בקשתו של העורר לשימוש חורג.

מר שטיין הסביר כי במקרה של התרת שימוש חורג לעסק באזור מגורים שבו הם אסורים עפ"י החוק נוהגת הועדה המקומית על פי שיקול דעתה ללא שום קשר אם זו סטיה ניכרת. כך גם נהגה במקרה זה ולא התייחסה לסטיה ניכרת. כשמתחלפת בעלות על העסק נותנת העירייה רשיון חדש כאילו העסק חדש - ובמקרה הנדון כשבא בעל העסק החדש לקבל רשיון התייחסה העירייה לענין כאילו מדובר בעסק חדש - ולא אשרה אותו על פי החלטתה שהתקבלה לא מכבר לפיה אין להתיר שימושים חורגים חדשים באזורי מגורים. בתגובה להערת מר סויסה שהעסק עצמו לא חדש אלא רק הבעלים ציין מר שטיין שככלל נגריה באזור מגורים אינה ברכה לאזור ומוטב שתהיה באזור תעשייה הועדה המקומית נצלה את ההזדמנות שהחוק מאפשר לה לא לחדש את הרשיון והפעילה את שיקול דעתה.

מר כהן הבהיר כי האזור כולו הופך לאחרונה להיות אזור מגורים. כאן ישנו ליקוי מסוים בסדר הפעולות שהיה צריך לעשות - לפיו במקביל לתכניות המפורטות החלות על השטח או מיד לאחריהן היה צורך להפקיד תכנית נוספת - על פי פרק ז' לחוק ובה לקבוע תקופת חריגה מקסימלית לעסקים - שימושים חורגים - שלאחריה לא יחודש רשיונם. במקרה הנדון אמנם החלטת הועדה המקומית נכונה מבחינה עניינית מכיון שהאזור הופך להיות למגורים אך מבחינה מעשית לא יתכן להוציא עסקים מהאזור מהיום למחר וצריכה להינתן להם שהות להתארגן. במקרה הנדון אפשר אולי לקבל החלטה כבר בשלב זה או לחלופין: לאור שיתוף שהותה לו אם מהלך האגף לאיכות הסביבה בעירייה - אגב החלטת הועדה המחוזית בנוגע לבקשה של מכבסת ברבור - לגבי האזור - יש לפנות לעירייה שתמליץ בפני הועדה המחוזית על תכנית כזאת ועל תקופת חריגה מקסימלית שתינתן בה לשימושים חורגים. בבקשה הנדונה - מכיון שמדובר על עסק שקיים הרבה מאד שנים הוא מציע לכת לקולא.

מר סויסה הציע לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: א. לקבל את העדר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.
ב. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להפקיד תכנית - על פי פרק ז' לחוק שחכבב תקופת חריגה מקסימלית לעסקים באזור.

3. יב-10528 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.8.87 בגין בקשתו לסגירת מרפסת - גוש 114 חלקה 24 - רח' הירדן שכ' תלפיות (תיק בנ/482/87)
הצדדים הוזמנו כחוק

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בבקשה לסגירת מרפסת שרות - באורך מסר וחצי - באבן וזכוכית. הועדה המקומית דרשה הסכמת הדיירים ומכיון שאחד מהם לא הסכים דחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] - המבקש/עורר וב"כ עו"ד ארן. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין

מר [REDACTED] טען שהנימוק של העירייה לדחית הבקשה הוא שאין מספיק אור ואוויר אך מדובר בקיר באורך של 120 ס"מ ורוחב 110 ס"מ הפונה לצד מערב. הוא כבר סגר את המרפסת מכיון שבחורף היתה לו בעיה של גשמים ורוחות שחדרו פנימה מבטל לפלסטיק שהיה שם קודם, סגירת המרפסת באבן נותנת לו גם אפשרות להציב שם מכונית כביסה ויבוש. מה שהוא עשה זה רק להחליף את הפלסטיק שהיה שם באבן ותריסים.

עו"ד ארן חזר וציין שהחלון שישנו שם היום גדול מחלון ראיל ולכן הסיבה שצוינה בסירוב הועדה המקומית לתת את ההיתר - דהיינו חוסר אור ואוויר - אינה תופסת. השינוי רצוי מאד מבחינת המבקש כי זה יוצר לו מצב הרבה יותר נוח בחורף וגם מאפשר לו תכנון פנים שונה של הדירה. בתשובה לשאלה השיב כי כל שאר המרפסות שמעליהן סגורות בפלסטיק. בתגובה להערת מר רחמימוב ציין עו"ד ארן כי בדור שאין לעשות שינויים בלי היתר בניה וזה כל אחד לוקח כנתון אך כמו הדבה אנשים אחרים עשו מרשיו מה שעשו מבלי להתיעץ קודם.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר שרון שהתנגדות השכן נראית לא מוצדקת מכיון שמדובר במרפסת מערבית ולא דרומית שיכולה אולי להסתיר אור וכד'.

מר רחמימוב טען שאמנם במקרה הנדון הבעיה מוגבלת בהיקפה אך היא חוזרת על עצמה פעמים רבות וכך מושחתות שכונות שלמות ולדעתו אסור לוועדה להרפות מהנושא ולהעלים עין. סגירת מרפסות היא מחלה מדבקת יותר מכל מגיפה שאנו מכירים ואם הועדה תתיר זאת ימשיכו התושבים לסגור מרפסות ללא היסוס. על הועדה להביע מחאתה על כך ולנקוט בכל האמצעים על מנת לצמצם את התופעה.

מר סויסה ביקש לבדוק אם הוגשה תביעה משפטית נגד המבקש.

הוחלט: א. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

ב. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לבדוק אם הוגשה תביעה משפטית נגד המבקש - ואם לא הוגשה, יש להגישה.

4. יב-10391 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.8.87 בגין בקשת בית מונקטש לשינוי שימוש - מדירת מגורים לבית כנסת - גוש 83 חלקה 33 רח' יואל - שכ' גאולה (תיק בנ/87/289) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבנין קיים ברח' חבוק פינת רח' יואל והבקשה היא להפוך חלק ממנו לבית כנסת. בגלל שינויים פנימיים שבוצעו בבנין לא ברור אם מדובר בדירה אחת או ביותר.

בפני הועדה הופיע בנו של המתנגד - מר [REDACTED] וב"כ עו"ד מ. כהן. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין

עו"ד כהן טען שהבקשה היא להפוך דירת מגורים לבית כנסת באזור מגורים. הדירה שמשה למגורים עד שהמבקשים קנו אותו לפני שנה וחצי ומאז ישנו צו מניעה מבית המשפט שאסור להם להשתמש במקום אלא למגורים. בתשובה לשאלת מר זוננפלד אם המקום לא שימש בעבר כגן ילדים השיב עו"ד כהן כי אכן היה שם גן ילדים לפני 17 שנה אולם ב-15 השנים האחרונות כל הנכס - לרבות החלק שאותו מבקשים להפוך לבית כנסת שימש למגורים. התנגדותו נובעת מכמה טעמים:

א. נושא הרעש שעלול להווצר במקום. גם אנשי היחידה לאיכות הסביבה שנשלחו מטעם הועדה המקומית קבעו בפירוש שאם כל החלונות והדלתות לכוון מזרח לא יהיו סגורים כל הזמן, עלול להווצר מטריד אקוסטי לדירת מר [REDACTED] בכוון המזרחי ישנה חצר עם שרותים - מדובר בחמישים איש ואולי אף ביותר - תנועה בלתי פוסקת של אנשים לכוון השרותים וממילא מכיוון שזה בצד המזרחי הפתחים לכוון זה לא יכולים להיות סגורים כך שזהו תנאי שלא יוכל לעמוד במבחן המציאות.

ב. המרחק בין השרותים שבחצר לחצר מר [REDACTED] הוא שני מטרים בלבד - ועלול להווצר מטריד ריח. כמוכן שזכותם של המתנגדים להיות בחצרם והתנועה הבלתי פוסקת של האנשים לשרותים - שהם כמו שרותים ציבוריים בעצם - יפריע להם. גם בחדרי המגורים של מר יוחננוף - הרחוקים בסך הכל ב-8 מ' מהשרותים - יורגש הריח. היחידה לאיכות הסביבה הציעה לבנות קיר בגובה 2 מ', אך מר [REDACTED] מתנגד לזה מכיון שהכיוון הוא דרומי והקיר יגרום להסתרת אור השמש לחצר ולבית - שאחד מחדויו יהיה אפל לחלוטין. מה גם שקיר זה לא יפתור את בעיות האקוסטיקה והריח.

ג. אמנם הועדה המקומית התנתה את מתן ההיתר בכך שהמקום ישמש לבית כנסת בלבד אולם גם בפני בית המשפט ציינו המבקשים שהמקום ישמש גם כבית מדרש - בית אולפנה - כך שברגע שינתן היתר לבית כנסת לא יהיה ניתן לעקוב אחר הדברים.

ד. הועדה המקומית דנה בבקשה בו ביום שהוגשה לה חוות דעת בענין האקוסטיקה מצד אחד בלבד ולא היה בידו סיפק להכין חוות דעת נגדית. הדבר לא ניתן לו גם אחרי שביקש מהועדה ארכה של 30 יום להגשת חוות דעת נגדית. זה דבר שהוא בניגוד לכללי הצדק הטבעי.

בתשובה לשאלת מר סויסה ציין שהבנין כולל שתי דירות, אחת הנדונה והשניה של

המתנגד. אין בו שימושים אחרים וגם לא בבנינים הסמוכים. זהו אזור מגורים, ישנם שם בתי כנסת אך לא ממש בסמיכות לבנין.

מר שטיין ציין שהועדה המקומית שמעה את המתנגד והחליטה לקבל את עמדתה של היחידה לאיכות הסביבה ולנהוג לפיה. לדעתו אם יבוצעו התנאים האלה אין מניעה לאשור הבקשה מכיוון שמימושם יקטין את מידת ההפרעה והרעש.

עו"ד בן פורת טען שיש להדגיש שמדובר בנכס שנמצא בלב אזור חרדי. הוא נבנה בשנת 1929 ושימש במשך מספר שנים מועט כבית כנסת. הבקשה שלהם היא להחזיר עטרה ליושנה. המקום שימש גם בעבר כגן ילדים וכבית ספר מטעם עיריית ירושלים והכל ברשותו של מר יוחננוף. בשנת 1980 ביקשה ישיבת קריצ'נוף להשכיר את המקום לשם ישיבה והעורר הסכים לכך. בסופו של דבר רכשה את הנכס - "בית מלכה" מאחיו של העורך - כשהמסרה היתה להשתמש בו כבית כנסת. במשך כל הזמן מתנהל משא ומתן ביניהם - הם מוכנים לרכוש גם את החלק השני והוצעו לשם כך סכומים גבוהים מאד אך הכוונה היא כנראה לנסות ולקבל מחיר יותר גבוה.

מר [REDACTED] עבר לגור בנכס כשבועיים לאחר פתיחת ההליכים בבית המשפט. בזמנו עורך הדין של בית מונקטש נתן הסכמתו לפתיחת פתח מסוים בנכס אך לאחר שנודע לראשי בית מונקטש שמדובר על חנות - הם התנגדו לענין ואז הצד השני - מר [REDACTED] רץ לבית המשפט להוציא צו מניעה. כלומר מר [REDACTED] (בנו של מר [REDACTED]) עזב את ביתו הפרטי ועבר לגור בבית הזה כנראה כדי להיבנות מכל הענין. הוא חוזר ומדגיש שהאזור חרדי, דיירי הסביבה לא מתנגדים, אדרבא הם מעוניינים שיהיה שם בית כנסת. המתנגד עצמו קיבל היתר לפתיחת חנות בעקבות החלטת הועדה המחוזית מיוני 87.

ועדת המשנה לא דחתה את התנגדותם אלא העבירה את הענין לגוף מקצועי נייטרלי שיחליט מהם ההגבלות לשימוש במקום לבית כנסת, ניתנו הגבלות והם מתחייבים לעמוד בהם. המבקשים המציאו בזמנו חוות דעת של מומחה ועמדו על כך שזה יומצא למר אפשטיין, הוא חתום על חוות הדעת ועשה מאמצים נואשים לקבל את חוות הדעת של הצד שכנגד, אך למרות כל ההודעות שנשלחו אליהם - לא התקבלה תגובה. חוות הדעת שיש בידהם שנכתבה ע"י ד"ר פלג-קובעת באופן חד משמעי שבמקום אין ריחות. המתנגדים טוענים שאולי לא היה מקום לדון בבקשה מכיוון שהיא נמצאת בהליכים משפטיים אך הם מנסים לאחוז את החבל משתי קצותיו - וטוענים שאי אפשר לבקש רשיון כי יש הליך משפטי. כרגע ישנו צו מניעה זמני לאי שימוש במבנה כבית כנסת.

מר משה כהן ציין כי היתר לשימוש חורג לחנות לתשמישי קדושה ניתן בחזית הפונה לרחוב וגם בית הכנסת המבוקש נמצא באותה חזית אי לכך לא ברור לו איפה גר המתנגד.

עו"ד כהן טען א. אין דין חנות כדין בית כנסת-החנות פונה לרחוב, עובדת בשעות היום ובזמן הרעש הרגיל המקובל במקום ולכן אינה גורמת להפרעה לאף אחד. לעומת זאת בית כנסת ליד מקום מגורים - שמתפקד בדרך כלל בשעות המוקדמות של הבוקר ובשעות המאוחרות של היום עלול להפריע לדיירים.

- ב. הטענה שהמקום שימש בעבר כבית כנסת - אינה נכונה. המקום שימש כגן ילדים.
- ג. העובדה שדיירים אחרים לא מתנגדים - אינה רלוונטית כי הם דחוקים יותר.
- ד. בחוות הדעת שהוגשה לוועדה כתוב בסעיף 2 "במבנה שרותים ציבוריים מסרדי הריח עלולים להגיע עד למרחק של בעשרה מטר... מרחק של כעשרים מטר מחדר השרותים אל סביבת האגף הצפוני הוא מרחק גדול". המרחק בין השרותים לחדר הוא כשמונה מטר בערך, שלא לדבר על החצר ששם המרחק הוא שני מטר בלבד. לכן אפילו בהתאם לחוות הדעת של המבקשים - יהיו מסרדי ריח.
- ה. הבקשה הוגשה לאחר שהם הכשירו את המקום לבית כנסת ורק אחרי שהיה הליך בבית משפט. הוא מבקש להתחשב בדבר ולדחות את הבקשה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר זוננפלד כי אם בית הכנסת צמוד לדירת מגורים זה בודאי מפריע אלא שכאן מדובר בסביבה שיש בה ערוב של שימושים כגון בית כנסת, גן ילדים, חנויות וכו'. בבנין עצמו היה בעבר בית כנסת וגן ילדים והמטרה עצמו ביקש לפתוח שם חנות לכן נראה שיתכן שיש כאן נסיון מצד המתנגד לקבל מחיר גבוה יותר עבור סינון הדירה - שממילא לא תהיה בעלת איכות מגורים גבוהה. התנאים

(פרוטוקול מחוזית 19.1.88)

שקוימים שם כיום - אם ממלאים את הדרישות של היחידה לאיכות הסביבה נראה לו שיש
לאשר את הבקשה.

מר ברגמן ציין שהוא עצמו גר בעבר בבנין האמור ומנסיונו הוא יודע שאין זה אזור
מגורים פרופר - יש שם מכלת, היה גן ילדים בעצם "חדר" שלמדו בו עשרות תלמידים
עד שנה 5 אחת צולכן הוא לא חושב שיש לדחות את הבקשה. התושבים מעולם לא הפריעו
ולא התערבו בנעשה שם.

מר מרינוב ציין שהוא מתנגד לאישור הבקשה מכיון שמעולם לא אושרה בקשה לבית כנסת
בתוך בית מגורים. מה גם שישנה חוות הדעת של מומחה ביחס לריחות ולרעש. יש הבדל
בין גן ילדים ובין שעות הפעילות של בית כנסת. ההצעה שהמערער יסגור את הצרו
אינה רלוונטית.

מר סויסה הציע לסייר במקום בטרם תוכרע הבעיה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיחקיים סיור במקום.

5. יב-5892 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.8.87
בגין בקשת [REDACTED] לתוספת בניה - גוש 173 חלקה 64 רח' רשב"ג - גוש
(חיק בנ/87/284)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס ציינה שמדובר בשכונת קטמון ברח' מעגלי יבנה והבקשה היא להוסיף ארבעה
חדרים, שרותים ומרפסות. על השטח חלה תכנית 3232 המאפשרת תוספות בניה בהתאם
למבוקש מבחינת אחוזי בניה והקפי הבניה אלא שהתכנית קבעה שהבניה תעשה מלמטה
למעלה וללא עמודים והבקשה היא לבנות בקומה שניה. אי לכך פרסמה הועדה המקומית
הקלה.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] - המערערים ובב עו"ד נח אריה.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד אריה ציין שהערר הוא על ההחלטה להתיר בניה מעל בית מרשיו משני נימוקים:
א. הועדה המקומית חרגה מסמכותה כששקלה שיקולים קנייניים וחוזיים והתעלמה
משקולים תכנוניים ומקביעותיה של תכנית 3232 האוסרת בניה מסוג זה. לדבריו
אם יש הצדקה לתכנית 3232 היא קיימת דוקא אצל מרשיו.
הועדה המקומית דנה בבקשה פעמיים. בדיון הראשון דחתה את הבקשה לאחר שהצוות
המקצועי שלה טען שהיא סותרת את תכנית 3232. לאחר מכן, בעקבות פנית המבקש
ועורך דינו - סלומון - דנה הועדה שנית בבקשה ושיקוליה לא היו רלוונטיים.
עלתה שם טענה שאם בעבר, באיזה שהוא שלב הסכימו העוררים לבניה הם לא יכולים
להתחרט עתה, האם יש להם כסף לבניה, האם הם יכולים לקבל הלואה מפרזות וכד'.
הועדה המקומית, לכן, פעלה בחוסר סמכות והיתר בניה שניתן בחוסר סמכות בטל
ועובר מן העולם כאילו לא ניתן מעולם.

ב. הבניה המבוקשת תחסום לחלוטין את אור השמש בדירת מרשיו. לפי התמונות
(שהעביר בין חברי הועדה) אפשר לראות את המצב הקיים והבקשה היא לבנות
בכיוון דרום בעומק של 8 מ. על פי פסיקה של בית משפט כל פגיעה מעל 45°
בקרינת השמש לתוך חדר הדירה היא פגיעה מפורשת - לפי זה בהתאם לבדיקות
שנעשו יוצא שבניה מעבר לשנים וחצי מסר תהווה פגיעה מפורשת. תכנית 3232
אוסרת בפירוש בניה כזאת. מרשיו עומדת לדעת והחדר שעתיד להיות לתינוק יחשך
לגמרי. באופן כללי כל הדירה תהיה לדבריו "קבר חשוך" וערכה ירד ירידה
ניכרת.

בסוף דבריו ציין עו"ד אריה שלמעשה גם אם הקליינטים שלו לא היו מופיעים כלל
בפני הועדה המקומית היתה צריכה הועדה לדון בשיקולים תכנוניים ולא קנייניים
ולדחות את הבקשה התורגת מתכנית מפורשת 3232.

מה שטיין ציין שתכנית 3232 הוכנה ע"י העיריה בשיחוף עם הועדה המקומית על מנת

לתת אפשרות בניה לשכונות שבמקור נבנו בהן דירות בשטח קטן מאד - כ-40 מ"ר. עלות התכניות האלה היא גבוהה והן לא הוכנו סתם אלא שהתושבים יממשו את הזכויות המוקנות להם. בקטמון וכן בשכונות אחרות קרו מקרים דומים שבהם דיירים מקומה ראשונה התנגדו לתוספות של דירות מעליהן מסיבות שונות. הועדה המקומית היא גם ועדה ציבורית נוסף להיותה ועדת תכנון ובמקרים מסויימים, כמו במקרה זה היא חשבה לתת היתר בניה למרות הקביעה בתכנית - מאחר ומדובר במשפחה הזקוקה לתוספת בניה. הוא בסוח שגם המתנגדים ירצו בשלב זה או אחר לממש את זכותם ולהוסיף בניה. מכיון שהתכנית קבעה שתהיה בניה מלמטה למעלה פורסמה הקלה לבניה בקומה שניה. בהחלט מסמכות הועדה להחליט כך. לא מדובר בשימוש חורג אלא זו תוספת מגורים למגורים קיימים.

עו"ד אריה סען שהתכנית קובעת הוראות מפורשות בינה ללא דילוגים שהיה לה משקל מבחינת המפגע האקולוגי הציבורי של בניה בנישות - שהיא מכה בפני עצמה בקטמון - ואילו הועדה בהחלטתה כופה על דיירים שלא רוצים לבנות על מנת לאפשר לדיירים אחרים לממש את זכותם וזאת תוך התעלמות מהוראות מפורשות של התכנית שהיא עצמה הכינה. אין זה מתפקידה של הועדה לדאוג למצוא פתרונות דיוור לדיירים שלהם 2 או 3 או 7 ילדים - מה שאין שם בכלל.

בתשובה להצעת מר רחמימוב שהמערערים והמבקשים יתחלפו בדירות ציינה גב' דהאן שהם קנו דירה בקומת קרקע כי זו הקומה שרצו. הם לא מתכוונים להוסיף בניה בשלב זה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר רחמימוב שיש לקבל את הערעור מכיון שלא יתכן לבנות תוספת כזאת שתחשיך לגמרי את הדירה התחתונה ותהפוך אותה למרתף.

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה.

6. יב-10548 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.9.87 בגין בקשת משפחת [REDACTED] לבנית שתי מרפסות - רח' הדבש שכ' גילה (תיק בנ/87/386)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט ציינה שהבקשה היא לסגור חלק משטח כניסה משותפת של בית בגילה ולבנות שתי מרפסות - האחת בגודל 2.40X2.80 והשניה בגודל 2.20X3 ולצרפן לדירה בקומה הראשונה. הדירה בקומה השניה מתנגדת.

בפני הועדה הופיעה גב' [REDACTED] המערערת. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין כמו כן הופיע המבקש מר [REDACTED].

גב' [REDACTED] ציינה שהיא גרה בקומה אחת מעל המרפסת המבוקשת. בישיבה קודמת בעיריה היא הבינה שהענין כבר סגור ולא ינתן היתר אך מאוחר יותר בא מישהוא ושכנע את חברי הועדה לאשר את הבקשה מכיון שיש כבר תקדימים. היא מתנגדת לבקשה ממספר טעמים:

- א. הגינה היא שטח משותף והיא מטופחת ויפה, המבקש מוהל בביתו גן ילדים וברגע שיהיו שם מרפסות והילדים יבלו בהן הרעש יהיה רב.
- ב. המבקש רוצה לבנות גדר בגובה כזה שיהיה קל מאד להגיע דרכה עד לחלונות ביתה.
- ג. אין היא מוכנה לוותר על חלקה ברכוש המשותף.

מר שטיין ציין שהבקשה נבדקה מבחינה ארכיטקטונית ונמצא שאין היא מהווה פגיעה. מדובר בנישה שחלק ממנה סוגרים עם קירות מסביב לעמודים ותקרה. שאר הטענות שהועלו אינן רלוונטיות והועדה המקומית דחתה אותן.

מר [REDACTED] טען שהטענה בדבר גן הילדים אינה רלוונטית - מדובר על גודל של שני מטר בלבד ועליו מטפסים. אין גדרות ואי אפשר להכניס לשם ילדים, בכל שאר הבניינים נעשה הדבר וההתנגדות נובעת לדעתו מדוע לב.

גב' [REDACTED] טענה שלא מדובר בשני מטרים בלבד אלא לפחות בעשרה. המקום מתחלק לשתי כניסות והוא מבקש לסגור חצי ממנו. הבניה תקלקל את צורת הבית, מתחת לחלון ולמרפסת שלה יהיה רעש והגדרות שיהיו על המבנה שיסגר יקלו על הגנבים את הכניסה לביתה. אין היא מוכנה לוותר על חלקה ברכוש המשותף.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שלאחרונה מתנהלות ישיבות ארוכות ומייגעות בנושא תוספות הבניה והתכנית הראשונה בהן - של תלפיות מזרח - תוגש בקרוב לדיון הועדה. לגבי שכונת גילה החלו הדיונים - השכונה מחולקת למתחמים שונים שבחלק מהם תוספת בניה תהיה אפשרית ובחלק מהם לא. דוקא הבנין הנדון נופל במתחם שבו לא תותרנה תוספת בניה. מדובר בבניה שנבנה בבניה מתועשת מאד מיוחדת ומורכבת עם קשתות ואישור בקשה זו יוביל בהכרח לבקשות דומות נוספות. הבקשה היא לסגור בעצם 12 מ"ר למרפסת, הבניינים בנויים כך שהם מסביב לחצרות פנימיות ואישור בקשה כזו ועוד בקשות כאלה בעתיד יגרום להרס המרקם הקיים. לדעתו יש לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה.

בתשובה לשאלת מר סניסה, השיב מר שטיין כי העיריה אישרה בעבר בקשות דומות, אך לא היתה בהן קביעה של שטח.

הנחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה.

7. יב-9018 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 2.11.87 בגין בקשתו לשימוש בגג כמרפסת - גוש 99 חלקה 137 רח' מיכל - סנהדריה (תיק בנ/83/666)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי כבר בשנת 1984 דנה הועדה בערר שענינו היה בקשה לתוספת שתי קומות כדי למצות את אחוזי הבניה המותרים. הבנין הקיים נמצא במרחק של מטר אחד בלבד מגבול המגרש ולכן הועדה המקומית המליצה בזמנו שהתוספת של קומה ב' ו-ג' תהיה בנסיגה ולא יעשה שימוש בגג הקומה הקיימת כמרפסת על מנת למנוע הסרדה אפשרית מדיירים שגרים במגרש הסמוך. הועדה המחוזית קיבל בזמנו את ההמלצה הנ"ל.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] המבקשים/מערערים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר [REDACTED] ציין שהוא גר בקומה שניה בבנין. הנימוק שהוזכר בהחלטת הועדה המקומית לדחות את הבקשה הוא מכיון שמדובר בסטיה מקו הבנין האחורי וזה לא ברור לו. הוא לא ביקש סטיה אלא להשתמש במבנה קיים מזה 20 שנה ולא רק זה אלא שבזמנו העיריה עצמה נתנה הוראות לצפות את המבנה באבן ואפילו את גג המבנה שהיה קודם מביטון. נקודה נוספת היא תוספת באחוזי בניה - לפי הידוע לו כשמבקשים לסגור מרפסת או לקרותה זו תוספת בניה אבל בקשתו היא רק להשתמש במרפסת קיימת. בדו"ח העיריה לא צוין כמה אחוזי בניה מותרים, כמה נוצלו וכמה מהווה התוספת כך שנראה לו שהדחיה היתה על הסף. למעשה בקומה הראשונה יש מגרש ולא ברור לו למה לדייר בקומה הראשונה מותר להשתמש בשטח עד גבול המגרש כגינה ולו אסור להשתמש במבנה הקיים בתור חצר. מה גם שלדייר בקומה מעליו, מאותו כיוון ניתן אישור להוציא מרפסת בבניה. על טענת מר כהן ששם המרווח הוא 5 מ' מגבול המגרש ציין מר [REDACTED] שבכל אופן שכנו קיבל אישור לבנות בעוד שלו לא ניתן אפילו להשתמש בקיים.

נקודה אחרונה שהעלה הוא הצורך במרפסת סוכה. המרפסות הקיימות הן של מטר וכולן מקורות. בתשובה לשאלה ציין שהוא קנה דירה שם ולא הוא שבנה את התוספת. בתגובה להערת מר שטיין שהבקשה היא על שמו טען מר [REDACTED] שבהחלטה הקבלן דשם את הבקשה על שמו וכשחייבו אותו בקנסות הוא ערער לבית המשפט המחוזי, זיכו אותו, החזירו לו הקנסות ונטרלו אותו מכל התיק. כך שבאופן אמיתי משהוא רק דחף את שמו והבקשה בעצם לא על שמו.

מר שטיין ציין כי הבקשה לפתיחת חלון לדלת ושימוש בגג התוספת נדחתה בוועדה המקומית מכיוון ששימוש בגג של מבנה הבנוי בסטיה ניכרת - ע"י בנית מעקה מהווה

גם הוא סטיה ניכרת. על פי החוק, מרפסת צריכה להיות במרחק של 3 מ' מגבול המגרש ובמקרה זה המרחק הוא מטר אחד. אחד השכנים המתגורר כנראה במגרש סמוך מאחורי התוספת התלונן כל הזמן על המטרד שיש בשימוש זה. ישנה חליפת מכתבים רצינית בין המתלונן ומבקר העיריה ומבקר המדינה. במכתב האחרון שנכתב ע"י היועץ המשפטי הוטל על הנאשם להפסיק להשתמש בשטח והוא לא ביצע זאת ולכן מבקר המדינה ביקש מהיועץ המשפטי לעיריה להעביר החלטה בועדה המקומית שביצוע פסק הדין יבוצע ע"י עיריית ירושלים.

מר [REDACTED] חזר וציין כי לא הוא הנאשם במקרה זה. ממנו הורידו את האשמה. אם בקשתו נדחתה בגלל השכן הוא מבקש לציין כי א. השכן התנגד לכל הבניין. ב. מעליו יש פתח עם מרפסת בעומק של מטר וחצי ולמה הוא יופלה לרעה.

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

8. יב-3599 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.9.87 בגין בקשת מר [REDACTED] לתוספת בניה - גוש 173 חלקה 7 רח' רשב"ג - קטמון (תיק בנ/86/831)
הצדדים הוזמנו כחוק.

ד בן יעקב ציין שבקטמון, בבנין קיים בן שתי קומות מבקשים תוספת בניה בקומה בניה שתהיה על עמודים. הדייר בקומה הראשונה מתנגד בטענה שיסתירו לו אור ואויר. המתנגד עצמו בנה מרפסת וסגר אותו בצורה כזו כך שעמודי התוספת המבוקשת עתה יפגעו במרפסת שבנה.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] - המערער ובכ"כ עו"ד שרביב, בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין כמו כן הופיעו מר [REDACTED] - המבקש ובכ"כ עו"ד חייט.

עו"ד שרביב טען שהועדה המקומית טעתה גם עובדתית וגם במסקנה כי היא דחתה את ההתנגדות שהתייחסה להיבטים הקנייניים מכיון שלטענתה אין היא נכנסת להיבטים כאלה. לדעתו השאלה היא מהו הגבול, הרי ברור שאם אדם יבקש לבנות על שטח של שכנו זה לא ינתן לו וזאת מסיבה קניינית בלבד. יתכן שהדבר נבע מטעות עובדתית - הועדה התייחסה למשפט שמתנהל בין הצדדים ביחס לשטח אך המשפט הסתיים כבר בשנת 79 ובו חולקו השטחים בין הצדדים ולא יתכן שעתה תהיה השתלסות על השטח הזה באמצעות היתרי בניה.

מבחינה תכנונית - הועדה התעלמה מהמלצת צוות התכנון שציין שהעמודים יכנסו למרפסת של הדייר למטה ומחוצה לה - באותו שטח שנקבע כשלו בבית המשפט.

תשובה לשאלה ציין שהמרפסת למטה נבנתה ללא היתר אך הוא מוכן להצהיר שהדייר היה מוכן להסירה. היא קיימת כבר עשרות שנים. המתנגד טען להסתרת אור ואויר ושמש והועדה המקומית טענה שמכיון שהוא עצמו בנה מרפסת ממילא אין מקום לשאלה של הסתרת אור ושמש. אילו באו ובדקו היו מוצאים שהמרפסת כולה פתוחה למטר מטר עד מטר וחצי שסגור ללא חלונות. היא לא מקורה אלא יש גג אסבסט שקוף. מעבר למרפסת הנ"ל נמצאים חדרי השינה - אם תבנה התוספת המבוקשת, שלבניה ידרשו גם רצפה וגם קירות - יהיו חדרי השינה חשוכים לגמרי. המערער לא מתכוון לבנות בשלב זה.

הועדה המקומית טענה פה עובדתית גם ביחס לזכויות הבניה שלכאורה המבקש עצמו הוא היחיד שעדיין לא ניצל. למעשה, כנראה שהוא ניצל יותר מכולם עד היום. בפרוטוקול העיריה צוין שמר שטיין הסביר כי שלושה מתוך ארבעת דיירי הבנין בנו תוספת כאשר הרביעי היה צריך לפעול בהליך של פרסום ולכן, מר דוגא היה בעד אישור הבקשה למען לא יקופח המבקש לעומת יתר דיירי הבנין. הטעון לא נכון ויש בידו צילומים מהמאום בניית לצדדים של החדרים, מרפסות מטבח ומחסן בשטח הגינה.

התוספת המבוקשת הפגע מבחינה אסתטית חיצונית במבנה אלא אם כן יוסיף גם המתנגד את אותה תוספת מה שכרגע אין בכוונתו לעשות. הכניסה לדירה היא מתחת לתוספת

המבוקשת ובנייתה תיצור מצב שהכניסה תהיה כמו כוך.

מר שטיין ציין שפורסמה הקלה באחוזי הבניה באחוז אחד כמעט ולגבי זה לא הוגשה התנגדות. לגופו של ענין, המתנגד סגר שטח של כ - 30 מ"ר כך שהטענה לגבי הסתרת אור ואויר אינה תופסת. התוספת המבוקשת קטנה הרבה יותר מהשטח שנסגר כך שזה לא יכול להרע את תנאי הדיור של הדייר למטה. מבחינת תוספת הבניה נדמה לו ששתי הדירות הן פחות או יותר באותו גודל, שניהם בנו ללא רשיון את כל התוספות מסביב לדירות המקוריות שגודלן היה 35 מ"ר.

עו"ד חייט טען שרוב הטיעונים שהעלה ב"כ המתנגד אינם תכנוניים ולכן ישנה פסיקה ידועה שהועדה הזאת לא מתיחסת לנושאים קנייניים - לצורך זה ישנו בית משפט וזכותו לפנות לשם, למרות שמבחינה קניינית אין שום פגיעה במתנגד. הנקודה היחידה היא ענין בהפרעה. לדירת האור למה שהוא קורה מרפסת אך הוא עצמו ציין שהמרפסת סגורה - ולא רק מכל הצדדים אלא שלמעלה יצקו על הגג זפת וממילא המקום חשוך לחלוטין. נוסף לכך הוא בנה עוד שני מחסנים מצד שני ושניהם ללא רשיון, כך שהוא בא בידים לא נקיות ומתנגד ללא צדק לזה שרוצה להוסיף בניה כדין. בענין האסטטי - כדאי לבוא ולראות את הבנין כפי שהוא נראה היום - זה משהוא מכוער מאין כמוהו ואם תיבנה התוספת וגם למתנגד תהיה אפשרות לבנות הבנין יראה חדש יפה מסודר ולא בכדי הועדה המקומית אישרה את הבקשה. לדעתו ההתנגדות נובעת בעיקר מנימוקים כספיים וסכסוכי שכנים ישנים בין הצדדים והוא מבקש לכן לדחות את הערעור ולאשר את הבקשה.

עו"ד שרביב טען שהשטח למטה לא סגור וכיום השמש והאור לא מוסתרים. מרשו מוכן ומעדיף להרוס את המרפסת שבנה. ביחס לאותן בניות ללא היתר - זה היה נשוא הסכסוך בבית המשפט שבגינן חולק השטח. המחסן נבנה בשטח שלו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הציע מר סניסה שיערך ביקור בשטח בטרם תתקבל החלטה סופית.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר ביקור בשטח.

9. יב-2487 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.9.87 בגין בקשתו לתכנית שינויים גוש 73 חלקה 27 רח' אגריפס - מחנה יהודה (תיק בנ/82/119)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר כי ברח' אגריפס בבנין עם קומת עמודים ישנה מסעדה ובעל המסעדה הגביה מעט את רצפת קומת העמודים על מנת להכשירה לישיבה של באי המסעדה. הצורך בישור נבע מהעובדה שהטופוגרפיה ברח' תלויה. דיירים בבנין התנגדו לכך והועדה המקומית לא אשרה זאת בטענה שאחוזי הבניה הקיימים מגיעים כבר ל-200%. המפרט שהוגש מציין גם מבנה שרותים שבשנת 84 ביקש בעל המסעדה לאשרו אך הועדה המחוזית לא אשרה זאת והחזירה את הבקשה לעיריה. במבנה צריך היה להיות מחסן ולא שרותים אך למרות שעברו כבר ארבע שנים מאז הוא עדיין משמש כשרותים.

בפני הועדה הופיע עו"ד קרמר ב"כ המבקש/עורר בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד קרמר ציין שעד כה הוגשה הסכמת כל בעלי הנכס ללא יוצא מן הכלל - כולל מר אלקוצר שהתנגד קודם בצורה נמרצת. הנכס מתנהל על פי רשיון לנהול עסק שניתן ע"י העיריה. (עו"ד קרמר הגיש רשיון לנהול עסק שקיים שם במקום המסעדה). האזור הצבוע במפרט בצבע ורוד מהווה בעצם את המשך המסעדה או הפסאז' שמתחת לעמודים - לכוון הגביה מעט את המפלס בגלל הפרשי גובה במקום ולכן הוא מבקש היתר. השינוי הנוסף שמתבקש הוא לגבי השרותים שהותקנו במקום שהיה מיועד להיות מחסן - וזאת על מנת שימשו את הקהל שמגיע.

מר שטיין ציין שבאשר לשימוש בקומת העמודים - אם אכן ישנה הסכמה מצד כל הדיירים אזי בטל המניע שבגיננו דחתה הועדה המקומית את הבקשה והוא מבקש שהעיריה תבדוק אם אלה הם אמנם בעלי הנכס הגרים שם. באשר לשרותים - אלה נכללים במנין אחוזי הבניה ולכן בעבר אושר מחסן ולא שרותים. לפני כ-20 שנה ניתן בטעות היתר בניה ל-200% במקום ל-150% המותרים בשטח ולכן אין אפשרות לאשר כיום תוספת באחוזי הבניה.

עו"ד קרמר ביקש להצהיר כי בעלי הנכס בבנין חתמו בפניו על הסכמתם. באשר לשרותים הוא לא מצא בשום מקום איסור להשתמש במחסן לצרכי שרותים. פתרון השרותים והמחסן היה מקובל על העיריה והראיה היא שניתנו לו רישיונות לכך. השטח שולי והוא מציע לחלקו לשניים, להשאיר שטח של 80x80 ס"מ לאסלה וכיור לנטילת ידיים ואת היתר לסגור לגמרי. לחילופין הוא הציע להשאיר את השרותים במקום ולהעביר את המחסן למקום שמשמש עתה לאחסון מקררים ובלבד שלא תסגר המסעדה שאושרה קודם לכן.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר כהן שהבקשה כוללת למעשה שני אלמנטים: א. להפוך את המחסן לשרותים שלפי דברי מר שטיין זוהי סטיה ניכרת ואי אפשר לאשר. ב. השימוש בארכדה כמקום ישיבה לסועדים - יש לסייג זאת שהמקום לא יסגר ולא יאסם - כדי שלא תהיה עילה לתוספת אחוזי בניה - כל זאת מתוך הנחה שהעילה של הועדה המקומית לדחית הבקשה לא קיימת עתה מאחר שישנה הסכמת הדיירים. באשר להפקדת תכנית - המבקש מוסמך תמיד לפנות לוועדה המקומית בענין זה ולכן הוא מציע שהועדה המחוזית לא תתיחס לזה בדיון הנוכחי.

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאשר רק את השימוש בארכדה כמסומן בבקשה. הועדה לא מאשרת את השימוש במחסן הקיים כשרותים - בהתאם להמלצת הועדה המקומית - מאחר ששימוש זה מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה.

10. יב-7995 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 19.10.87 בגין בקשת [REDACTED] וחברת חפציבה לשינויים מתכנית הבינוי - גוש 3 חלקה 35 - רח' עמק רפאים (תיק בנ/79/123) הצדדים הוזמנו כחוק.

11. יב-7995 - [REDACTED] - בנין חדש - גוש 3 חלקה 35-37 - מושבה גרמנית
דו"ח הועדה המקומית מס' 118 מיום 30.11.87 תיק בנ/79/122

(שתי הבקשות נדונו ביחד)

מר כהן חכנית מס' 1540 ב' שאושרה בשנת 1981 קבעה בסעיף 9 ב' בתקנותיה - בעקבות החלטת הועדה המחוזית - כי: "מספר הקומות יהיה 4 קומות מעל גבי מסד בחזיתות הפונות לכיוון הרחובות עמק רפאים והרכבת". סעיף 9 ג' קובע כי: "בניה הבנין בחזית רח' עמק רפאים תהיה בהתאם לנספח הבינוי מס' 1". (נספח בינוי בקנה מידה 1:250 הוצג בעת הדיון).

בזמנו הוגשה התנגדות ע"י גב' [REDACTED] והועדה המחוזית קיבלה את ההתנגדות וקבעה שהיתר הבניה יאושר על ידה. עתה דנה הועדה המקומית בבקשה להיתר בניה אגב פרסום הקלה לענין מרפסות שהתבקשו והוגש ערר מאת הגב' [REDACTED]

בפני הועדה הופיעו: העוררת גב' [REDACTED] יו"כ עו"ד בוגס.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין
כמו כן הופיעו מר [REDACTED], גב' [REDACTED], עו"ד ד. שמחיוף, ועו"ד י. רובין-מסעם המבקשים.

עו"ד בוגס: אני רוצה להקדים ולומר, שיש שלוש בקשות שנידונות 1. התנגדות לתכנית בכללה, שאם נידונה בישיבה זו. 2. ערעור על ההחלטה לדחית את ההתנגדויות של הגב' [REDACTED]. 3. בקשה להיתר בניה של היוזמים.

מר אלי סו"ס: בהתנגדות העקרונית שלך ודאי שלא נוכל לדון היום המעמד שלכם הוא בענין ערעור על החלטת הועדה המקומית, היינו ההקלה שפורסמה.

עו"ד בוגט: אני הגשתי בקשה לפי סעיף 134 וקיבלתי מכתב ממר אלי סויסה, יו"ר הועדה המקומית: "מכתבך מיום כך וכך התקבל אצלנו, פניתי ליו"ר ועדת המשנה המקומית וביקשתי התיחסותו לתוכן מכתבך ואולם טרם נענתי, ביום 30.11 הוגש על ידי ערר, על פי סעיף 151 לחוק. חלק ניכר מהטענות שהינך מעלה במכתבך מיום 21.10.87 אתה טוען בערר, לאור זאת איני רואה סיבה לענות על מכתבך מיום 21.10.87 שמתחם למכלול הטענות שהינך מעלה במסגרת הדיון בערר בוועדת המשנה המחוזית".

מר אלי סויסה: אבל הערר שלך לא יכול להיות על דבר שלא החליטה עליו הועדה המקומית, במקרה הזה, הועדה המקומית פרסמה הקלה ועל זה אתה מגיש ערר.

עו"ד בוגט: אבל אני הגשתי בקשה לבטל את התכנית ואמרו שהדיון בבקשה לבטל את התכנית יהיה גם כן היום, יחד עם הערר.

גב' [REDACTED]: אני רוצה להעיר שני דברים, הועדה המקומית החליטה לא להתייחס לטענות שלנו בקשר לביטול התכנית ואנחנו ערערנו על ההחלטה הזאת בפני הועדה המחוזית, דבר שני זה שכבוד יושב הראש כתב לנו שבאותה מסגרת ידונו גם בעניין הזה.

גב' תמר רווח: אני רוצה להשיב לעו"ד בוגט, אין הליך של ביטול התכנית. אנחנו יושבים כאן בוועדת משנה לעררים ואנחנו דנים אך ורק בערר על בקשה להקלה שהוגשה. כל הליך של בקשה לשינוי תכנית יש לה מסגרת של התנגדויות לתכנית וזו לא המסגרת הזו. היום אנחנו דנים ואנו מוסמכים לדון - שאם לא כן נחרוג מסמכותנו - אך ורק בערר על בקשה להקלה.

עו"ד בוגט: לפי המכתב שכתב אלי יו"ר הועדה, רצו מטעמים של נוחות כנראה לדון גם בערר וגם בבקשה שביקשתי לביטול התכנית לפי סעיף 134 - באותו מעמד.

עו"ד תמר רווח: אני חוזרת ומסבירה, אני לא יודעת מה הבנת ממכתבו של היושב ראש, אם תקרא את סעיף 134 תיווכה בעצמך, שלנו אין כל סמכות לדון כאן היום בביטול תכניות. אנחנו דנים בערר על הקלה.

מר אלי סויסה: גם בהחלטת הועדה המקומית בחוב בפרוש, הועדה אינה מתייחסת להתנגדויות שהועלו ואינן קשורות לענין ההקלה. הועדה המקומית לא התייחסה לזו כלל. אנחנו מתייחסים להחלטת הועדה המקומית ועל זה אתה מערער.

מר משה כהן: מר בוגט כתב מכתב אחד שלא במסגרת ערר ובו טען כמעט את כל הטענות שהוא כתב במכתב הערר. לאחר מכן הגיש ערר על החלטת הועדה המקומית. כתב הערר על החלטת הועדה המקומית כולל את כל הנימוקים והטענות שהוא העלה במכתב הקודם שלו, ולכן לא היה טעם שיושב ראש הועדה יביע את עמדתו לפני שהוא שומע את הצדדים.

עו"ד בוגט: קודם כל אני רוצה לתת רקע לגבי התכנית הזאת. למעשה בשנות השבעים המאוחרות החליטו ליעד את המגרש הזה לבניה לזוגות צעירים להשכרה, והנימוק לכך היתה תרומה שנתקבלה מחוץ לארץ. על זה יש לנו תצהיר של מר משה כהן שאמר את זה בפרוש, וזה חלק מהנספחים של הערעור. לתכנית הזאת הגישה הגב' [REDACTED] התנגדויות תכנוניות; צפיפות הדיוור במקום, בנין לגובה שלא מתאים לאזור, טענות של עומס תחבורתי בעורק תחבורה עמוס בלאו הכי, על עצם העובדה שאין שם חשתית מבחינה חינוכית, מבחינה גני ילדים לבנין בפרוייקט בגודל כזה וטענה נוספת שלמעשה אין שם שטח ציבורי פתוח - זה המקום היחיד שפתוח ולמעשה צריך ליעד אותו לשטח פתוח. כמו כן היתה לה התנגדות ספציפית למגרש החניה הענק שעומד להיבנות שם, היא טענה על מפגעי רעש זיהום אוויר וכדומה. למעשה כל ההתנגדויות האלה התקבלו ויש החלטה של ועדת המשנה המקומית שהחליטה לקבל את ההתנגדויות ולבטל את התכנית. אחר כך, וזה טולה במפורש מהתצהיר של מר כהן, הסבירו לוועדה...

מר אלי סויסה: גב' תמר רווה תתיחס לכל הנושא המשפטי, לכל הרקע, אני חושב שכדאי שתתיחס לגופו של ענין להקלה.

עו"ד בוגס לאחר מכן, אחרי שהחזירו את זה לדיון בוועדת המשנה ולאחר שהוסבר לוועדת המשנה שמדובר פה בפרוייקט ציבורי לזוגות צעירים, בנין להשכרה, כספי תורם, שקלו את כל הסענות התכנוניות הצודקות מול נושא התרומה והבעיה של זוגות צעירים והחליטו לדחות את מרבית ההתנגדויות ולקבל את התכנית. כל ההסכמה כתובה בערך אבל למעשה היה גם בג"צ על החלטה זאת ובג"צ קבעו אותו דבר, שלמעשה יש לגב' [REDACTED] נימוקים תכנוניים צודקים, אבל אם נעמיד מול זה את השיקול החברתי של פרוייקט ממלכתי אז קיבלו התכנית. אחר כך הגישו בקשה להקלה לתכנית, גם לזה התנגדה הגב' [REDACTED] שלדעתה כל התכנית הזאת או שהיא בלתי חוקית או שצריך לבטל אותה. העלנו את הנימוקים לכך גם בכתב וגם בע"פ.

הנימוק הראשון בערעור הוא שהועדה טעתה בזה שלא התייחסה לסענות האלה, שגם כשמדברים על הקלה צריך לקחת בחשבון את כל הרקע ואת הטובדה שאם התכנית אישרו רק לפני מסורת הדין, שלמעשה לא היו צריכים לקבל את התכנית, על אחת כמה וכמה עוד לתת הקלות לתכנית הזאת, על זה יש לנו התנגדות אחת. כלומר, איך זה שאישרו את התכנית רק בגלל זה שהיתה מיועדת לזוגות צעירים ופרוייקט ממלכתי וכספי תרומה וכדומה, ועתה ביטלו את כל הנושא של התרומה, ביטלו את הנושא של זוגות צעירים, ביטלו את הנושא של בניה ציבורית, עשו את זה פרוייקט יוקרתי, פרטי, רווחי, רגיל, ולא רק שלא ביטלו את התכנית אלא גם רוצים לתת הקלות עליה. הסענה השניה היא שבתכנית כתוב במפורש - וגם הכניסו את הסעיף הזה לאור כל מה שדובר - שיודגש שאסורה כל תוספת בניה לדירות בבנין זה. יכולים להגיש שמטעמים של אחוזי בניה מרפסת לא נחשבת לתוספת באחוזי בניה אך פה נאמר שלה תהיה תוספת בניה כל שהיא, לא מרפסת ולא שום דבר.

לטענתנו את המרפסת הזאת צריכים לחשב בתוך השטח הבנוי, בגלל אופיה וצורתה. לאולי המלצות ועדת בר סלע שיצאו לאחרונה ולאור כל מה שהיה פה, צריך לקחת בחשבון שזה חלק מהשטח הבנוי. אם זה חלק מהשטח הבנוי לפי המדידות שנעשו על ידינו הבנין חורג מהשישים מטר שהותרו, והדבר השני הוא חורג מאותו סעיף מפורש לפיו אסורה כל תוספת בניה לדירות בבנין זה.

אני רוצה להוסיף, למעשה יש פה ענין של ממה נפשך, אם המרפסת לא חלק מהשטח הבנוי ואם זה היה מותר לפי התקנון והתכנית, אז אין צורך בהקלה, ואם בקשו הקלה אז עובדה שזה חרג מהתכנית ובתכנית כתוב במפורש שאסורה כל תוספת בניה, כלומר פה למעשה אפשר לאמר שבתכנית אמרו שהקלות בכל ענין של תוספת בניה, אם זה מרפסת או לא מרפסת לא הותרנה בשום פנים ואופן. טענה חילופית היא, בנסיבות אישור התכנית, בשנים לב כמה שכתוב בסעיף 9' יש להגדיר את ההקלה כסטיה ניכרת מהתכנית לפי סעיף 154 לחוק.

את תכנית 1540 א' גם הועדה וגם שר הפנים לא אישור בגלל סטיה של 13 מטר, בסך כל הבניה, פה מדובר על סטיה של 120 מטר בבנין אחד, כאשר מדובר בתקנון שקבע במפורש שלא תותר כל תוספת יש לפרש את זה כסטיה ניכרת. אם סטיה של 13 מטר היא חריגה, אז זה על אחת כמה וכמה.

הטענה השלישית היא שלמעשה מבחינת שיקול הדעת שהפעילה הועדה היא לא היתה צריכה להחיר את ההקלה בגלל שהתכנית עצמה חריגה למעשה. כבד נתנו בתכנית עצמה הקלות מפליגות, ארבע קומות במקום שלוש מכסימום אחוזי הבניה ואולי אפילו חריג מאחוזי הבניה המותרים.

למעשה בתכנית הזאת בענין אחוזי בניה כתוב שחישבו את אחוזי הבניה לפי שטח נטו, מה זאת אומרת נטו, לפי תקנות התכנית צריך להיות גן ילדים עם חצר צמודה, לפיכך עורית ירושלים, צריך להיות שביב הולכי רגל אלכסוני, לא רק מה שצבוע בחום, אלא שביב אחד שמועבר לעיריית ירושלים שלא התחשבו בו.

לפי החלטת הבג"צ - ולפחות אין שהבינו בג"צ את התכנית, ותיכף אני רוצה להגיש לנקודה הזאת - היו צריכים גם לתת שטח של כמאתים המישים מטר לגיזון ולגן ציבורי, הטענה שלי שחישבו את אחוזי הבניה רק בהורדה אחת ולא חישבו את אחוזי הבניה מהשטח נטו, אלא מהשטח ברוטו מינוס הורדה אחת, הורידו 120 מטר לצורך הנטו ולמעשה הטענה שלנו שצריך להוריד יותר.

מר שטיין: הפרסמו הקלה מתכנית הבינוי בשני נושאים, הזזת הבנין מקו דרום מזרח במסר וחצי ובניית מרפסות חיצוניות, אלמנטים שלא מופיעים בתכנית הבינוי. בהחלט בסמכות הועדה המקומית והן על פי החוק ועל פי תכנית המתאר. תכנית המתאר 62 לירושלים חלה על כל תכנית מתאר נקודתית בכל העיר, ועל פי תכנית המתאר לירושלים מותרות מרפסות. בעצם על בניית המרפסות - לפי דעתי - לא היה צריך לפרסם הקלה, משום שהן מותרות על פי תכנית המתאר, כשפי שאמרתי חלה גם על תכנית 1540. כאחד שעוסק בחישוב אחוזי בנין בכל התכניות בעיר אני מודיע שמרפסות - לא רק חיצוניות אלא גם פנימיות - אם הן מתוכננות בצורה מסוימת הן לא נכללות במנין אחוזי הבניה ועל אחת כמה וכמה מרפסות חיצוניות בצורה שמוצעת פה, בעצם מרפסות פתוחות לכל הצדדים, פרט לגג של מרפסת מעל מרפסת. הן בהחלט מותרות בכל תכנית, בכל מקום, ועל כן הועדה המקומית לא קיבלה שום התנגדות. בעצם לא היתה התנגדות לבניית המרפסות ולהזזת הבנין, היתה התנגדות לעצם קיום התכנית ולפי מיטב ידיעתי התכנית הזאת אושרה, שר הפנים חתם עליה ואני לא רואה שום סיבה היום לבטל אותה.

גב' [REDACTED]: בקשה לדחיה: מאחר ובתקנון התכנית כתוב לא תותר שום תוספת בניה בעתיד, ובוועדה המקומית הם כתבו שזה לטובת הדיירים שירכשו, או שלאמיתו של דבר רכשו את הדירות, זה מצחיק, זה בעצם לטובת הקבלן, הדירות שרצו לבנות היו של ישימים מטר, הקבלן מוכר דירות של 65 מטר, זאת אומרת שתחמשת המטרים האלה של ההקלה הם לטובת הקבלן ולא לטובת רוכשי הדירות. אם רצו עוד 120 מטר להוסיף, אפשר היה להוריד שתי דירות, הגב' תמר רוזנר כתבה שהטיקר הוא שלא מוסיפים שום תוספת בניה לבנינים האלה. מה שאני רוצה להגיד - וזה מה שנראה לי החלק העצוב ביותר - זה שבעצם בתכנית הזאת משרד השיכון סובב בכחש את כל רשויות הבינוי. הבנינים בעמק רפאים 59 שהיו בדיוק לפי אותה תכנית בניה לזוגות צעירים בהשכרה, עמדו מוכנים לגמרי ושומר עמד ושמר עליהם במשך קרוב לשנה כי חיכו לתוצאות בג"צ רק לאחר שהתברר הבג"צ הלכו ומכרו את הדירות בחלקן במחיר מסובסד ובחלקם במכירה חופשית, על הבנין חלו שלט שבינתיוס הדיירים הורידו אותו, הבנין נבנה ביוזמת מרסל בקמן, באנגליה כתוב שנבנה בתרומה ודיירים ששילמו כסף הורידו אותו, ואז הולך מר כהן, שהוטעה על ידי משרד השיכון ומצהיר מה שהוא מצהיר בפני בית המשפט העליון שזה לפתרון בעיות סוציאליות וכו' וכו', ויש תורם ומחבר שבכלל לא רוצים לפתור בעיות סוציאליות רוצים לפתור בעיה של קבלן.

מר משה כהן ברגע שהגשתי את התצהיר היה תורם והיו תכניות, מר שמדן היה הקבלן שהיה אמור לבנות את הבנין עבור משרד השיכון, והכל לא יצא לפועל בגלל לוח הזמנים ובגלל שהתכנית התעכבה.

גב' [REDACTED]: המרפסות הן מקורות. לפי טעה משפטית שקיבלתי מרפסות מקורות נכנסות לאחוזי הבניה בהתאם למסקנות ועדת בר סלע. זה 120 מטר נוספים. בבנינים האלה יש 42 דירות קטנות פרושו של דבר 42 מקומות חניה.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' תמר רוזנר: אנהני כאן מתווכחים אך ורק לנושא הדיון בבקשה להקלה. אין הליך של ביטול תכנית שיזם פרטי מביא לנו. סעיף 134 זה הליך שהועדה המקומית או ועדה מחוזית מחליטות לשנות תכנית או לבטל תכנית ואז פותחים בהליכים. ההליך הזה של הרצון לבטל את התכנית זה מה שהגב' [REDACTED] ניסתה לעשות באמצעות הבג"צ בשנת 82 ולא עלה הדבר בידיה. אז היא באה וטענה נגד התכנית טענות מטענות שונות, בית המשפט העליון באופן חד משמעי אמר - "לדעתנו טענות אלה אינן מבוססות ואין בהן עילה לביטול התכנית". זאת אומרת שגב' [REDACTED] לא יכולה לבוא היום לאחר שש שנים ולבקש מאיתנו סעד שלא קיבלה אז בג"צ כי אנהני פשוט לא מוסמכים. קצת רקע הסטורי: כיון שהיו בנושא הזה התכתבויות שונות (אני לא מדברת על בקשת ההקלה - למרות שאנהני כאן היום נדון רק בבקשה ההקלה) בכל זאת אני רוצה לעדכן אותכם ברקע הכללי. גב' [REDACTED] פנתה ליועץ המשפטי לממשלה ביוני 87 וכתבה לו - הנדון - הפרת התחייבות המדינה בפני בג"צ. היא כתבה שהגיושה בג"צ כנגד משרד הבינוי והשיכון, טענתו היה בתכנית בנין עיר ובבניה שטמדה לגרום לשכנים נזקים... אני

מצרפת את פסק הדין בבג"צ, מפנה את תשומת הלב של כבודו לפיסקאות. מכתב ברוח זו נמסר בו ביום ביד לעיריית ירושלים אולם לא זכיתי למענה, לתומי סברתי כי היועץ המשפטי לעיריית ירושלים הוא גם נציגך, אולם כנראה טעיתי, אני מצרפת אף מכתב זה. הנני מפנה ענין זה לטיפולך לפני שאצטרך להשקיע ממון רב בשכירת עורך דין ובהגשת בג"צ. העתק "כל העיר".

מר חריש הפנה את הנושא לטיפולי וכדי לקבל יותר אינפורמציה על הנושא, פניתי לגברת רינה זמיר במשרד השיכון וביקשתי ממנה אינפורמציה על המתרחש.

גב' רינה זמיר השיבה לי כך "גב' [REDACTED] התנגדה לפרוייקט הבניה שברחוב עמק רפאים, בזמנו הגישה התנגדות, בשנת 82 הגישה עתירה לבג"צ בגוף העתירה קובלת העותרת על בניה של דירות קטנות לזוגות צעירים, הטילה לבקשה זו היא חברתית כדבריה". היא מצטטת מהדברים שאמרה גב' [REDACTED] בתצהירה: "בשכונה זו קיים ערוב תושבים בלתי מצוי בשכונות אחרות, אוכלוסיה מבוססת לצד אוכלוסיה מצוקה, החכנית המוצעת עלולה לסכן את הריקמה החברתית העדינה שנבנתה בשכונה במשך שנים". היא מתייחסת לזוגות צעירים ואומרת "אלה משפחות גדולות ותוך תקופה קצרה יהפוך המקום לשכונת מצוקה משום שהמשפחות החזקות מבחינה חברתית תעזובנה את המקום וכך תיווצר סלקציה שלילית.

בג"צ החליט לדחות את העתירה, מאז פסק הדין חלפו חמש שנים, התכניות לא שוננו, אך התחלף הגורם המבצע, התורם שעמד מאחורי הפרוייקט חזר בו מתכניתו, במקביל חדל משרד הבינוי והשיכון להפעיל בניה במימון מלא של הממשלה, הבניה הממשלתית רובה ככולה מתבצעת היום על ידי חברות בניה וקבלנים פרטיים, כאשר משרד הבינוי והשיכון מסייע להם במידה מסוימת.

החברה הבונה כיום ברחוב עמק רפאים החליטה לפרסם את דירותיה בנות השישים מטר כ"דירות יוקרה". ומה בכך? אין זאת אומרת שזוגות צעירים אינם יכולים לרוכשן. יתכן אמנם כי רק חלק מהדירות ירכשו על ידי זוגות צעירים ואילו החלק האחר, על ידי "זוגות מתבגרים". מנקודת ראותה של הגב' [REDACTED] אשר מצאה את ביטויה בציטוטים דלעיל מתוך עתירתה יהיה בכך אף יתרון, לא תרחף סכנה של התפוצצות אוכלוסיה בשכונה ולא יתערער המאזן הסוציוכלכלי של השכונה, כתוצאה מאיכלוס הבנין החדש בזוגות צעירים מיטוטי יכולת".

לאחר קבלת תשובתה של גברת רינה זמיר התייעצתי עם עורך דין מזוז ממחלקת הבג"צים כיוון שגב' [REDACTED] איימה להגיש עתירה לבג"צ ובעדה אחת איתו נכתב מכתב לעורך דינה של הגב' [REDACTED], שבינתיים כן החליטה לשכור שרותיו של עורך דין. עורך דין בר סימנטוב פנה אלי ושניתני לו. ציינתי את השתלשלות העניינים ואמרתי כי "יצויין כי עמדת משרד הבינוי והשיכון מקובלת על גורמים במחלקת הבג"צים במשרד המשפטים עמם נועצתי. לטענתו בנסיבות בהם לא שונה במאומה גודל יחידות הדיוור, שטחן ומספרן והוא תואם במדויק את הוראות התכנית החלה, אין ממש בסרוגיה של הגב' [REDACTED]". זאת אומרת שכל הטענות של הגב' [REDACTED] כאילו לא ניתן היה למכור את הדירות לאוכלוסיה אחרת, כאשר מראש דובר על זוגות צעירים, אינן תופסות. אנחנו הסברנו שהמונח "זוגות צעירים" משמעותו דירות בסדר גודל מסוים, ברגע שהדבר הזה נשאר שריר וקיים, ואיננו משתנה, אנחנו לא רואים כל עילה למניעת הוצאת היתר למקום הזה.

מר משה כהן: זה לא באשר לדקט אלא באשר לחיות דעת המשפטית אם אנחנו מוסמכים לאשר דירות שלא מיועדות לזוגות צעירים, למרות שבתקנון כתוב בסעיף 9' שהבנין מיועד לזוגות צעירים.

באשר להיבטים התכנוניים יש לנו בעצם שני בניינים. הבנין האחד שהוא נשוא הערר הזה ה"זוגות הצעירים" והבנין השני שהוא הבנין שאמור לקום במסגרת המלכנית, אני מתייחס בנשימה אחת גם לסעיף הערר וגם לסעיף 11 שעל סדר היום. בענין הבנין שאמור לקום במקום הזה, יש בתקנון התכנית הוראות כיבד ואיך לבנות אותו, מדובר בסעיפים 9' ואילך להוראות התכנית, כאשר נאמר שאחוזי הבניה יהיה 84%, דהיינו משטח כך וכך, מספר הקומות יהיה ארבע קומות מעל גבי מס'.

"בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית הבנין הסונה לרחוב הרצבה יבנה בתחום קווי הבנין שעל פי התשריט בתנאים הבאים - הבנין יהיה בן ארבע קומות מעל גבי מסד, שטח הרצפות הכולל בשני הבניינים לא יעלה על האמור בסעיף 9' א' לעיל, שטחן של הדירות לא יפחת מ-85 מ"ר לחישוב, תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית והועד המחוזית ולצורך הענין הבקשה להיתר שמונחת בפנינו היא גם

תכנית בינוי שאנחנו אמורים לאשר.

אני אתחיל דוקא מנשוא הערר, במקרה הזה עיריית ירושלים פרסמה הקלה לענין קו הבנין או הקלה בבינוי שהמשמעות שלו הסעת הבנין דרומית מזרחית במטר וחצי, כדי לאפשר תוספת מרפסות לחזיתות השונות של הבנין, לכל דירה מרפסת אחת.

השינויים האחרים שהם מעבר למה שמשמע מההחלטה המפורשת של הועדה המקומית לענין המרפסות והזזת הבנין הם שינויים בקומת העמודים אשר היתה פתוחה באגף הפונה לרחוב עמק רפאים, ופה היה מסד אטום בכיוון זה, כאשר בשני האגפים האחרים של הבנין, הבקשה בקומת המסד תואמת את מה שמסומן בנספח הבינוי. לאור חוות דעתה של תמר רוה לענין המשפטי, בסמכותנו לאשר דירות בשטח של 60 מ"ר כאשר התוית של זוגות צעירים איננה עליהם. סעיף נוסף שמתייחס לשינויים שלא צויינו במפורש ואינם מופעים בבקשה הזאת הוא שיש סתירה בין מה שמצויין בנספח הפיתוח של המגרש בבקשה נושא הערר, לבין פיתוח המגרש שהוא נשוא הבקשה להיתר בסעיף 11. יש שינויים בהקצאת מקומות החניה, כאשר חלק ממקומות החניה אמורים לקום מתחת לבנין הקטן יותר של הדירות של שישים מסר.

לענין החניה אני רוצה לאמר שבית המשפט העליון התייחס לנושא היות חוות דעת של ד"ר פלג מהאגף לאיכות הסביבה ואני לא רוצה להכנס לזה בשלב זה. אני רוצה להתייחס לשינויים שהועדה המקומית המליצה עליהם. לאור הוראות הסיפה של סעיף 9 ה': "יודגש שאסורה כל תוספת בניה לדירות בבנין זה", ולאור ההוראה 9 ג' "בנית הבנין בחזית רחוב עמק רפאים תהיה בהתאם לנספח הבינוי מס' 1", אני ממליץ את ההמלצה הבאה: לבטל את המרפסות שהעירייה פרסמה לגביהם הקלה, ולהחזיר את הבנין למיקומו עפ"י נספח הבינוי כפי שאושר.

נקודה נוספת, שקומת העמודים תחזור להיות כפי שהיתה מסומנת בנספח הבינוי, כלומר שבעצם צריכים להסיע את כל השימושים למקום שיועדו לכך באגף המזרחי, לנקודה הזאת, להעביר את החניה ולתכנן אותה בצורה שמשמעת מתכנית הבינוי. על ידי כך אנחנו פשוט אומרים שהחניה תהיה בהתאם למה שנבדק בזמנו על ידי מומחה לזיהום אויר ורעש שגם נתן את חוות דעתו ואנו לא עושים שינויים בתכנית.

מה ההגיון בהמלצה שאני מביא? ההגיון אומר שלאור חוות הדעת המשפטית שאנחנו מוסמכים לאשר את זה, אנחנו נאשר בנין שהוא בדיוק במתכונת שאושרה בנספח הבינוי. לעוררת היתה הזדמנות להגיש התנגדות והתנגדות נשמעה, ואחר כך זה היה בפני בית המשפט העליון ונדמה לי שהיא גם פנתה לשר הפנים על פי סעיף 134. לאור זאת אם אנחנו מאשרים בנין שבמתכונתו זהה לחלוטין לבנין שאושר בזמנו ולגביו נעשו הבדיקות, להערכת אנחנו לא גורמים לה עוול בכך שהיום, בהליך של הקלה, עושים שינויים אלה ואחרים. כדי להשלים את התמונה אני רוצה לציין כי הבקשה הגיעה אלינו במתכונת הזאת פחות או יותר, לפני שהעירייה פרסמה את ההקלה, ואני הסברתי בישיבת הועדה ב-27 לאוקטובר 87 את הדברים והועדה החליטה לא לאשר את הבקשה מכיון שאין היא תואמת לנספח הבינוי בתכנית 1540 ב'. בהמלצה הנוכחית בדיון בערר אני מבקש להיות עקבי, ולחזור על של החלטת ועדת המשנה לפני שלושה חודשים.

להערכתו של פי ההמלצה שאני מביא, אנחנו עושים צדק לכל, משום שאם אנחנו מאשרים את הבקשה בדיוק בהתאם לנספח הבינוי, אין טילה למאן שהוא לבוא בטענות לאור חוות הדעת המשפטית שאנחנו יכולים לאשר את זה.

מר יוסף שרון אבל העירייה פרסמה בשביל זה הקלה.

מר משה כהן בפרוטוקול הדיון בועדה המחוזית לעת מתן הוקף לתכנית אחת הטענות היתה שמאחר ומדובר בדירות קטנות של שישים מסר, יתחילו מחר לבוא ולבקש תוספת בניה. סעיף 4 בהחלטת הועדה המחוזית מה-8.12.81 אומר - "תקבע בתכנית הוראה שלדירות המיועדות להשכרה (אלה הן הדירות שאנחנו מדברים עליהן) לא תיתרנה כל תוספת בניה בעתיד.

הסעיף הזה לא נולד בדרך אגב, אלא הוא היה נשוא דיון פה כתוצאה מההתנגדויות שאמרו שמדובר בדירות קטנות מסובסדות שלא ימחרו לעזוב אותן ובתוצאה מכך שהמשפחות האלה תגדלנה יהיה צורך לעשות תוספות בניה, אם מתחילים לבנות דירות קטנות מראש ואז לא מונע את האפשרות לעשות כל תוספת בניה, הטענה היתה שהצפיפות תגדל עוד יותר, ולכן הועדה המחוזית קיבעה את ההחלטה כפי שקיבלה בשנת 1981.

גב' תמר רוה יש לי שאלה בקשר לחניה, מה השוני בין מה שמוצג כאן לבין הקייס?

מר משה כהן אחת הטענות שלה בבג"צ התייחסה לענין מגרש החניה שמוצע במקום הזה. במגרש החניה כפי שאתם רואים מסומן כאן בקוים שתי וערב על רקע ורוד, ונאמר שמגרש חניה של 40 מקומות חניה, יהווה מטרד לדיירים מסביב. נאמר ש-40 מכוניות שנכנסות ויוצאות יהוו מטרד של זיהום אויר ורעש. העברנו את זה לבדיקתו של ד"ר פלג, מהיחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והוא נתן חוות דעת לפיה מגרש החניה כפי שהוא מתוכנן היום לא יגרום לא לבעיות רעש ולא לבעיות זיהום אויר, משום שמדובר למגרש חניה שמיועד לשרת דירות מסוימות. אם תשימו לב לפי הבקשה מרוכזים מקומות החניה במקום המיועד לכך ומסומנים כאן עוד 3 מקומות חניה בפינות האלה. על פי הבקשה להיתר שהועדה המקומית אישרה במקביל, מוצע שבמקום הזה תהיה קומת עמודים, היא תשמש כ-4 מקומות חניה מתחת לבנין הזה ועוד שני מקומות חניה במרווח שבין הבנין לבין גבול המגרש כאן.

בגלל הויכוח והרגישות של הדבר הזה אני ממליץ, כפי שאמרתי כבר שקומת המסד כפי שהיא מתוכננת תהיה בדיוק בהתאם לנספח הבינוי, ואז כל החלק הזה נוסע לכאן, והחלק הזה של קומת העמודים נשאר מפולש בהתאם למה שמסומן בנספח הבינוי. כתוצאה מכך מקומות החניה האלה לא יכולים לקום במקום הזה והוא צריך למצוא פתרון חניה בהתאם לתכנית המאושרת. המטרה שלי היום היא להגיע לאישור בקשה או בקשות להיתרי בניה שתואמות את נספח הבינוי.

מר שטיין: אם תסתכלו בנספח החניה, הגברת גרה כאן באיזה מקום על פי ההצעה חלק מהמכוניות יהיו כאן מתחת לבנין, וחוק ממנה.

מר יוסף שרון עד לרגע זה אני לא רואה למה החוק לא מאפשר לדירות הקטנות האלה לבנות מרפסות. שמעתי את כל הטיעונים ועוד פעם ועוד פעם, לא ראיתי מה לא נותן לי לבנות מרפסות.

גב' תמר רווח אני חושבת שזה נתון כאן לשיקול דעת חברי הועדה. המצב הוא כזה: בתקנון התכנית אישורו דירות בסדר גודל מסוים ואמרו שאסור להוסיף להם תוספת בניה ושהבניה תהיה לפי נספח הבינוי. הועדה המקומית הגישה בקשה שלא לפי נספח הבינוי ואמרנו לה את זה אנחנו לא נאשר. הלכה הועדה המקומית ואמרה אם את זה אתם לא תאשרו אני הולכת ומפרסמת הקלה לנספח הבינוי. וזו עלשיו הבקשה שבפנינו. הועדה המקומית אומרת על פי הנוהגים הקיימים אצלנו, מרפסות פתוחות בסדר גודל מסוים, אינן נכללות במסגרת אחוזי הבניה. לכן הכלל של תוספת הבניה, לא חל כאן. הם פרסמו את ההקלה משום שבתכנית הבינוי לא הופיעו מרפסות, עכשיו יש מרפסות, אבל לא במסגרת הסעיף שאוסר תוספת בניה. כך אליבא דשטיין אם הבנתי נכון את דעתו. בא משה ואומר שהמטרה שלו להגיע לבנין שיהיה כמה שניתן, או בעצם חופף לחלוטין את המתכונת שאנחנו אישרנו. באה אני ואומרת שכיון שאנחנו דנים כאן עכשיו בבקשה להקלה, אנחנו צריכים להפעיל את אותם שיקולים שאנחנו מפעילים בדרך כלל כשאנחנו דנים בטענות כשיש לנו שני צדדים, והם האם התוספת המבוקשת של מרפסות או חניה פוגעים במערכת או לא פוגעים במערכת. אחת הטענות המרכזיות שלה בעתירה לבג"צ הייתה שהחניה שמרוכזת במקום אחד פוגעת בה ולכן אני חושבת שאם מפזרים את החניה זה לטובתה ואינני מבינה איזה טענה יכולה להיות לה כנגד כך.

לגבי המרפסות קשה לי להביע דעה במה זה יכול לפגוע בה.

מר אלי סויסה המרפסות לא בחזית שלה.

מר היום מרינוב לא בכדי החליטה הועדה בזמנו לאשר בנין כמו שהוא, בלי מרפסות. אנחנו יודעים לפי התהליך הקיים בעיר, שבד מרפסת נסגרת בסופו של דבר בלי או עם רשיון. ואז יוצר מצב שיגורו עם זוגות צעירים, יהיה להם קשה לצאת, יממשו תוספת ואז מטלטלים את כל העסק הזה. לכן אני חושב שצריך לקבל את הטענה בקשר למרפסות. אני בדעה שאת המרפסות לא צריך לאשר אבל אני תומך בהצעה לגבי פיזור החניה.

מר אלי סויסה גם לי נראה שנושא החניה יקב, למרות שזה בארבע חמש מכוניות.

מר יוסף שרון אני נשאר בדעתי בענין המרפסות, להכניס אנשים למיפת סדום של ישיבים

וחמש מטר, שאי אפשר להוציא ילד.

מר משה כהן זה לא לילדים, לא מדובר כאן לזוגות צעירים, הפרסום הוא דירות יוקרה לקשישים בלי ילדים. הוא קנה את הבנין הזה, אנחנו התיחסנו לדבר הזה שלוש פעמים, אנחנו היום נשנה את הכל על פיהם?

מר אלי סויסה יש לך בעצם שתי הצעות, את המרפסות לא לאשר, מצד שני את החניה כן, ויוסקה אומר שגם את המרפסות לאשר וגם את החניה.

מר משה כהן יש שינויים בקומת המסד שלא מתאימים לנספח הבינוי. אני יוצא מתוך הנחה שאני מאשר בקשה להיתר שתואמת את נספח הבינוי. כל מערכת החללים הזאת היתה אמורה להיות בקיר עם מסד אטום בחלק התחתון של הבנין והיום הם עושים קומת עמדים מפולשת מסויב. אני אומר שמאחר ויש לי בקשה להיתר ונקבע בתכנית שאני צריך לבנות בהתאם לנספח הבינוי, זה לא היה נשוא הפרסום, הפרסום לא היה לענין השינוי הזה, אלא הפרסום היה לענין ההקלה למרפסות.

גב' חמר רווה שטיין אמר במפורש שלא.

מר משה כהן: "לפרסם לפי 149. בניית מרפסות בולטות בחזיתות הצפונית והדרומית ברוחב של 1.5 מטר במקום חזיתות ללא מרפסות כמופיע בתכנית הבינוי, הזאת מיקום הבנין לכיוון החזית האחורית, לכיוון החניה הפרטית בשיעור של 1.5 מטר לעומת מיקומו, חלוקת קומת מרתף בצורה שונה מהחלוקה של נספח הבינוי". אז איך שטיין אומר שזה לא היה נשוא ההקלה כל הדברים האלה נשוא ההקלה, כולל הדבר הזה.

מר אלי סויסה אם אתה מפזר את החניה מה משמעות הדבר?

מר משה כהן משמעות פרסום ההקלה היא שבמקום הזה, בחזית הדרומית מזרחית של הבנין תיווצר קומה מפולשת כדי ליצור חניה במקום קיר אטום דבר נוסף בחיק בנ/79/122 ישנו מבנה מעלית גדול ובגובה של כ-4 מ' וניתן להסתפק במבנה חדר מעלית ומדרגות קטן יותר ונמוך יותר על הגג בהתאם לצרכים שמשמעים מחדר המכונות ולא יותר מזה.

מר סויסה העלה להצבעה את ההצעה לאשר את הבקשה נשוא הערר כולל המרפסות. בעד ההצעה הצביע חבר ועדה אחד. נגד ההצעה הצביעו 3 חברי ועדה. גב' רווה נמנעה.

באשר לשאר השינויים מנספח הבינוי סיכם מר סויסה שניתן לאשרם וצוין שההחלטה היא לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה להיתר למעט המרפסות.

מר כהן אני מבקש להבהיר שאם אנחנו לא מאשרים את המרפסות בבנין נשוא הערר אז אין גם עילה להסיע את הבנין, הבנין צריך לחזור למקומו.

הוחלט:

א. לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה להיתר (בנ/79/122) בשינויים במפורט להלן:

1. לבטל את המרפסות הבולטות בחזיתות הצפונית והדרומית של הבנין.
2. מיקום הבנין יהא בהתאם למיקומו בנספח הבינוי בתכנית 1540 ב' - כלומר הבנין לא יוסט לכיוון החזית האחורית.
- ב. לדחות את דרישתה של העוודת לביטול תכנית 1540 ב' מאחר והועדה לא השתכנעה מנימוקיה, ולאור חוות הדעת המשפטית שהונחה בפניה - לפיה מוסמכת הועדה לאשר את הבקשה מכיון שלא שונה גודל יחידות הדיור, שטחן ומספרן ולאור האמור בסעיף א' לעיל.
- ג. לאשר את הבקשה להיתר בניה בחיק בנ/79/122 - בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי צגודלו ואובהו של חדר המדרגות על הגג יוקטן ולא יעלה על הדרוש.

12. יב-10505 - ערר דיירים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.7.87 בגי
בקשת מר [REDACTED] לשינויים באגף החדש - גוש 166 חלקה 154 - רח' בית וגן
(תיק בנ/85/522)
הצדדים הוזמנו כחוק

גב' פלאוט ציינה שעל בנין קיים בבית וגן נבנה בנין חדש בן 3 קומות ועתה מבוקשת
הקומה הרביעית. באזור מותרת בניה עד 75% ועם תוספת הקומה יגיעו אחוזי הבניה
ל-81% וגובה הבנין יגיע ל-15 עד 17 מ' לעומת 12 מ' המותרים. הועדה המקומית
פרסמה הקלה בענין הגובה ואחוזי הבניה ודיירים מבתי סמוכים הגישו התנגדות.

בפני הועדה הופיע עו"ד גרייבסקי - ב"כ העוררים.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין
כמו כן הופיעו מר א. אוהנה ואדריכל דן יזרעלי מטעם המבקשים.

עו"ד גרייבסקי ציין שהמתנגדים ארים בבנין הנמצא בדיוק מאחורי הבנין המבוקש
ובנינם מהווה בעצם "סנדוויץ" בין הבנין המבוקש לבית פנימית "נתיב מאיר" שנבנית
מהעבר השני. הפנימיה - עם כל הכבוד - היא מוסד חשוב אבל מפגע רציני, אך אין מה
לעשות מכיון שהיא נבנית בהתאם לתכניות מאושרות. מרשיו מתנגדים לתוספת הקומה
בבנין המבוקש מכמה נימוקים: א. כל הבנינים ברחוב בית וגן בחזית שבו מבוקשת הבניה
הם בני 3 קומות, רק בחזית הנגדית ישנם בנינים של ארבע קומות, תוספת הקומה
תהווה בהכרח עוד מפגע של סתימת אור ואוויר לבנין מרשיו. המרחק המקסימלי בין
בנין מרשיו לבנין הנדרש הוא 9 מ' וגם כך איך מספיק אור בדירות התחתונות.
ב. בחזית האחורית של הבנין ישנו מעין כוך, נישא ואם ישנו רצון לאשר הקלה
באחוזי הבנין אפשר למלא את אותו שקט שהוא ממלא מכוני ובנין מבלוקים במקום
שתהיה הקלה בגובה.

מר כהן העיר שמדובר בשקט בשטח של 2.70x4.45 מ' בלבד.

עו"ד גרייבסקי ציין שמילוי השקט הזה מכסה פחות או יותר את אחוזי ההקלה
המבוקשים.

ג. לא יתכן לאשר הקלה כאשר כל ההכנות לבניה הנוספת המבוקשת כבר נעשו, כלומר
לתת הקלה כאשר התכנון הראשוני נעשה מלכתחילה כך שלא תהיה ברירה אלא
לאשרה. בתמונות שהציג הראה שישנן מעקות וברזלים כהכנה לתוספת המבוקשת.

מר שטיין ציין שהועדה המקומית פרסמה במקרה זה הקלה באחוזי הבניה - כאשר חלק
מהאחוזים ניתנו בקומה האחרונה - והקלה בגובה. בועדה המקומית היו התלבטויות
רבות מכיון שחלק גדול מההקלה הוא על חשבון הקלה במספר הקומות, בגובה הבנין
ולכן החלטתה התקבלה לאחר 3 חודשים. חברי הועדה בקרו במקום, בדקו ואת הבנינים
בסביבה והגיעו למסקנה שמבחינת הגובה ומספר הקומות הבנין לא יהיה חריג בסביבה.
לגבי ההפרעה לדיירים אחרים אין לו תשובה ולכן הוא מצרף את המבקשים במשיבים.

אדריכל יזרעלי ביקש להתייחס לטענות שהועלו אחת לאחת:

- א. ישיבת "נתיב מאיר" אינה נושא הדיון עתה, הוא מניח שנעשו בזמנו בדיקות
תכנוניות לגביה כולל נושא הרעש והמרחק אך אין להעלות זאת בדיון הנוכחי.
- ב. הטענה שכל הבנינים באותו צד של הרחוב הם בני שלוש קומות אינה נכונה וישנם
אנשים שהיו שם ויכולים להעיד.
- ג. בענין הסתרת האנר והאוויר - המרחק בין הבנינים מגיע ל-12 עד 15 מ' וגם אם
זה היה 9 מ' - התהליך בתכנון הוא שיש קווי בנין ואפשר גם לאפשר הקלה בקווי
הבנין ובזרימה שזורים אלה נקלחו בחשבון בהגובה להערה ציין כי הבנין המבוקש
נמצא במחסן נמוך במעט ממפלס הבנין של המתנגדים.
- ד. בענין הנישה - במגרש הודון ארה משפחת [REDACTED] - אנשים מאד מבוגדים והעסקה
שנעשתה עימם הייתה בנויה על כך שהם לא יזמירו ויתנו את שארית ימיהם בכבוד
ובלי הפרעה. ולכן הבנין תוכנן כך שיהיה מנותק מהדיירה שלהם למעט חדר
המדרגות ואפילו הקרה חדשה נוספת נוצקה מעל תקרתם כדי לא לשבור להם את

התקרה. הקליינטים שלו נכנסו להוצאות גדולות מאד עקב כך ואף ציפו את הבנין הקיים באבן. בגלל ההפרדה מדירת משפ' [REDACTED] נוצרה הנישה.

ה. באשר להכנות לבניה נוספת - נכון שהוכנו ברזלים - כפי שכל אחד מכין - ואם הועדה לא תאשר את התוספת המבוקשת אפשר יהיה לכופפם. זה נכון יותר מאשר לא להכין מראש ואח"כ במקרה הצורך צריך להוסיפם.

ו. בנין המתנגדים הוא בנין טורי שתזיתו העיקרית - כלומר החדרים והסלון - פונים לרח' הפסגה וזו הפונה לבנין המבוקש היא החזית האחורית של המטבחים ומרפסות השרות. יתכן שהבנין לא תוכנן טוב אך בכל אופן הוא תוכנן כך ש"הנוף" שלו הוא לכיוון רח' הפיסגה בנוסף לכך ישנם שם עצי ברוש שגם עתה הם מסתירים את הנוף. (על מנת להוכיח את דבריו מסר מספר תמונות לחברי הועדה).

ז. בשלב זה הראה אדריכל יזרעלי חתך שהכין לגבי הבנין המבוקש ובו ציון של מפלס הקרקע הסביבית ומפלס הרחוב. לדבריו, אם היה מתחכם היה בונה את הבנין 3 קומות על עמודים כשהגובה הסופי היה מגיע ל - 13.30 מ' ואז לא היה צורך בפרסום הקלה בגובה ולא במספר הקומות. הבעיה התעוררה בגלל הרצון לא לפגוע בבית משפחת [REDACTED]. הבנין נבנה בדיוק על הקירות התיצוניים שהיו קיימים כדי שלא תהיה הכללה ולא יהיה עמודים ולכן התכנית לכל קומה יותר קטנה והיה צורך לעלות עוד קומה. גם אם היו ממלאים את הנישה לשלוש קומות זה לא היה מספק. הקומה המבוקשת היום גבוהה בסך הכל ב-24 ס"מ מהגובה שהיה אפשר לקבל ללא כל פרסום. לטענתו הבנין באמת הוגבה אך כלפי מסה ולא כלפי מעלה ונעשו כל המאמצים להכיל את כל הזכויות בתכנית קטנה מבלי לעלות לגובה, בסכומו של דבר באופן מעשי אותה הפרטה היתה יכולה להגרם למתנגדים גם ללא פרסום הקלה בגובה. הבנין המבוקש נמצא דרומית לבנין המתנגדים ולכן היה חשש שתהיה פגיעה בשמש במרפסות, אך הבנין שלהם כמעט לא מושפע מכך אלא אולי רק בשעה 6 בבוקר כשהשמש שטוחה. בבנין המבוקש ישנה נסיגה על הגג במקום הקרוב ביותר למתנגדים, כך שהקומה הנוספת לא תפריע.

מר שרון שאל למה לא ינוצלו אחוזי הבניה בנישה שבבנין.

אדריכל יזרעלי הסביר שגם אם היה ממלא את הנישה לכל שלוש הקומות לא היה ממצה עדיין את מלוא האחוזים. נוסף לזה העסקה עם משפחת [REDACTED] היתה לא להפריע להם ולכן הוא השתדל לא ליצור מצב של קיר משותף אלא בנושא חדר המדרגות.

בתשובה לשאלת מר כהן בענין גובה חדר המטבח ציין שהוא תכנן אותו לפי הספר אך הוא מתחייב שאם חברת המעליות תצליח לצמצם את השטח, הדבר יעשה. היה קשה למצוא מקום לחדר המטבח ונעשה נסיון למקמו בצמוד לקיר התיצוני של הבנין כך שכל תזוזה תעלה הרבה כסף. ביחס לבנין עצמו הקטע הזה די מצומצם.

עו"ד גרויבסקי טען שקשה לו לקבל את הטיעון שכדי לא לפגוע במשפחה אחת מבקשים הקלה ופוגעים ב-16 דיירים ברח' אחר.

באשר לגובה - התמונות שבידו מוכיחות שבאותו צד של הרחוב אין בנינים בני 4 קומות והבנין המבוקש יהיה חריג.

הפגיעה במרשיו היא כפולה - אמנם הדיון עתה אינו בקשר לבנין ישיבת "נתיב מאיר" אך הפגיעה ממנו היא עובדה ופגיעה נוספת תהיה בגלל החריגה המבוקשת עתה.

גם מר שטיין בעצמו הודה שחברי הועדה המקומית התלבטו בנושא ולא בכדי. חברי הועדה צריכים לשקול איזה נזק ידיל יותר - ועם כל הכבוד נראה לו שנזק ופגיעה יותר גדולה היא במרשיו ולא במשפחת [REDACTED]. אדריכל יזרעלי בעצמו הסביר שממילא התלונות בבנין מרשיו בחזית הפונה לבנין המבוקש קטנים מהמקובל - ולכן ההלכה המבוקשת תפגע עוד יותר באור ובאוויר של אותם חדרים.

בועד המקומית עתה טענה שהבנין מיועד כארבעה אחים ולכן כל אחד רוצה את החלק שלו - בסופו המצב הטובדתי לא כזה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר סניסק שהוא סייר בשטח עם אנשי לשכת התכנון ואכן יש שם בתים בני ארבע ואפילו חמש קומות. צמוד לבנין המבוקש ישנו בנין של ארבע קומות. האדריכל גם הסביר שאף אם היה בונה על פי תכנית המתאר לא הקלה היה מגיע כמעט עד אותו גובה.

מר כהן ציין שאם יש כוונה לאשר את הבקשה הוא מבקשה שהדבר יהיה בסייגים:

- א. שמבנה המעלית יונמך ויוקטן במידת הצורך.
- ב. שלא תאושר בעתיד בקשה להשלמת קומת הגג - מכיון שהדירה למעלה היא דירה מושלמת.
- ג. ישנו קיר מערבי במפלס 11.68 + שלכאורה מגדיל את נפח הבניין בחזית הנ"ל אין הוא רואה את הצורך בקיר זה ולכן הוא מבקש לבטלו.

הוחלט:

- א. לדחות את הערר מאחר שבאותו רחוב ישנם בניינים בני ארבע קומות והבניין המבוקש לא יהיה חריג מכיון שהועדה השתכנעה שאין בהקלה המבוקשת פגיעה ממשית במעטרים.
- ב. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
(א) מבנה המעלית יונמך ויוקטן במידת הצורך.
(ב) אין לאשר בעתיד בקשה לתוספת אחוזים עבור השלמת דירה בקומת גג.
(ג) יבוטל הקיר המערבי במפלס 11.68 +

13. יב-10447 - ערר החברה לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ - נאליר בע"מ ומשפחת [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 13.5.87 בגין בקשת עו"ד אליאס חורי לבנין חדש גוש 27 חלקה 85 רח' ז'בוטינסקי שכ' סלביהנתיק בנ/86/604 המשך דיון מיום 8.12.87

- מר מרינוב ציין שהוא סייר במקום בהתאם להחלטת הועדה וביקש להעלות מספר נקודות:
- א. תכנית בנין ערים מאושרת קבעה שיש צורך להצמיד את הבנין המבוקש לבנין הקיים ולפיכך נבנה הקיים עם קיר מצופה בפחים - מתוך הנחה שבבוא היום יוצמד אליו בנין. לכן לדעתו יש להצמיד את הבנין המבוקש לזה הקיים.
 - ב. הועדה מעולם לא אשרה תכנית הסותרת תכנית מאושרת ואם רוצים לשנות בניה יש צורך בהפקדת תכנית בדרך המקובלת.
 - ג. היציאה מהבנין לרחוב קרן היסוד צרה ולא נוחה וקשה לצאת עם מכונית לרחוב הראשי ולפיכך מתבקש איזה שהוא תיקון שיאפשר יציאה דרך רח' ז'בוטינסקי. באופן אלטרנטיבי הוא מציע לקבל את טענת העוררים לגבי היציאה לרחוב ולחייב את הקבלן לצפות באבן את קיר הבנין הקיים.

ב. היתרי בניה

15. יב-10559 - מועצת צור באחר - בית ספר לבנות - צור באחר
דו"ח הועדה המקומית מס' 121 מיום 28.12.87 תיק בנ/87/890

מר דרומי ציין שתכנית מאושרת מס' 2994 לצור באחר מיועדת חטיבת קרקע של בעשרה דונם לשטח למקומות מיוחדים - מוסד ועליו יוקם בית ספר פרטי לבנות. כעת מוגשת בקשה לבית הספר העומדת בקריטריונים של התכנית המאושרת. מיוזמי הבניה הם לפי אזור מגורים 5, בית הספר יהיה בין שתי קומות, 18 כיתות עם קומת מרתף ובה מקלטים ומחסנים, בשטח מתוכננת חניה ל-7 מכוניות.

מר רחמימוב טען שתכנית כמו זו הנדונה צריכה להיות מלווה במסמך שניתן יהיה לזהות לפיו את מקום הבנין.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-9097 - [REDACTED] - שינוי שימוש - גוש 45 חלקה 229 רח' אגריפס
דו"ח הועדה המקומית מס' 120 מיום 14.12.87 תיק בנ/83/4

מר דרומי ציין שמדובר בסטקיה קיימת בחזית רח' אגריפס, בזמנו אושרה תוספת מסוימת ועתה מבוקש שינוי בשימוש בשטח בהמשך לסטקיה ע"י פתיחת פתח בחזית וצירוף השטח לסטקיה. לבקשה התנגדו דיירים שכנים והועדה המקומית אשרה את הבקשה בהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה לפיה יעובה הקיר המפריד בין הסטקיה לשכן והמרווח ביניהם יהיה של 5 ס"מ כדי למנוע הפרעה של רעש. הבקשה מדברת על מסעדה אך בפועל קיימת שם סטקיה והמחלקה לאיכות הסביבה התנתה את אישור הבקשה בכך שלא תהיה במקום סטקיה וכן שלא יפתח פתח בין החנות למסעדה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-7626 - [REDACTED] - שינויים בתוספת - גוש 414 - עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 118 מיום 30.11.87 תיק בנ/77/293

גב' פלאום ציינה שבאזור ד' בעין כרם אושרה בעבר תוספת בניה של 85 מ"ר. התוספת נבנתה שלא בהתאם להיתר, אך השינויים לא מהותיים. עתה מבקשים לאשר מה שבוצע. אין מניעה לאשר את הבקשה מבהינת גודל היחידה וקני הבניין - שהם מותאמים לעקרונות תכנית 2611 שנמצאת בשלבי הכנה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"א אדר תשמ"ח
10 מרץ 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 1 שהתקיימה ביום שלישי כ"ב בטבת תשמ"ח 12.1.88

השתתפו:

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

נכחו:

- | | |
|------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - מחלקת מהנדס העיר | ג. ברנדס |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלס |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|--------------------|---------|
| - נציג שר הבטחון | ע. דרמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רוזה |

(פרוטוקול מחוזית 12.1.88)

א. פרוטוקולים לאישור

- 1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 74 מיום 3.11.87.
- 2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 75 מיום 10.11.87.
- 3) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 441 מיום 17.11.87.
- 4) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 412 מיום 24.11.87.
- 5) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 71 מיום 4.10.87.

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

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. (3549) תכנית מס' 3549, שינוי מס' 8/84 לתכנית המתאר עמ/9- גוש 112 חלקות 77,70,10 נת"ח 86 - צפון תלפיות מובא להבהרה

בושלה הועדה המחוזית מיום 25.10.87 הובא לאישור פרוטוקול הועדה המחוזית משיבתה ביום 26.7.87 בה קבלה הועדה החלטה בדבר אישור תכנית 3549. לבקשת מר כהן אושר הפרוטוקול הנ"ל למעט ההחלטה האמורה בגין אישור התכנית. זאת משום שבימים אלה מתנהלת וקרובה לסיומה בדיקה משפטית לגבי חלקות סמוכות, כאשר לתכנית 3549 ולהחלטה בגינה ישנה השלכה תכנונית-משפטית לנושא הנבדק. לאור פניה והסתייגות שהובעה לגבי עצם ההליך שננקט, קרי אי אישור הפרוטוקול, מוצע לאשר את הפרוטוקול מיום 26.7.87 ועם זאת להתלות את ההחלטה בגין אישור תכנית 3549 מאותם נימוקים שהובעו לעיל.

הוחלט: א. לאשר את פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 26.7.87.

ב. להתלות את החלטת הועדה המחוזית מיום 26.7.87 בגין אישור תכנית 3549.

2. (2878) תכנית מס' 2878, שינוי מס' 16/80 לתכנית המתאר המקומית - שמור המושבה היוונית - המושבה הגרמנית וקטמון המשך דיון

מר כהן מסר כי לעת עריכת התכנית לקראת העברתה לאישור שר הפנים הסתבר כי כלולה בשטח התכנית חלקה שבנויים בה 3 בנינים גבוהים בני כ-13 קומות, שאינם עומדים בשום קריטריון שבמטרת התכנית והוראותיה לפיכך מומלץ להוציא את החלקה מתחום התכנית.

הוחלט: להוציא את חלקה 145 בגוש 30009, שבנויים בה 3 בנינים גבוהים, מתחום התכנית.

ג. תכניות להפקדה

3. (3423) תכנית מס' 3423, שינוי מס' 27/85 לתכנית המתאר המקומית - קביעת אתרים בעלי ערך לשימור משקולים היסטוריים דתיים ארכיטקטוניים ואסתטיים הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.7.86 להפקיד את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 12.1.88)

בפתח הדיון מסר מסר מר כהן כי לקראת הדיון נשלח לחברי הועדה תקנון התכנית הכולל רשימת האתרים והבנינים המוצעים לשימור. לא מכבר אישרה הועדה את תכנית 2097 אשר כללה למעלה ממאה אתרים ובנינים לשימור, ברובם בנינים הנושאים אופי ציבורי הן מבחינת השימוש בהם והן מבחינת המחזיקים בהם, שכזכור הופקדה פעמיים לאחר דיונים שנמשכו זמן רב.

עתה נדרשת הועדה להפקיד תכנית נוספת הכוללת 68 אתרים ובנינים שעיריית ירושלים רואה לנכון להכריז עליהם כעל אתרים לשימור. הוראות התכנית נועדו להבטיח את אי הריסתם ושימורם ובתוך כך למנוע גם את התדרדרות מצבם הפיזי. ככלל הוא רואה בהפקדת התכנית משימה חשובה במעלה ולעצם הענין יש לו מספר הערות:

- ברשימה כלולים אתרים ששימורם נקבע בתכניות קודמות כמו בנק ברקליס ברח' יפו. עצם הכללת האתר או הבנין בתכנית פותחת למעשה את הקביעה לדיון מחדש, אלא אם כן התכנית הנוכחית באה להוסיף על הוראות התכנית הקודמת. האפשרות היא להוציא את האתר מהתכנית או לציין למידע בלבד ולפרש כי אין שימורו נשוא הפקדה של תכנית זו.

- במסגרת התכניות לשמור שכונות כגון: טלביה המושבה הגרמנית וקסמון נתקבלו מספר החלטות שבאו לתקן את הוראות אותן תכניות כגון אלה הנוגעות לצמחיה וכיו"ב ולכן יש להתאים את הוראות התכנית, ככל הדרוש, להחלטות הועדה בגין תכניות 2097 ו-2878.

- יש לבטל את סעיף התקנון בדבר היטל השבחה.

- רשימת האתרים כוללת בנינים שאינם בהכרח בבעלות ציבורית עשויה להגביל במידה רבה את חופש הפעולה של בעליהם. שלא כבמדינות אחרות בעולם, אין עומדת ברקע התכנית קרן לשימור שבאמצעותה ניתן ליישם את השימור. חרף זאת הוא ממליץ להפקיד את התכנית בכפוף לסייגים הנ"ל.

מר סויסה ציין כי הוא אישית אינו מכיר את הבנינים הכלולים ברשימת האתרים ולכן הוא מתקשה לחוות דעה.

מר רזניק שאל אם בעצם קביעת בנין לשימור חל עליו איסור לתוספת בניה.

מר כהן השיב כי אין בכוונת התכנית לפגוע או לשלול זכויות בניה מוקנות מכוח זכויות מאושרות אלא שיתרת הזכויות, אם נותרו, תנתן בתנאי שלא יפגע הבנין.

מר רזניק תהה כיצד ניתן לשמור על בנין ויחד עם זאת להוסיף עליו בניה. למשל, ברחוב חובבי ציון היו בנינים מרהיבים ביופיים שנפגעו כאשר הוסיפו עליהם בניה ובעצם תוספת הבניה שמו ללעג את הבנין עצמו. הוא אינו מוצא טעם בשימור בנין כאשר מתירים להוסיף עליו בניה חדשה. לפי דעתו הנושא טעון בדיקה לגבי מקרים שבהם ניתן לשמור על בנין בלא להוסיף עליו ולהתיר בניה נפרדת בחלקו האחורי של המגרש, ככל שאינה פוגעת בבנין עצמו.

מר ברנדס ציין כי בנושא השימור צריך לשים על כף אחת את אפשרות הריסת הבנינים לעומת בנינים שישמרו ברובם וברע במיעוטו תתוסף עליהם בניה חדשה.

מר רזניק העיר כי הוא מתקשה להצביע על בנין אחד איכותי שלא נפגע ע"י תוספת בניה.

(פרוטוקול מחוזית 12.1.88)

מר סויסה קרא מתוך התקנון את הוראות השימור כדלקמן:

- א. האתר כולל את הבנין והמגרש בו מצוי הבנין.
- ב. לא תותר הריסה וכל שינוי במראהו של בנין המיועד לשימור.
- ג. לא תותר תוספת בניה בבנין לשימור, אלא בתנאי שקודם בניית התוספת יהרסו, על חשבון מבקש ההיתר - מבנים או חלקי מבנים אשר נוספו לבנין המקורי או מבנים המצויים בשטח האתר ואשר לדעת הועדה המקומית יש בהם משום פגיעה באופי הבנין או האתר לשימור.
- ד. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור או באופיו הארכיטקטוני לרבות: סוג האבן, הפתחים, כתובות, בליטים, סיתות, כיחול, צבע, סורגים, צמחיה, מתקנים ושערים.
- ה. לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי האתר לשימור.
- ו. מקום שחותר תוספת בניה באתר לשימור יותנה הדבר בכך שהבניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים דומים לבנין הקיים וכן בקיום הוראות השימור.
- ז. אחוזי הבניה באתר לשימור יהיו אחוזי הבניה המותרים על פי תכנית המתאר או תכנית אחרת כדון החלים ביום הפקדת תכנית זו, עד כמה שהדבר עולה בקנה אחד עם הוראות השימור.
- ח. בבנינים קיימים ניתן לאשר תוספות בניה על פי קוי הבנין הקיימים וזאת בכפוף להליך של הקלה כולל פרסום.
- ט. במקומות בהם הדרישה לתקן חניה מלא בתחום האתר לשימור פוגעת באפשרות שימור האתר ניתן לאשר תקן חניה חלקי.
- י. כל תוספת בניה תחוייב באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

מר ארנון ציין כי אל ישכח שמדובר בבניינים פרטיים ולא באתרים היסטוריים. אי אפשר לשמר בנין בן קומה אחת ולשלול ממנו את זכויות הבניה, אלא אם מפקיעים את הבנין ולכך יש צורך בבסיס כלכלי.

גב' ברזקי ציינה כי באיזשהו מקום צריך למצוא את הדרך הנכונה. נכון שישנם בניינים הנפגעים מתוספת בניה ובכך היא תמימת דעים עם מר רזניק אך בעצם הקביעה האוסרת הריסת בניינים בעלי איכות נהנית שכונה שלמה שבאמצעות תכנית השימור נשמר המירקם ואופי השכונה.

מר רזניק הציע שלא לכוון "בחבילה אחת" את כל הבניינים והאתרים אלא לסווגם לבניינים ששימורם הוא אבסולוטי, וכאלה ששימורם הוא רלטיבי כאשר על הראשונים יחול איסור מוחלט של כל תוספת שהיא ועל הרלטיבי יחולו רק מגבלות.

מר זוננפלד ציין כי הוא מסכים עם מר רזניק על הצורך בחלוקה לקטגוריות. נושא השימור מוחזק לעיתים כ"פרה קדושה" והוא מעכב פתוח בעיר. ירושלים היא אטרקטיבית גם בלי "ווילה ג'מאלי" וכיו"ב בניינים שברשימה ובודאי לא בזכותם. הרשימה כוללת בניינים ששום מדריך תיירים מכיר אותם. יש לערוך בדיקה סלקטיבית יותר ולהשאיר את אותם בניינים בעלי ערך שימורי אבסולוטי, היא אישית היה מוציא מהרשימה הרבה בניינים שאינו מוצא בהם שום ערך. לדעתו שילוב של בניה ישנה וחדשה יוצר לעיתים שעטנז וגייכוך.

מר מלכו ציין כי אחת מבעיות השימור בירושלים היא שאין בה המשכיות של בניה ברצף היסטורי. באירופה למשל רואים בניה ברצף היסטורי, בניינים בני 400 שנה, בני 200 שנה וכו'.

בירושלים ישנם בניינים ואתרים בני 1000 שנה שהם מוכרזים כאתרים היסטוריים ובניינים, כאלה המופיעים ברשימה שרובם בני 100 שנה. דוקא משום הרצון העז בפיתוח, חשוב לדעתו לשמור על בניינים ולמנוע את הריסתם. יתכן ויש מקום לחלק את הרשימה לבניינים שאסור להוסיף עליהם זכאלה שתותר בהם בניה נוספת. הוא מוצא כי ישנם בניינים במושבה הגרמנית שתוספת הבניה עליהם מוצלחת.

(פרוטוקול מחוזית 12.1.88)

מר כהן ציין כי לא מן ההכרח שעל כל בנין תהא תוספת בניה. ישנם בנינים ברשימת האתרים שמוצו בהם מירב זכויות הבניה המותרות וכל תוספת בניה כרוכה ומחייבת הפקדת תכנית עפ"י החלטת הועדה המחוזית. בשעתו עורר הנושא ויכוח והתנגדות ורק אודות להוראה המתירה מיצוי יתרת הזכויות נתאפשרה הפקדת תכנית 2097, כלומר אי פגיעה בזכויות מוקנות הווה את המנוף להליכי הפקדתה ואישורה ואלמלא כן ספק אם היתה מתאשרת תכנית כזו.

יתכן והתכנית במתכונתה אינה כלילת השלמות אך יש בצידה מניעת הריסת בנינים בעלי איכות ודי בזכירת בנינים כאלה שנהרסו שתעודם בדרך זו או אחרת נועד לאזהרה. הוא אינו סבור שניתן לסווג את הבנינים לשתי דרגות שימור. עד היום נקבעו בעיר אתרים לשימור עפ"י מספר קריטריונים: ערך הסטורי, דתי, ארכיטקטוני ואסתטי. בעיריית ירושלים הוכנה כרססת שימור הכוללת כ-1000 אתרים ובנינים ברובם הגדול שימורם לא עוגן בהליך סטטוטורי כלשהוא וישנם כאלו שגזרו עליהם הריסה. חשיבות התכנית לדעתו היא בעצם הקביעה שבנינים אלה לא ימחקו מנוף העיר, לפחות בתקופה הנוכחית.

מר דזניק ציין כי חלילה לו להתנגד לשימור. ניתן לשמור שכונות בעלות אופי וייחוד. אך אינו רואה טעם בשימור בנין, למשל ברחוב רבי עקיבא, בעל איכויות רבות, שבעומדו ליד הבנין האמור לקום ולהתנשא לגובה (מגדל ליפשיץ) משמעות השימור שלו מאבדת מערכה. בנינים אחרים כגון מבון ואן ליר, היה מעדיף את הריסתו מאשר להוסיף עליו עוד קומה. לכן הוא חוזר וחושן שיש לסווג את הרשימה.

מר סויסה הציע לערוך חלוקת האתרים והבנינים לקטגוריות של ציבורים ופרטיים, בעלי ערך שימורי אבסולוטי וכיו"ב.

מר ברנדס הביע את נכונותו לערוך רשימה כזו בהתאם.

הוחלט: מר ג. ברנדס מעיריית ירושלים יסווג את האתרים והבנינים הכלולים בתכנית למספר קטגוריות של דרגות שימור ויגישם לוועדה בתוך פרק זמן של חודש ימים.

4. (3575) תכנית מס' 3575, שינוי מס' 4/86 לתכנית 1358-רח' עזרא שכ' הנוכחים מובא להבהרה.

מר כהן ביקש להביא לידיעת הועדה נתונים שלא היו בפניה כאשר החליטה להפקיד את התכנית וציין כי בתכנית מוצע להרוס תוספות בניה מאוחרות לבנין שנקבע לשימור בתכנית קודמת.

5. (3539) תכנית מס' 3539, שינוי מס' 5/86 לתכנית המתאר ושינוי מס' 1/86 לתכנית 3045 - שכ' מקור חיים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:
להפקיד את התכנית.

התכנית הורדה מסדר היום לתאום נוסף עם העיריה.

(פרוטוקול מחוזית 12.1.88)

6. (3792) תכנית מס' 3792, שינוי 16/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - רח' בורוכוב שכ' קרית יובל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.5.87:

להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית כמפורט להלן:

תיקון חישוב אחוזי הבניה בנספח הבינוי ותיקון בהתאם להוראות התכנית. יש לתקן את סימון הצפון בתשרים ולהשתמש בצבע המקובל לאזור מגורים 5 מיוחד. לכלול בקו הכחול את הדרכים ולתקן את התשרים והוראות התכנית כאמור ב"הערות לתכנית".

מר כהן מסר כי בבנין הנדון נבנו תוספות בניה בקומה ראשונה ושלישית ובכך מוצו מירב הזכויות המותרות, עתה מבקשת העיריה להגדיל את אחוזי הבניה על מנת לאפשר תוספת בניה גם לדיירי הקומה השניה.

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. עיריית ירושלים מתבקשת לודא אם תוספות הבניה הקיימות בבנין אכן בוצעו כחוק ואם לאו, עליה לפעול כנדרש.

7. (3787) תכנית מס' 3787, שינוי מס' 1/87 לתכנית 2111 - ביטול הרחבת דרך והתנוית דרך חדשה - גבעת חנניה (אבו טור)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.4.87:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי עפ"י תכנית מאושרת נקבעה הרחבת דרך ויצירת קולדסק. התכנית הנדונה היא להקטין את רוחב דרך הגישה א' מאר 4-4 מאר, ולהשאיר את שטח רחבת החניה, ואת חלקי הדרך המתבטלים מוצע לצרף למגרשים הסמוכים. הוא מסיל ספק בהגיון התכנוני העומד בהצעת השינוי.

מר ברנדס ציין כי בתכנית המאושרת נקבע מעבר ציבורי להולכי רגל ברוחב של 3 מטר בין שני רחובות, כדי לבצעו יש להפקיעו מהגינות הפרטיות הסמוכות, החשש מהתנגדות הדיירים הוביל ליצירת דרך גישה נוספת לקולדסק ושטח מעבר עם זיקת הנאה לציבור דרך חלקה 6 מהשביל המחובר לקיל דסק.

מר נקמן ציין כי הקולדסק משמש כמגרש חניה כאשר מקומות החניה אמורים להקבע בשתי שורות ברוחב של 17 מטר. הקטנת רוחב מגרש החניה ל-11 מטר תקטין למעשה ב-50% את מספר מקומות החניה הניתנים.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית מהנימוקים התכנוניים שהושמעו במהלך הדיון.

8. (3803) תכנית מס' 3803, שינוי מס' 6/87 לתכנית עמ' 9 - בית החולים המוסלמי - הר הזיתים (א-טור)

המשך דיון מיום 15.12.87

מר כהן מסר כי בישיבתה מיום 15.12.87 קבלה הועדה החלטה עקרונית להפקיד את התכנית אולם התנתה זאת בקבלת חומר משלים כגון פנורמה המשלבת את הבנין המוצע בבנין הקיים וסביבתו. עפ"י המסמכים שהוגשו הבנין החדש נמוך בשתי קומות מהבנין הקיים ומוצגים פני הקרקע הסופיים, כפי שנדרש להגשה, במפלס הנמוך מפני הקרקע הטבעיים היום.

הבנין המוצע לא יחרוג מבחינה עיצובית והוא טוב מהבנין הקיים.

(פרוטוקול מחוזית 12.1.88)

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.
9. (2700) תכנית מס' 2700, שינוי מס' 6/79 לתכנית עמ' 9/ גוש 29997 חלקה 18 -
הר הזיתים
המשך דיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי ב-1981 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית הנדונה להקמת בנין נוסף בשטח שבבעלות המסדר הפרנציסקני למטרת בית מרגוע או הוסטל לצליינים וליעד את השטח למוסד. מאז לא יצאה לפועל הפקדת התכנית. לאחרונה משהחלו מגישי התכנית בהמשך ההליכים להפקדת התכנית נודע מהאגף להסדרי תנועה כי אין גישה מוטורית למגרש ואין אפשרות לסלילת כביש (הודעתה של גב' ארליך לנה מיום 18.1.87) כמו כן צוין כי עפ"י תכנית עמ' 9/ מיועד השטח כבית קברות שמור. במנותק מנושא בית הקברות הוא מוצא קושי בהפקדת תכנית בשנת 1988 שאינה עומדת בתקנות שר הפנים לענין החניות.

מר נקמן שאל כיצד תתבצע הבניה בשטח אם אין גישה מוטורית.

מר סויסה ציין כי העדר גישה היא בעיה אחת, בעיה אחרת שאינה נופלת בחשיבותה היא יעוד השטח המאושר כבית קברות שמור, משמע בית קברות קיים.

מר כהן הבהיר כי בשנת 1981, בעת הדיון בהפקדת התכנית, לא יוחסה חשיבות להיות השטח בית קברות שמור עפ"י תכנית עמ' 9/ ולא נתבקשו הבהרות לענין זה, אלא הסתפקה הועדה במידע מהועדה המקומית שהשטח בבעלות המסדר הפרנציסקני.

מר סויסה ציין כי בתיק מצוי מכתבו של ד"ר קימלמן ממשרד הדתות הסוען כי בשטח קיים בית קברות יהודי, פרט לכך קיימת בעית גישה וחניה.

גב' ברזקי הציעה שיבדק, קודם לכל, איזה בית קברות קיים בשטח. אם ימצא ויודא שבית הקברות שייך למסדר ולהם לא איכפת לבנות עליו היא אינה רואה מניעה לכך. אשר לגישה, ציינה כי אם קיים מעבר רגלי ולא גישה מוטורית, והיזמים מודעים לכך, הרי שלסוג כזה של מוסד מבחינתה הדבר לא צריך להיות מניעה.

מר נקמן העיר כי גם לנשיאת בלוני גז צריכה להיות דרך גישה מוטורית.

מר סויסה הציע כי נושא בית הקברות יבדק ע"י משרד הדתות ונושאי הגישה והחניה יבדקו ע"י מר נקמן.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לקבלת חוות דעת בנושאים הבאים:

- א. בית הקברות - ע"י משרד הדתות.
- ב. הגישה והחניה - ע"י מר נקמן, נציג שר התחבורה.

10. (3818) תכנית מס' 3818, שינוי מס' 1/87 לתכנית מפורטת 2415 ושינוי מס' 1/87 לתרש"צ 5/28/3 - בית גימלאים - שכונת גילה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.7.87

להפקיד את התכנית כפוף לתיקונים שמבקש מר בן אשר, אשר יעשו בתכנית לפני העברת התכנית לוועדה המחוזית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי במסגרת תכנית מפורטת 2415 לשטח הסמוך לשדרה המרכזית בגילה נקבע, לאור ויכוח שנסב על עצם בניה גבוהה בגילה, כי מגרש 42 יהא לתכנון מפורט בעתיד.

(פרוסוקול מחוזית 12.1.88)

מאז אישורה של התכנית נותר השטח פנוי ובחלקו גונן על מנת שלא יהווה מטרד סביבתי.

לפני כשנה נשאלו גורמי התכנון לעמדתם לגבי בניה גבוהה במגרש ולשימושו כדיור מוגן לקשישים. לשם כך זומנו מספר חברי ועדה ונציגים מעיריית ירושלים, לחוות דעתם לגבי מספר אלטרנטיבות בינוי שהוגשו ע"י המתכנן:

בנין בן 7 קומות, בנין גבוה בן 10 קומות, בנין בן 10 קומות מדורג, ובנין גבוה בן 15 קומות.

לאור בחינת האלטרנטיבות הנ"ל הוחלט להמליץ על האלטרנטיבה לבנין בן 10 קומות מדורגות.

בסביבה קיימים בניינים בני 4-6 קומות כאשר דרוג הבנין הנדון מתחיל ב 6 קומות ומגיע בשיאו ל-10 קומות. אלטרנטיבה זו הועדפה על פני האחרות מסיבות ארכיטקטוניות כאשר הבנין בן 15 הקומות נמצא כחריג באופן משמעותי מקו הרקיע של נוף הבינוי בגילה.

נושא אחר שעלה לדיון התיחס למהות השימוש, כאשר בית גימלאים נבנה עפ"י פרוגרמה מסוימת ובהופכו לבית מגורים רגיל התשתית החיצונית איננה עומדת בדרישות התקנים, שהבולט ביניהם הוא תקן החניה. בישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר ובהשתתפות נקמן וגלינצסקי מיום 18.3.87 סוכם כי תקבע הוראה בדבר ניהול הפרוייקט ע"י גורם מרכזי הכולל אחזקה ותפעול שוטף, תקן החניה יהיה ביחס של 2:3 לגבי יחידות דיור של עד 50 מ"ר, היינו 2 מקומות חניה לכל 3 יחידות. יחידות בגודל מעל 50 מ"ר מחייבות תקן חניה ביחס של 1:1, כל שינוי בשימוש או אחוד יחידות דיור ליחידות גדולות מותנה בתקן חניה למגורים עפ"י התקנות.

כמו כן תנחן, התחייבות משפטית ע"י היזמים והבונים שאכן השימוש הוא לבית גימלאים.

בעיה נוספת: במגרשים הסמוכים נבנו ואוכלסו כנייני מגורים עפ"י התרש"צ החל בשטח מסומן חלק המגרש כמגרש חניה המשרת מספר מגרשים סמוכים. עפ"י התכנית מוצע שטח זה כחניה לפיכך יש צורך בבדיקת מספר מקומות החניה ביחס למספר הדירות לאורך הקילדסק ואת היתרה יהא צורך לספק בחניה תת קרקעית במגרש המיועד.

ככלל הוא ממליץ להפקיד את התכנית בתיקונים האמורים וההוראות הנדרשות מכך.

מר שרון ציין כי במבט כולל על הבינוי בגילה הוא נוכח כי יהא זה הבנין הראשון בנפח ובגובה החורג מנוף הבניה בגילה. הוא מוצא שהבנין מהווה מסה כבדה מידי בגילה ולכן יש לו היסוסים לגבי הצורך במסה כה כבדה דוקא בגילה, גם משום התקדים שיש בו. הוא היה מעדיף בנין מדורג שלא יגיע ל-10 קומות. הוא אינו מציע להקל בנושא החניה משום שבשימוש מסוג זה אמורה החניה לשמש, לא רק את המשתמשים בבנין אלא גם את מבקריהם.

מר דנגור ציין כי אינו רואה מקום להחמיר בתקן החניה ולא ברור לו על סמך מה נקבע אותו תקן.

מר מלכו התיחס לנושא העיצוב וציין כי בניגוד לדעתו של מר שרון עובדה היא שמשדד השיכון בנה את המסות הכבדות ביותר בגילה. והוא מוצא בתכנית זו הזדמנות לקבוע במקום הנושא בגילה נקודת ציון בדמות מבנה גבוה. מבחינת שטחי הבניה המוצעים, 8400 מ"ר, אין הבנין חורג מכל בית מגורים ממוצע בגילה, לדעתו הפרוייקט יכול רק להוסיף ולתרום לגילה.

מר זוננפלד סבור כי ההצעה של מר כהן מקובלת עליו ולו גם כפשרה על המסה הגבוהה וחסר מה במקומות חניה. המיקום במרכז גילה הוא מצויין ואידיאלי לבית אבות.

(פרוטוקול מחוזית 12.1.88)

מר כהן ציין כי התכנית המוצגת אינה תואמת במלואה את האלטרנטיבה המועדפת וכי בבדיקה נוספת נמצא כי הבנין מוצע בגובה של כ-13 קומות ולא 10 קומות כפי שסוכם.

גב' ברזקי ציינה כי גילה מהווה את גבול הבינוי הדרומי של ירושלים. היא אינה חלק המתיחס ישירות לאגן העיר העתיקה או חלק מתחומי הבניה המסורתית של העיר. מבחינת הבינוי בגילה עצמה הרי שהוא יוצר כיום הדגשה של הטופוגרפיה הקיימת. לדעתה, מגדל גבוה הוא נכון מבחינה עיצובית ואין הוא בשום אופן ובשום מבט מן העיר מתחרה בקו האופק הירושלמי, או בשום כיפה ומגדל בעיר. ואם צריך להיות בנין גבוה בשכונה הוא צריך להיות גבוה באופן משמעותי. האלטרנטיבה המוצגת כמועדפת נבחרה שלא משיקולים ארכיטקטוניים מבחינתה והשיקול שלה לגבי הגובה היה משום התפשרות. לדעתה, מבחינה ארכיטקטונית בנין פחות כבד ויותר טמיר עדיף לשכונה.

מר כהן ציין כי דובר בשעתו על בנין המתדרג מ-10 קומות ל-6 קומות. בתכנית המוצגת יש ביטוי ל-13 קומות ומכאן שאין הבדל מהותי בגובה בינה לבין האלטרנטיבה של 15 קומות.

מר רזניק ציין כי הוא מתודה שאינו זוכר איזו מבין האלטרנטיבות העדיף בדיון המקדמי. מבין 4 האלטרנטיבות היה בוחר באחת משני הקצוות ומהנימוקים האדריכליים שציינה גב' ברזקי לגבי הדגש ורטיקלי בגילה הוא מצטרף לדעתה ותומך בבנין הצר והגבוה שעדיף בעיניו על משה כבדה. אולם אם הגובה יעורר התנגדות שתביא בסופה להכשלת הפרוייקט הוא מותר על העדפת הבנין הגבוה. מבחינת המיקום הוא מוצא שזה המקום הטוב ביותר בגילה.

מר כהן סכם כי במעבר מ-7 קומות ל-15 קומות נבחרה בשעתו האלטרנטיבה של 10 קומות מדורגות. אם אמנם גורסים עתה רבים מחברי הועדה כי יש להעדיף את האלטרנטיבה של בנין בן 15 קומות הוא מוכן לחזור בו מהמלצתו.

גב' אשל ציינה כי מבנים מסוג זה חסרים מאד בירושלים. בבנינים כאלה מתאכלסת אוכלוסייה פעילה בעלת כלי רכב המעדיפה דירות קטנות עם שרותים נלווים. יש לנושא גם אספקט כלכלי המחייב משה מינימלית ובמיקום הטוב המוצע צריך לנסות לנצל באופן מירבי. היא תומכת באלטרנטיבה של מגדל גבוה המותר מסביבו שטח פנוי, יש לדרוש תקן חניה מירבי בהתאם לשימוש משום שחניה היא חלק מאיכות החיים.

מר נקמן ציין כי הואיל ונושא החניה מקובל על הכל הוא מבקש שבדיקתה תעשה בתאום עם משרד התחבורה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. הבינוי יהא עפ"י האלטרנטיבה של בנין בן 15 קומות בשטח בניה מירבי של 8400 מ"ר (למעט חניה תת קרקעית).
- ב. נספח הבינוי המפורט יובא בפני ועדה מקצועית שתהא מוסמכת לאשרו להפקדה.
- ג. ניהול בית הגימלאים יהא ע"י גורם מרכזי לרבות אחזקה ותפעול שוטף.
- ד. על היזם לתת התחייבות משפטית, לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה, כי הבנין ישמש כבית גמלאים.
- ה. תקן החניה עבור יחידות דיור בשטח מירבי של 50 מ"ר כ"א יהיה ביחס של 2:3, עבור יחידות דיור בשטח העולה על 50 מ"ר - יהיה תקן החניה ביחס של 1:1.
- ו. תערך בדיקה, בתאום עם נציג שר התחבורה ובאישור, של מספר מקומות חניה הפנויים לשימוש בית הגימלאים במגרש המסומן כחניה פרטית. יתרת מקומות החניה הדרושים יהיו בחניה תת קרקעית במגרש הבניה.
- ז. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

(פרוטוקול מחוזית 12.1.88)

11. (3788) תכנית מס' 3788, שינוי לתכנית מפורטת 1984 תוספת בניה בגוש 30209 חלקה 31 - תלפיות מזרח.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.7.87:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתקן מבחינה טכנית ובהוראות התכנית יצויין שלא תותר פתיחת דלתות החוצה בקומת הקרקע.

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית מינתה צוות היגוי השוקד בימים אלה על הכנת תכנית להרחבות דיור בשכונת תלפיות מזרח. בתכנית הנדונה מוצעת תוספת בניה לאחד מאגפי הבנין, התואמת לתכנית הכללית שבהכנה שבה מסומנת אותה חזית להרחבה. הוא ממליץ להפקיד את התכנית בתנאי שיחולו עליה הכללים וההוראות וגובשו בתכנית הכללית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיעוגנו בה ההוראות שנקבעו בתכנית הכללית להרחבות דיור בשכונה, הנמצאת בהכנה.

ד. הודעה עפ"י סעיף 77

12. (907 א') בקשה לפרסום הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - גוש 50 - מרכז העיר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.4.87:

לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה בדבר תכנון השטח הנ"ל וכן לקבוע תנאים עפ"י סעיף 78 לפיהם לא ינתנו היתרי בניה בשטח עד אישור תכנית לשטח כולו.

מר כהן מסר כי עיריית ירושלים מבקשות לפרסם הודעה על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק ועל כך תבורך, אך אליה וקוץ בה, היא מבקשת לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לפיהם לא ינתנו בשטח היתרי בניה עד לאישור התכנית לשטח כולו.
למיטב ידיעתו, אחד מבעלי הקרקע העיקריים בשטח הגיש לועדה המקומית בקשה להיתר בניה שמהנדס העיר בתאום עמו הסכים לה. השאלה באיזו מידה משונינת הועדה להיות צד בענין שיעמוד במבחן משפטי.

מר ברנדס ציין כי בתכנית שהוכנה לשטח בקשה העירייה לקבוע הרחבת רחוב וולנברג, אך בעקבות דיונים ממושכים עד היום לא מעוגנת הרחבת הדרך בשום תכנית מאושרת. בעל הקרקע מבקש לבנות חנויות בגבולות המגרש הקיים, היינו בתחום שיש בוונה ליעדו לדרך.

מר כהן הוסיף כי בשעתו יזם בעל הקרקע תכנית שהוחלט להפקידה אך הוא לא המשיך בהליכי הפקדתה. היום הוא מבקש למצות את זכויותיו בגבולות המגרש שלא הופקעו ממנו שטחים לצרכי ציבור.

מר סניסה הציע לבדוק את הנושא מבחינה משפטית.

הוחלט: לדחות את הדיון לשם בדיקה משפטית.

13. (3812) בקשה לפרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - שכ' בית ישראל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87:

לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על הכרזת השטח לתכנון וקביעה עפ"י סעיף 78 לחוק כי ינתנו היתרי בניה בשטחים בהם קיימת תכנית בת תוקף.

(פרוטוקול מחוזית 12.1.88)

מר כהן מסר כי תכנית 3812 נמצאת בהכנה ועל כך מבקשת העיריה לפרסם הודעה על פי סעיף 77 לחוק. התנאים המבוקשים להקבע ע"י סעיף 78 מיותרים לדעתו משום שהם משתמעים מכח החוק.

הוחלט:

1. לאשר פרסום הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית 3812.
2. התנאים עפ"י סעיף 78 לחוק יהיו בהתאם להמלצת הועדה המקומית וינוסחו בהתאם לנוסח הקבוע בחוק.

ה. תשריט פיצול

14. (2045 א') בקשה לאישור תשריט פיצול - חלקות 97,96 בגוש 30119 שכונת ארנונה המשך דיון מיום 3.11.87

מר כהן מסר כי תכנית 2045 א' מאפשרת פיצול המגרש הנדון בכפוף לתנאים שהוגדרו באופן מפורש בתכנית 2045, בין היתר נדרש בנספח הבינוי להראות את הבינוי בשני חלקי המגרש. הנספח המוגש על תיקוניו אינו עומד בכל הדרישות ובכל מגבלות הבניה. אשר על כן הוא מציע להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית על מנת שתוגש לוועדה המחוזית בקשה התואמת את הוראות תכנית 2045.

הוחלט:

- א. להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית הואיל ואינה עומדת בכל דרישות ומגבלות תכנית 2045.
- ב. הועדה המקומית תורה למתכנן על תיקון הבקשה והתאמתה לדרישות תכנית 2045 ולאחר מכן תגישה לוועדה המחוזית.

ו. בקשה להיתר בניה

15. יב-10520 - מפעלי חמרה בע"מ - בית אבות (בנין חדש) גוש 78 מגרש 8 - מתחם שנלר

דו"ח הועדה המקומית מס' 111 מיום 21.9.87 תיק בנ/300/87

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית מס' 2447 החלה בשטח הידוע כמתחם שנלר, קבעה שני מגרשים לבניה, האחד עבור המרכז הרוחני של חסידי גור, שבדיון בהפקדת התכנית המפורטת שנדרשה לו הוצאה, עפ"י דרישת הועדה, החזית לאורך הרחוב ואשר כללה כבר את בנין בית האבות שבמגרש השני נשוא הבקשה להיתר הנדונה.

תכנית 2447 קבעה לגבי מגרש בית האבות את ההוראות הבאות:

"על מגרש חדש מס' 1 יוקם בית אבות. תנאי להתרת בניה בשטח זה הוא אישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

שטח הבניה הכולל של בית האבות שיוקם על מגרש חדש מס' 1 יהיה 14,000 מ"ר למעט מקלט תקני וחניה תת קרקעית.

גובה הבניה המכסימלי במגרש חדש מס' 1 יהיה 5 קומות, כאשר הקומה החמישית מובלעת בחלל גג הרעפים. יודגש שאת מספר הקומות יש לספור ממפלסי הקרקע הקיימים. וגובה הבנינים לא יעלה על 15.5 מ' ממפלסי הקרקע הסופיים ועד לתחתית המרזב של הגג.

הועדה המקומית המליצה בפני הועדה המחוזית לאשר את הבקשה להיתר לאחר שפרסמה הקלה בגובה מ' 15.5 ל-18.5 מטר. הקומה העליונה אמנם אינה מובלעת בחלל גג הרעפים אך ביחס לבנין הסמוך (נשוא תכנית 2447 א' שהוחלט להפקידה). ניתן לדעתו לאשר את הקומה העליונה מתחת לחלל הגג.

מר רזניק: ציין כי אין הוא רוצה להשוות את גבהי שני הבנינים האמורים אולם הנמכת גובה הבנין הנדון בהחלט עשויה לשפר.

(פרוטוקול מחוזית 12.1.88)

הוחלט:

1. לדחות את המשך הדיון לבדיקת הבקשה להיתר ע"י צוות מקצועי שיכלול את ה"ה: א. ברזקי, א. מלכוב, מ. נקמן, מ. כהן וג. ברנדס.
2. תכן החניה יבדק ע"י נציג שר התחבורה.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

2. תכניות להפקדה

16. (מי/650) תכנית מס' מי/650 - גוש 29527 - חלקה 17 - אבו גוש
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 5.7.87

להפקיד את התכנית לאחר תיקון התכנית בהתאם לדרישות שצויינו ע"י החברים.

מר כהן מסר כי בתכנית מוצע לשנות יעוד קרקע, באופן חלקי, מאזור חקלאי למגורים ולחלקה למגרשי בניה. שטח התכנית הוא כ-13 דונם והיקף הפרשות לצרכי ציבור מצומצם לחניות ודרכים.

העובדה שעל חלק מהמגרשים חלים שני יעודי קרקע מקשה על הרישום. חלוקת השטח למספר חלקות נגזרת ממערך בעלויות מסויים כפי שהוסכם עליו בין הבעלים. לדעתו מעבר לבעיות הטכניות קשה לקבל את הקביעה של הפרשות בהיקף כה מצומצם.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה ע"י מתכנן המחוז בתאום עם מהנדס הועדה המקומית, אשר יהיו מוסמכים לשינויים הבאים:

- א. דרישה לקביעת הפרשות לצרכי ציבור באופן משמעותי ביחס למוצע.
- ב. חלוקה שונה של המגרשים כדי להגיע לפתרון תכנוני טוב יותר.
- ג. והיה, אם כחוצאה מהשינויים הנ"ל, ידרש שינוי יעוד קרקע חקלאית, תהא הפקדת התכנית מותנית באישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
- ד. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

10 ב' שבט תשמ"ח
10 פברואר 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 1 מיום ג' ט"ז בסבת תשמ"ח - 5.1.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
ת. דוה	- נציגת שר המשפטים
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית
ב. פלאוס	- משרד הפנים
נ. פלס	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שורק	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים

נעדרו:

ד. ברגמן	- נציג ציבור
א. רחמימוב	- אדריכל

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערים

1. יב-10437 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.3.87 בגין בקשתו לרשיון לעסק - עבוד אלומניום ועבוד זכוכית - שועפט (תיק עסק - 7/4177)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר שהבקשה היא לקבלת רשיון עסק - מסגרות אלומניום באזור מגורים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בגלל הרעש שמקים העסק וכך גם היתה המלצת היחידה לאיכות הסביבה.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - המבקש/מערער.
בשם המשיבה - הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הופיע מר מ. שטיין.

מר [REDACTED] טען שיש לו חנות בדרך ענפות אך העיריה דוחה את בקשתו לרשיון לעסק בעוד שלשכנו כן אושרה מסגריה. בתשובה לשאלות מר סויסה ציין מר שווקי כי החנות ברשותו כבר ארבע שנים ללא רשיון. בבית המשפט נאמר לו שמכיון שלשכנו יש רשיון העיריה חייבת לאשר גם את בקשתו. העבודה המתבצעת במקום היא קלה וללא רעש, אף שכן לא מתנגד לה. בבנין אין דיירים, זהו בנין של קומה אחת וכולו חנויות.

מר שטיין ציין שכל בקשה לשימוש חורג לעסק נבדקת ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריה והועדה המקומית פועלת לפי המלצותיה. במקרה הנדון היחידה לא המליצה על מתן היתר. אין לו ידיעה באשר לשכן. הבקשה הנדונה לא אושרה גם משום שהאזור מיועד למגורים ועסק בודאי אסור שם.

מר [REDACTED] טען שבאזור ישנם הרבה מוסכים ואפילו כלביה - שהם עסקים המעוררים הרבה בעיות בעוד שהעסק שלו לא מעורר כלל בעיות ולכן הוא לא מבין את החלטת העיריה.

מר שטיין הציע להעביר את התיק לבדיקה חוזרת של היחידה לאיכות הסביבה וכן שתבדק טענתו של המבקש באשר למסגריה של שכנו.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות הוחלט: לדחות את ההכרעה ולהעביר את הנושא ליחידה לאיכות הסביבה בעיריה על מנת לבדוק האם קיימים באזור שימושים נוספים של מסגריה, כלביה, מוסכים וכד'.

2. יב-10487 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.7.87 בגין בקשתו לשינויים במרתף - מתחם 3 מגרש 4 - הר נוף.
(תיק בנ/80/121)
הצדדים הוזמנו כחוק

מר כהן ציין שבבנין בהר נוף שנבנה ככל הנראה בהתאם להיתר בניה נעשו שינויים בקומת המחסנים. העיריה דחתה את הבקשה כי על ידי שינוי מערך המחסנים והמעברים בקומה זו הוגדל השטח שנלקח בחשבון אחוזי הבניה בכ-0.6% שהם כ-6 מ'.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] ומבקש/מערער והאדריכל מר גולד.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

מר [REDACTED] טען שמתוך טעות וחוסר ידיעה הוצמדו שני מחסנים לשני מטבחים בקומה אך המחסנים האלה שייכים לדיירים בקומה הרביעית ולא לדיירים בקומת המחסנים. עקב טעות זו הוא לא יכול לקבל תעודת גמר לבנין. הוא בנה עשרות יחידות דיור בירושלים ללא כל בעיות והוא מבקש להכיר בטעות זו כטעות טכנית.

מר שטיין ציין שעל מנת להבטיח שמחסנים לא יוצמדו לדירות נקבע עקרון שבין הדירות למחסנים יהיה פרופוזציה ברוחב של כמטר וחצי שירשם על שטח כל דיירי הבנין. עקרון זה עבד על מאות בנינים בעיר ולא הופר באף מקרה. אומנם במקרה הנדון זה לא כך אך ידוע ממקרים אחרים שנמכרו גם הפרופוזציה וגם המחסנים שליד הדירות ולכן הסירוב המוחלט של העירייה לשבור עקרון זה. נקודה נוספת היא שלפי התכנית החלה אסור לתת הקלות, מותרים 8% מחסנים וכל שטח מעבר לזה אין לאשר.

מר [REDACTED] טען שאין בשינויים משום תוספת אפילו של מטר אחד. בתשובה לשאלה ציין כי אין אפשרות לוותר על שטחים כי הדיירים מתגוררים שם למעלה משנתיים. המחסן שליד המטבח בדירה בקומת המחסנים לא שייך לדירה זו אלא לדייר אחר. גובהו 2.20 מ' והוא ממוקם כך שקשה מאד לפרוץ אותו אלא בהשקעה גדולה, אין בו חלון והוא לא יכול לשמש למטרה אחרת אלא למחסן.

אדריכל גולד ציין שאמנם דבריו של מר שטיין נכונים ונכון שיש למנוע תוספת אחוזי בניה מעבר לחוק אך יש להבין שהדבר נעשה כאן באמת בתום לב ולא מתוך כוונה לגרוף רווחים. הסעות נעשתה ע"י מהנדס הביצוע שהחליט על דעת עצמו לשנות את התכנון הפנימי.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר כהן שהבעיה אינה תכנונית אלא פרוצדורלית מכיון שהתכנית אושרת מתן הקלות.

גב' רוזה טענה נגד איסור כללי של מתן הקלות וציינה שאם יש כוונה לא לאפשר הקלה יש לציין בדיוק במה לא תאושר הקלה - במספר יחידות דיור, גובה, שטח וכד'.

מר סויסה ציין שיש למצוא דרך לפתרון הבעיה ואולי יש מקום להטיל מגבלה לפיה לא ימכרו את המחסנים ושלא יוצמדו לדירות הסמוכות. הדבר נעשה בתום לב ולא העירייה עלתה על הבעיה אלא המבקש עצמו שראה את השינוי וביקש שהדבר יוסדר.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה ובתנאי שתרשם הערת אזהרה בטאבו לפיה לא יוצמדו המחסנים לדירות שבאותו מפלס.

3. יב-10507 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.8.87 בגין בקשתו להרחבת מרפסת ג. 171 ח. 49 רח' ברניקי- שכ' קטמונים (תיק בנ/87/138)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי תכנית מס' 2696 קבעה מתכונת לחוספות בניה שכללה קביעת קווי בנין צדדיים ואחוריים וכיצד תבונה התוספות. אחד הדיירים מבקש עתה להרחיב את מרפסתו שדוחה הנוכחי הוא כמטר וחצי לכ-3.5 מ'. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מכיון שהיא מהווה סטייה מהוראות התכנית.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] -המבקש/מערער.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

מר [REDACTED] טען שהגיש בקשה להרחבת מרפסת ללא תקרה. הוא מתיחס אליה כאל חצר - כפי שישנה חצר לדיירי הקומות התחתונות. אצלו זה נקרא מרפסת מכיון שזה על עמודים. משפחתו מונה 6 נפשות והוא צריך מרפסת גדולה לסוכה. יש בדירתו מרפסת נוספת בחזית הקדמית אך היא מקורה. בקשתו להרחבת המרפסת אינה גוזלת אחוזי בניה, היא מתוך קווי הבנין ומוסחרת מאחור. בדירתה מתחתיו מתגוררות אימו ואחותו והן אינן מתנגדות לבקשה.

מר שטיין ציין שהבקשה נדחתה משתי סיבות:
א. המרפסת תבנה על עמודים ותהווה פגיעה ארכיטקטונית.
ב. מרפסת שרוחבה עולה על מטר וחצי או שני מטר מהווה סטייה ניכרת.

(פרוטוקול מחוזית 5.1.88)

מר [REDACTED] טען שההרחבה לא תהווה פגיעה ארכיטקטונית מכיון שהיא מוסתרת מכל הכיוונים והיא בחזית האחורית של הבנין.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר זוננפלד שלפי הכרתו את האזור - ישנן שם הרבה מרפסות עם או בלי עמודים שחלקן אף גדול מזו המבוקשת. יש להבין את האזרח שרואה סביבו עשרות מרפסות שנבנו ללא רשיון. המרפסת המבוקשת משלימה את קו החדרים ואין הוא רואה מניעה לאשרה.

מר סויסה ציין שהעובדה שהתוספת תבנה על עמודים לא מדאיגה אותו כי קרוב לודאי שגם הדיירים בקומה התחתונה יסגרו את השטח מה גם שכרגע מתגוררות שם אימו ואחותו של המבקש והן אינן מתנגדות.

מר שרון חלק על דברי מר זוננפלד וטען שאין לאשר עבירה בגלל שבשטח קיימות עוד עבירות. דירת המבקש גדולה -120 מ"ר ויש לה מרפסת סוכה תוספת על עמודים מהווה לדעתו פגיעה חמורה מאד.

מר כהן ציין שגם אם לא מתיחסים לצורה הארכיטקטונית יש לקחת בחשבון שהמרחק של החלון בדירה התחתונה מהאור הפתוח יהיה כ-7 מטר.

מר סויסה ציין שוב ששם גרה משפחת המבקש. לדעתו יש לשקול את האפשרות של תוספת חצי מטר כך שהמרפסת תהיה ברוחב של שני מטרים - היא תספיק לסוכה ולא יהיה צורך בעמודים.

החלטות:

- א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
 - ב. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לבדוק את האפשרות להגדיל את המרפסת בעוד מטר בלבד וללא עמודים ולנקוט בהליך של פרסום הקלה.
 4. יב-10403 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.9.87 בגין בקשתו לתוספת בניה - ג, 5 ח, 38 - דח' דוסתאי - שכ' קטמון (תיק בנ/87/521)
- הצדדים הוזמנו כחוק.

מר מ. כהן ציין שב-24.3.87 דנה הועדה בערר של דייר שביקש לבנות תוספת בניה ובקשתו נדחתה ע"י העירייה כי התוספת שהתבקשה היתה ממצה את כל זכויות הבניה של שאר הדיירים. בסופו של דבר החליטה הועדה לקבל את הערר ולהורות לוועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום ההקלות בנדרש על פי החוק. קרוב לודאי שהיתר הבניה כבר יצא. עתה מגיע דייר נוסף בבנין שמבקש לנצל את אחוזי הבניה המעטים שנותרו.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - המבקש/מערער ואדריכל עדן בר. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

אדריכל בר ציין שמדובר באימו המבוגרת של מר [REDACTED] המתגוררת בדירה לבדה והכוונה היא שבנה המתגורר עמה בחו"ל ושלו משפחה גדולה יחזור ארצה ויתגורר עימה. מדובר בבנין של שתי קומות שלשני דיירים בו אפשרו לבנות תוספת קדמית. והתוספת המבוקשת תהווה בעצם השלמה ארכיטקטונית של הבנין. אחוזי הבניה המותרים במקום מאפשרים את תוספת הבניה ואין התנגדות מאף דייר. הם מצידם כמובן מוכנים לפרסם הקלה ולבנות צדוק באותם קוים של הדיירים שבנו קודם. בחשבה לשאלה הסביר כי בבנין 8 דירות שתיים מהם - שתי דירות קטנות מאד - שייכות לגב' [REDACTED] לפני כשנה הוסיף הדייר בקומה הראשונה תוספת מתחת לחלל עמודים ותוספת של הדייר בקומה א'. המבקשת גרה בקומה א' - כיום יש בעצם מרפסת והבקשה היא לבנות על גג התוספת של הקומה התחתונה. מבחינה אדריכלית זה ישלים את תכנון הבנין.

מר שטיין הסביר כי ברחוב האמור קיימים מספר בנינים זהים - בני שתי קומות - כשבכל קומה ארבע דירות קטנות בגודל של עד עשרים וחמישה מ"ר. כנראה שכוונת היזמים בזמנו היתה ליעד את הדירות לבודדים. אין שום אפשרות לתוספות בניה כי תמיד זה צד אחד על חשבון האחר. העיריה דוגלת בשיטה לפיה אם ישנן זכויות בניה יש לחלקן באופן שווה לכל דיירי הבנין. בבנינים האלה צריכים כל שמונת הדיירים להתארגן ולהפקיד תכנית שינוי המתאר שתגדיל את זכויות הבניה כדי שתתאפשר תוספת סבירה לכולם. מאחר והכנת תכנית מתאר כרוכה בהוצאה כספית וכן בגלל שכתוצאה ממנה על הדיירים לשלם היטל השבחה - יש לדאוג שההוצאה תחלק בין כולם.

אדריכל עדן בר טען שאם כבר מדובר על שינוי מתאר יש לזכור שתכננו באזור בנית שלוש קומות. נכון שיש לתכנן בצורה מסודרת אך זה לא סותר את העובדה שבבנין האמור ניתן להשלים את תוספת הבניה בלי הכנת תכנית חדשה. אלא במסגרת אחוזי הבניה הקיימים. באשר לשכונה - אולי יש מקום שהועדה המקומית תיזום שינוי מתאר כללי לשכונה במידה ותהיה תכנית בינוי יש להניח שגם המבקש יהיה מעוניין בתוספת בניה בחזית האחורית.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציון מר כהן כי בעבר גרסה הלשכה שיש לקבל את עמדת העיריה אולם מכיון שאז אושרה הבקשה לא נותרה ברירה אלא לאשר גם את זו.

מר שרון טען שהשאלה היא אם ניתן לעשות משהוא שגם הדיירים האחרים יתנו.

מר סויסה גרס שיש לפתור את הבעיה הנוכחית כפי שנפתרה בעבר.

מר זוננפלד טען שבבנין גרה אוכלוסיה שלא תוכל להתמודד עם הכנת תוכנית מתאר. כרגע מונחת הבקשה של משפחה אחת שרוצה תוספת ואין למנוע זאת ממנה הרי ממילא אם תוגשנה בקשות נוספות יהיה צורך בתכנית מתאר. בתגובה להערת מר סויסה ציון שאם בעתיד יהיה צורך בהפקדת תכנית מתאר אפשר יהיה לחייב גם את אלה שכבר בנו להתחלק בהוצאות הכספיות. יש לקבל ממנו התחייבות לכך.

מר שרון טען שאין הוא מוכן להוסיף הסא על פשע, אולם אם המציאות היא כזו שאם יחולקו האחוזים שנותרו לכל הדיירים כל דייר יקבל מעט מאד הוא מציע שהמבקש יקבל הסכמת כל הדיירים האחרים לבקשתו בכל צורה שתראה לו ואזי מצפוננו יהיה שקט.

מר כהן טען שאין הועדה נכנסת להסדרים כספיים וממילא אם הבקשה תאושר יהיה צורך בשליחת הודעות לשכנים ובפרסום הקלה ואם יוגשו התנגדויות ידונו בהן הוא מציע שההחלטה תהיה לאשר את הבקשה בתנאי שאין התנגדויות מטעם השכנים. במידה ותהיינה התנגדויות יפקידו תכנית. לדעתו זה המוצא המכובד ביותר עקב ההחלטה הקודמת.

גב' רונה הבהירה שההודעה לדיירים צריכה להסביר להם במפורש שלא נותרו יותר אחוזי בניה.

הוחלט: לקבל את העיר ולתורות לוועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה. בנוסח הפרסום לשכנים יש להביא לידיעתם באופן מפורש שלא יהיו יותר אחוזי בניה לניצול בעתיד.

5. יב-2676 - עיר מר [REDACTED] טל החלטה הועדה המקומית ביושבתה מיום 30.9.87 בגין בקשתו להכללת מרפסת - גוש 153 ח. 29 - רח' קוסובסקי - קריית משה (תיק בנ/97/707).

הצדדים הוזמנו כחוק

מר כהן הסביר שהבקשה היא להבטלת מרפסת בעומק של מטר וחצי ובאורך שלושה וחצי מטר בדירה אחת בבנין. הועדה המקומית דחתה את הבקשת וציינה שמהא נכונה לדון בתוספת בניה לכל הדירות כדי שלא לפגום באיכותו הארכיטקטונית של הבנין.

(פרוטוקול מחוזית 5.1.88)

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - המבקש/מערער.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר [REDACTED] טען שבהיותו אדם דתי דרושה לו מרפסת לסוכה. היא בחזית האחורית, לא מפריעה לאיש וכל הדיירים חתמו. יש בביתו מרפסת נוספת אך אינה כשרה לסוכה כי מעליה יש גג.

מר שטיין ציין שהבקשה נדחתה מטעמים ארכיטקטוניים, הועדה המקומית תהיה מוכנה לדון בבקשה הכוללת פתרון זהה לכולם.

מר [REDACTED] טען שהשכנים האחרים לא מעוניינים בתוספת ואין הוא יכול להכריחם לבנות. הוא גר בקומה שניה ומשפחתו מונה עשר נפשות. מזה עשרים שנה הוא מתגורר שם ובעבר נהג לחגוג אצל אחיו.

לאחר צאתו את אולם הישיבות ציין מר סויסה שהוא מבין את הבעיה ואילו היה במקום המבקש היה מכין תכנית מתאר לכל הבניין וגובה מכל אחד שירצה תוספת בעתיד את חלקו בהוצאות.

מר שרון תמך בהמלצת הועדה המקומית.

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

6. יב-10390 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.11.86 בגין בקשת ד"ר ב. בורדה לתוספת בניה - גוש 399 חלקה 19 רח' הנטקה - קריית יובל (תיק בנ/86/400)
מובא לדיון חוזר מיום 17.11.87.

מר כהן הזכיר את הדיונים הקודמים בבקשה וציין שהמבקשים פנו ליו"ר הועדה בטענה שהתנגדות השכנה היא בעצם סחטנות וכן טענו שהועדה המקומית היתה רשאית לפרסם הקלה. הנושא הועבר לבדיקתה של גב' רוזה ולפי חוות דעתה אפשר היה מבחינה משפטית לפרסם הקלה מכיון שהבניה על עמודים אינה נכללת בין כל האלמנטים המפורטים בסעיף 8 בתקנון תכנית 3121 החלה על השטח - בגינם לא ניתן להתיר מתן הקלה. הבניה על עמודים לא חשנה את אופי הסביבה שבה נבנו כבר תוספות דומות על עמודים.

מר סויסה הזכיר כי בדיון הקודם הסירה המתנגדת את התנגדותה.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 17.11.87 בעקבות חוות הדעת המשפטית שהוגשה ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. יב-10541 - ערר משפחות [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.9.87 בגין בקשתן להבלטת מרפסת - ג. 565 ח. 405 רח' אשר גולאר - נוה יעקב (תיק בנ/87/636)
הבדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר שהבקשה היא של מספר משפחות בנוה יעקב שבנו מרפסות באורך 7 מ' ובעומק 2.70 מ'. העיריה דחתה את הבקשה מאחר שהמרפסות אינן עומדות בקריטריונים שלה לבנות מרפסות. המבקשים טערו.

המערערים הוזמנו ולא הופיעו לדיון ולפיכך הקריא מר כהן את מכתב הערר. להלן המכתב: "אנו משפחה ממוצעת בת 4 נפשות הגרה בדירה של 73 מ"ר. כל חקומינו היתה לגור בדירה או עם מרפסת או עם גינה. מאחר ואנו משפחה מסורתית ורצינו לבנות סוכה לחג הסוכות. התעניינו בהחלפת הדירה לדירה עם מרפסת, אך לצערינו לא יכולנו לעמוד בדרישות הכספיות להחלפת הדירה. מה עוד שגם הדירה הנוכחית הגענו אליה בכוחות עצמנו בעמל ויגע וללא שום עזרה. מאחר וראינו שבשכונה ניתן לבנות מרפסת וראינו מרפסות החלטנו שלושת דיורי הבניין לבנות מרפסת יחד. ברצוננו לציין, מעולם לא בנינו ואין לנו מושג בנושא שנקרא תכנון ובניה ועל כן פנינו לאדם

(פרוסוקול מחוזית 5.1.88)

מקצועי המבין ויודע בנושא, פנינו למהנדס על מנת שיתכנן את המרפסת וכן יפקח על ביצוע העבודה.

למענת הפגיעה: המרפסת נבנתה בחזית האחורית של הבנין, המרפסת רחוקה מהמבנה הקרוב כ-30 מטר עד 40 מטר.

בנית המרפסת - התיישרנו עם קו הבניה ולא בלטנו ממנו מה עוד שהמהנדס הגיש את התכנית בצורת ר ואנו ללא נסיון בטחנו וסמכנו על הגשת התכנית ולא ידענו שבצורה זו נגרם מפגע ארכיטקטוני. בבנין שלנו 2 כניסות - בצד השני של הבנין רוצים גם לבנות מרפסת כך שברגע שיוכלו לבנות הבנין יקבל שוב צורה סימטרית.

(ב) הרוחב הגדול יותר ב-1.20 מטר.

אנו בתכנית שהביא לנו המהנדס ואשר הוגשה בעיריה אושר לצאת 3.65 מטר אנו בתום לב ושוב מחוסר ידע הבנו שאם אושר לנו לצאת 3.65 אז אין בעיה. חשבנו לצאת בקו ישר מאחר וחשבנו שיהיה חושך בסלון יצאנו רק ל-2.70 מטר.

הנזק פונים לכבודכם בכל לשון של בקשה להענות לבקשתינו ועל ידי כך ייפסק הסבל והמתח שבו אנו שרויים מאחר ומעולם לא עברנו על החוק ולא היתה לנו כל כוונה מצידנו לעבור על החוק".

מר שטיין טען שהבנין בן ארבע קומות ורק 3 דיירים בנו מרפסות. הבקשה נבדקה ע"י האדריכלים של העיריה והם ציינו שזאת פגיעה ארכיטקטונית מאידך על פי התמונות הוא רואה שהן די יפות ולכן הוא חוזר מהמלצת העיריה ומציע שהועדה המחוזית תורה לוועדה המקומית לפרסם הקלה מכיון שרוחב המרפסות עולה על מטר וחצי.

מר כהן ציין שהוא לא מתנגד לתוספת שנבנתה אך הבעיה היא באיזה הליך לאשרה. הועדה המחוזית מינתה מספר חברים להכין תכנית כוללת לתוספות בניה שהראשונה בהן, התכנית לתלפיות מזרח תובא לדיון תוך חודש וזו של נזה יעקב תוך חודש וחצי.

מר סויסה הציע לפרסם הקלה לגבי רוחב המרפסות וכמו כן לבדוק אם הוגשה תביעה משפטית נגד המבצעים.

הוחלט:

א. לקבל את הערר ולהורות לוועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה לגבי המרפסות - בגודל שנבנו.

ב. על הועדה המקומית לבדוק אם הוגשה תביעה משפטית נגד המבקשים ואם לא הוגשה תביעה נגדם יש להגיש.

8. יב-10505-ערר דיירים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.7.87 בגין בקשת מר [REDACTED] לשינויים באגף חדש-ג. 166 ח. 154 דח' בית וגן (תיק ב/85/522)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הדיון נדחה לבקשת המערערים.

9. יב-10490 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.5.87 בגין בקשתו לניהול עסק - נגריה - שועפס (תיק 7/2172)
הצדדים הוזמנו כחוק

מר זרומי ציין שמדובר באזור שנקבעו לו תנאים למגורים והבקשה היא לאשר שימוש חורג לנגריה. הבקשה נדחתה ע"י העיריה כי לפי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה העסק פוגע במאכללי המסגד שלידו.

המערער הוזמן, ולא הופיע.

מר סויסה הציע לא לקיים את הדיון כי מכתבי ההזמנה שנשלחו חזרו ללשכה.

הדיון נדחה.

10. יב-10424 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.5.87 בגין בקשתו לבנין חדש - ג. 5 ח. 54 רח' תזקיהו המלך - קטמון (תיק בנ/80/507)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין שמדובר במגרש מס' 54 - על פי תכנית 2001 - המיועד לאזור מגורים 1. הוראות התכנית קובעות שזכויות הבניה יחשבו משטח המגרש ברוטו ואם לא יהיה ניתן למצות אותן בשלוש קומות ניתן יהיה לאשר תוספת קומה רביעית. הועדה המקומית פרסמה הקלה של 70 ס"מ בקו הבנין והוגשו התנגדויות של שכנים ובאלה של באי בית הכנסת הקיים במקום וכן דיירים של בנין קיים שמיועד להריסה. עיריית ירושלים קבלה חלק מההתנגדויות וקבעה שלא תהיה הקלה בקו בנין וכן קבעה שיש להקטין את היקף המרפסות. יש לשים לב שהבנין בנוי כך שהוא מתדג כלפי מעלה ולכן המרפסות בחלקן בלתי מקורות - גג הקומה התחתונה משמש כמרפסת לדירה שמעליה. לכל דירה מתוכננת מרפסת לחדר המגורים וחדר השינה וכן מרפסת שרות.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] - המבקש/מערער ואדריכל י. גוסמן. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיעו המתנגדים הבאים: מר [REDACTED] גב' [REDACTED] ומר [REDACTED]

אדריכל גוסמן טען שהוא מערער על החלטת הועדה המקומית הבנויה משלושה סעיפים: א. שאחוזי הבניה יהיו בהתאם למותר - אחוזי הבניה תואמו ע"י אדריכל ממשרדו עם המפקח האזורי של האזור הרלוונטי ובדקו מטר מטר. למיטב ידיעתו הכל מדויק ולפי תכנית המתאר.

ב. ביטול הפגיעה בקו הבנין - הכוונה היא בעיקר לקו הבנין האחורי. מהמגרש האמור נלקחו כבר לפחות 40% מהשטח לצורך הרחבת דרך והיתרה כבר הפרצלציה. האזור מיועד למגורים אחד. מה שהם עשו זה שילוב של הקלה של 30% במקומות שיהיו בהם קירות אטומים - שם יהיה קו הבנין 4.90 מ' במקום 7 מ' ובמקומות אחרים שבהם תהיה הקלה של 10% בלבד יהיו קירות עם חלונות. למיטב ידיעתו הוא האדריכל הרביעי שמטפל במגרש הנ"ל וזו התכנית השלישית שהוכנה וכולן תואמו עם הצוות בעירייה. ללא הקלה בקו הבנין היה צורך לעלות לחמש קומות על מנת לנצל את אחוזי הבניה המותרים וכתוצאה מזה מקבלים עוד חמישה אחוז למעלות ו-25% נוספים לקומה נוספת וכך מתקבל בנין של 6 קומות. המתכנת המוצעת היא זו שחפצו הבי פחות בסביבה, אומנם יש הקלה בקו בנין אך זה עדיף מלעלות לשש קומות.

ג. צמצום המרפסות הפנימיות המהוות פיקציה לתוספת אחוזי בניה - לדעתו התכנית פשוט לא נקראה נכון. יש מרפסות פנימיות לסלון ולחדרי שרות כפי שמותר בתכנית המתאר. המרפסות הנוספות שהן כאילו פיקציה הן למעשה מרפסות סוכה - הן סגורות משלושה כיוונים. אך ללא חקרה - וזה לפי הנחיה שקיבל.

מר שטיין טען שההקלה פורסמה לקו הבנין והק לגבי זה יכולות להשמע טענות. אמנם העירייה פרסמה גם הקלה בגובה אך זה מחוץ טעות - כי לא קראו נכון את התכנית לפיה מותרות ארבע קומות במידה שאי אפשר לנצל את אחוזי הבניה בשלוש קומות. לדעת הועדה המקומית אפשר יהיה לבנות את הבית בקווי הבנין המותרים.

מר [REDACTED] מתגורר בבנין ממול. המגרש שלהם נמון מהמגרש עליו מבקשים לבנות בערך במטר וחצי - מטר שבעים. כשהם באו לגור שם הכל מסביבם היה ריק. פתאום בנו מולם אם משגב לדרך מבלי להביא לידיעתם שזה מה שהולכים לבנות. שקב זאת הפכה הקומה הראשונה אצלם לקומת קרקע והקומה השניה בה הוא גר הפכה לקומה הראשונה מעל פני הכביש. גב' פריקין קנתה דירה שהיתה על הכביש וכיום היא הפכה להיות קומת מרתף כי הכביש בארבעה מטרים מעל ביתה. מה שנשאר להם עתה זה קו הבנין מאחור. אין להם אפשרות להתנגד לבניה בנין בין 4 או חמש קומות אך חריגה מקווי הבנין חתפוך את דירותיהם לבית קברות. במידה להערת אדריכל גוסמן שהמרחק בין הנקודה הקרובה

ביותר מבנין המתנגדים לבנין המתוכנן הוא מעל 11 מ' - ציין כי בזמן הישיבה בעיריה ציין אחד המומחים שהמרחק הוא 4.90 מ'.

גב' [REDACTED] טענה שדירתה בקומת הקרקע היתה בעבר פתוחה לכל הכיוונים עם אור ואויר ועתה לאחר שנבנה בית החולים ויבנה הבנין המתוכנן יהפוך ביתה למוזיאון - כדבריה - ולא לשם כך קנתה דירה טובה.

אדר' גוטמן ציין שהמרחק בין בית המתנגדים לבנין משגב לדך הוא 25 מ'. באשר לבנין הנדון - ידוע שבירושלים ישנם שיפועים גדולים כך שישנם מגרשים יותר נמוכים או יותר גבוהים והרי לא יעלה עד הדעת שהבנין יקבר עשרה מטר מתחת לכביש. בכל מקרה אפשר היה להגיע לארבע קומות ולכן אין הוא מבין במה מפריעה למתנגדים העובדה שהוא נבנה קצת יותר קרוב, ממילא השמש בארץ זורחת במזרח ושוקעת במערב כך שהרלוונסיות של הבנין הנדון לגבי כמות השמש בבנין המתנגדים היא כמעט אפסית.

מר שטיין ציין כי במגרשים בגודל של מעל אלף מ"ר קו הבנין האחורי צריך להיות 7 מ'. המגדש הנדון קטן מאלף מ"ר כתוצאה מהפרשות.

אדריכל גוטמן טען כי על פי תכנית המתאר קו הבנין בין 5 ל-7 מ' בתנאים מסויימים. לפי דברי שטיין המגדש האמור קרוב מאוד להיות בתנאים של מגדש שאפשר לאשר בו קו בניה של 5 מ'. לפי הבדיקה שהוא ערך בעיריה הוא מצא כי אם ישאר קו בנין של 7 מ' יצטרך לבנות בנין בין 5 או 6 קומות וזה יפריע למתנגדים יותר מאשר הבנין המוצע.

מר נחשי (נציג בית הכנסת) ציין בתשובה לשאלת מר סויסה כי במקום שבויאמור להבנות הבנין החדש קיים כרגע בית כנסת שלפי החלטת העיריה צריך להורסו. בית הכנסת קיים במקום 36 שנים ולא יתכן שהוא יהרס מבלי שתובטח תמורה - ולא כסף - תחתיו. הערעור שלהם הוא עקרוני - שרשיון הבנין ינתן בתנאי שהדבר יתואם עם בית הכנסת. עד עתה לא ברור לו מיהו הקבלן של הבנין וזה שמציג את עצמו כקבלן מסרב לדון עימו בענין.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר כהן שנושא הרוסת בית הכנסת נקבע כבר בתכנית מס' 2001 שאושרה בשנת 1976. השאלה שעל הפרק עתה היא ההקלה בקו הבנין וכן נושא המרפסות. המרפסת בקומה ג' לא מהווה בעיה כי היא מרפסת גג אך הבעיה מתוערת בקומת הכניסה ובקומות א' וב' והשאלה היא אם המלצת הועדה המקומית - שיש להקטין את היקף המרפסות מקובלת על הועדה. לדעתו אמנם ניתן לעשות זאת אך זה לא מהותי. הבנין מתוכנן באופן כזה שאינו קוביה שגרתית ולכן סוענת העיריה שיש סיכוי שכאשר יאוכלס יוספו לו תוספות בניה שיהפכו אותו לקוביה. בשלב זה אין הקלות באחוזי הבניה אלא רק בקו הבנין ובמספר הקומות על מנת שיוכלו לנצל את אחוזי הבניה המותרים.

מר זוננפלד טען שהבנין מתוכנן טוב ואין שום מניעה לאשרו כפי שהוגש מכיון שגם היתה הפרשה - אפילו שתי הפרשות - של ארבעים אחוז.

מר שרון חמך בדברי מר זוננפלד והוסיף גם שעל המתנגדים היה לדעת שבעתיד יבנו מסביב לביתם והמגרשים לא ישארו ריקים.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

11. יב-10511 - ערר עמותת בני הלל על החלטת הועדה המקומית בישיבת מיום 6.7.87 בגין בקשתה לשימוש חורג להפיכת דירה לבית מדרש - ג. 151. ה. 27 רח' שרידא - גבעת שאול - (תיק בנ/86/771) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין שהבקשה היא להשתמש במבנה קיים בגבעת שאול ולהפכו לבית מדרש. הועדה המקומית החליטה לדחות את הבקשה מכיוון שבביקורה במקום שוכנעה ללא צל של ספק כי בית המדרש כנ"ל יהווה מסרד משמעותי ויפגע קשות באיכות חייהם של כל הדיירים בסביבה בגין צפיפות הדיוור וצורת הבניה הסובבת סביב חצרות פנימיות משותפות. ההחלטה הנ"ל התקבלה לאחר שבוצע פרסום והוגשו התנגדויות של השכנים.

בפני הועדה הופיעו מר מגזימוב בשם העמותה וב"כ עו"ד מוסק. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. המתנגדים הוזמנו ולא הופיעו לדיון.

עו"ד מוסק ב"כ העמותה ואחד ממייסדיה-ציין שבא בשמו וכן הופיע מר [REDACTED] בשם אביו [REDACTED] ז"ל. מדובר במבנה בן שתי קומות ברח' שרידא גאון 19, בחלקו המערבי קיים בית כנסת מזה שישנים שנה - שגם הרב הראשי-אליהו מתפלל בו ונושא דרשה מפעם לפעם. לאחר שנפטר מר מגזימוב - שרצה שיוקם איזה דבר תורה על שמו - הקימו בניו את העמותה והעבירו את המבנה התחתון לרבות בית הכנסת על שם העמותה - זאת בסכום של 50 אלף דולר. בתשובה לשאלת מר סויסה ציין כי במקום היו שתי דירות שהעמותה פינתה את דיוריהן בפיצויים מלאים והשקיעה כסף רב להכשיר את המקום. אין מקום שם למאות אנשים כפי שחוששים. הרעיון הוא שהרב אלבז ילמד שם כ-15-20 תלמידים מתקדמים. המקום מרווח, יפה ומואר, לדבריו, אילו היו באים תורמים מחו"ל ומשקיעים כספים היו מתיחסים לזה באופן שונה. כאן השקיעו את כספיהם יהודים צנועים - לדבר תורה, אפשר להגביל את הפעילות שם לשעות מסוימות. ישנם בסך הכל שני חדרים שהאחד הוסט ע"י השני. נגד הדייר בקומה העליונה הוגשה תביעת פנוי והוא מקוה שהדבר יתבצע. אפשר להגביל בשעות ואם לא יעמדו בהגבלה ותהיינה תלונות אפשר יהיה לסגור את המקום. הוא מתחייב בפני הועדה - כמזכיר העמותה - לסגור את השטח אם תהיינה תלונות.

מר שטיין ציין שבפני הועדה המקומית הופיעו דיירים הגרים בבנין וסענו שהדירות הופכות לישיבה - כך זה הוגדר - והדבר יהווה מסרד ורעש בלתי נסבל. כתוצאה מטענות אלו ביקרה העיריה במקום והשתכנעה שהטענות צודקות והחליטה לדחות את הבקשה.

מר סויסה פנה לעו"ד מוסק וציין שהבקשה הוגדרה כישיבה אך יש הבדל בין ישיבה שבה לומדים מאות תלמידים ובין כולל שלומדים בו עשרה או חמישה עשר תלמידים בלבד.

עו"ד מוסק ציין שאכן היתה טעות בהגדרה יתכן שזה נבע מתוך רצון לפאר את שם העמותה. זה מקום ללימוד תורה, התלמידים לא ישלמו אגורה מכיסם וכל הוצאות המקום על משפחת מגזימוב. המקום לא למסרת רווח.

לאחר צאתם מאולם הישיבות ציין מר זוננפלד שאם היו מגישים בקשה לבית כנסת זה היה נושא אופי אחר. מכיוון שקיים שם בית כנסת הוא מציע לקבל את ההצעה האחרונה שהעלה העו"ד.

מר סויסה ציין שאם יש כוונה לאשר את הבקשה אין טעם לאשרה לשנה בלבד אלא לפחות לשנתיים ויש לקבוע כי הנושא יבדק שנית בתום השנתיים.

הוחלט:

- א. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג - להפיכת הדירה לכולל לתקופה של שנתיים.
- ב. הועדה המחוזית תשוב ותבדוק את טענות המתנגדים באם יוגשו טענות - בתום התקופה שנקבעה בפעם א' שלהלן.

12. יב-1265 - עור מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.7.87 בגין בקשתו לתוספת בניה - ג. 133 ח. 31 רח' אנטיגונוס. - שכ' גורו (חיק 87/94/22) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר מ. כהן ציין כי תכנית מס' 2734 שאושרה בשנת 1981 קבעה הוראות והנחיות לתוספות בניה. בחלקה מס' 31 ברח' אנטיגונוס בוצעו כבר תוספות בניה גם ע"י המבקש עצמו ועתה מגישה בקשה לתוספת נוספת. בתכנית ניתנו הנחיות מילוליות וציון היתר נאמר כי זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות שונות ולסעיף 6 ו' 1 בסעיף מרווחים נאסחו "המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבנין הסמוך לא יפתחו לשושה מסר". התוספת בבקשה הנדונה מגיעה עד קו בנין אפס ולא נשמר מרחק של 6 מ' מתוספת הבניה. הועדה המקומית החליטה "לוחות את הבקשה במזכרונה המועצה. הועדה תהיה נכונה לדון בתכנית חדשה שמוגשת על ידי המבקשים והראת ניסיון מעמדותיה מחלונותיהם של תוספת הבניה של שני המתנגדים אריב ושלמה דוגה וזאת בתאום ובהסכמת שני דיירים אלה ובתאום עם המחלקה". כלומר הועדה המקומית דחתה את הבקשה לא מהנימוק שהוא העלה אלא מכיוון שהתוספת מתקרבת לתוספת של השכן. יש לציין כי השכן בנה תוספת המגיעה למרחק של כמטר מהקיר המשותף שלהם.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - בנו של מר [REDACTED] - המבקש/מערער בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

מר [REDACTED] ציין שהוא נשוי ואב לילד ומתגורר עם אביו בדירת שלושה חדרים. בשנת 89 הם הגישו בקשה להיתר בניה לתוספת. העיריה אשרה את הבקשה אך הם לא ממשיכו אותה מחוסר כסף. בזמנו השכנים חתמו להם על הבקשה. עובדה נוספת היא שבזמנו הבקשה הוגשה לאחר שהתוספת של השכן - מר דוגה שלמה היתה כבר בנויה. השכן שלו חבר בועדה מקומית ומה שקרה הוא שבעיריה העלימו את בקשתם לתקופה מסויימת ולא התיחסו אליה אשר פנה עו"ד מטעמם למר כחילה.

מר שטיין טען שקיימת תוספת בניה - אין הוא יודע אם ברשיון או לא - עם חלונות לכוון התוספת המבוקשת. גם בבקשה הנדונה ישנם חלונות כך שיוצא הוא שיהיה חלון מול חלון במרחק של פחות ממטר אחד וזה לא סביר. השכן בנה עד גבול הדירה שלו והבקשה הקודמת, שאכן אושרה, דברה על תוספת בניה בקיר משותף כאשר פתרון האוורור יהיה בצד אחר. גם בחזית הצפון מזרחית אין אפשרות להתקרב לגבול המגרש אלא יש להשאיר מרווח של שישה מסר כך שמכל הבחינות לא ניתן לבנות את התוספת המבוקשת אלא תוספת קטנה יותר.

מר [REDACTED] טען שכל השכנים בנו תוספות בניה - יכול להיות שחלקן בלי רשיון - וחלקם אפילו בנו בקירות משותפים. לדעתו התוספת של שכנו היתה אמורה להכנות ללא חלונות ואילו הוא פתח חלונות ללא רשיון, למעשה הוא גופל בין הכסאות אם זה בגלל ששכנו חבר בועדה המקומית ואם זה בגלל שאין מי שילחם בעדו. בתשובה לשאלה הסביר כי החלונות בתוספת של השכן הם של השרותים ושל המטבח.

לאחר זאת הצדדים את אולם השיבות ציין מר שרון שנכון שמר דוגה הוא חבר במועצת העיר - אולי זה לא הלוונסי לענין אך הוא לא יכול לדעת אם טענותיו של המערער נכונות או לא, על כל פנים אין הוא מציע לדחות את הבקשה.

מר סויסה טען שיש לבדוק אם השכן בנה את התוספת לדירתו עם או בלי היתר בניה. אם היתה בעבר כוונה של העיריה שהתוספות יובנו בקיר משותף לא היה צורך לבנות קיר עם חלונות כך שהמבקש עתה לא צריך לסבול מהעובדות הקיימות בשטח.

מר כהן ציין שלאור ההוראה של התכנית שיש לבנות בקו בנין של 2 מ' מגבול המגרש ומצד שני דרישת העיריה להתרחק מהתוספת של השכן יוצא שהתוספת שתוכל להבנות תהיה ארוכה וצרה - כך שיש ספק בכלל בכדאותה. לכן הוא מציע לפנות לעיריה שמעביר לועדה את היתר הבניה של השכן.

הנחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקת תוספת הבניה של שכנו של המבקש.

13. יב-10527- ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.7.87 בגין בקשתו להקמת פרגולה - רח' אבן שמואל -שכ' רמות (תיק בנ/87/127)
הצדדים הוזמנו כחוק

מר כהן הסביר שהבקשה היא להקמת פרגולה בערסלת באחד הבתים בפרויקט "בית כישואל" ברמות, בפרויקט יש כ-140 יח דות דיור, השכנים התנגדו בטענה שהפרגולה תיצור בעיות והנעה המקומית דחתה את הבקשה. הפרגולה קיימת ועל פי צילומים שהציג הוועדה ישנן פרגולות בפרויקט אחר סמוך למקום.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - המבקש/מערער,
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין

מר [REDACTED] מסר לחברי הועדה תמונות מחשפה וציור שהמרכסת לא פונה לכביש ולא נראית כלל מהרחוב. דבר נוסף גודלה של המרכסת הוא 6x6 מ' והפרגולה היא 3x2.5 מ' כך שהיא צנועה ולא מפריעה לא לאור השמש ולא לנוף. הצעויה לשאלה השיב כי הפרגולה כבר קיימת והוא צילם אותה כדי להראות אותה בפרופורציה של הבניין.
הפרגולה בנויה בקוים נקיים של עץ - נעשתה עם אדריכל - ואינה מפריעה לאיכות החיים של השכנים.

באזור כולו ישנן הרבה מאד פרגולות שנבנו ללא כל בעיות.
הועדה המקומית קישרה את נושא הפרגולה עם נושא הג'קוזי אך אין לזה כל קשר. עוד נכתב בהחלטת העיריה שהשכנים מתנגדים אך זה לא ככון - כל שכניו התמו על בקשתו.

ר שטיין ציין שבפני הועדה המקומית הופיע אחד השכנים וטען שמה שמפריע הוא מכשיר הג'קוזי שבמרכסת ולכן הועדה המקומית קבעה שפרגולה בלבד כן, אך לא בתוספת ג'קוזי.

מר [REDACTED] השיב כי הג'קוזי היה לפני כן וישאר שם גם עכשיו. במקום פרגולה הוא הרי יכול היה להעמיד מטריה גדולה על המרכסת אך הוא חשב על הדבר שיהיה הכי צנוע שאפשר.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר כהן כי באזור ישנן פרגולות רבות. הפרגולות המבוקשת מעוצבת יפה אך השאלה היא אם היא תסגר בשלב מאוחר יותר.

מר סניסה גרס שיש לאשר את הבקשה לאור העובדה שבאזור ישנן פרגולות רבות.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

14. יב-10512- ערר מר [REDACTED] וגב' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 20.7.87 בגין בקשת "השקעות תמרקל בע"מ" -ביתן לאצירת אשפה ג. 6
ח. 8 רח' המעפילים שכ' גבעת אורנים (תיק בנ/83/741)
הצדדים הוזמנו כחוק

מר כהן ציין שמדובר בפרויקט "גבעת אורנים" שנבנה על סמך מספר תכניות בינהן תכנית מס' 3171. לפי תכנית הבינוי ישנם שני בנינים בני 6-8 קומות ושתי שורות קוטג'ים. הועדה המקומית פרסמה הקלה כדי לבנות מתקן אשפה בתזית רח' החיים ודייר שאר ברחוב התנגד בטענה שהדבר יגרום לו למטרד.

בפני הועדה הופיע עו"ד רוטנברג - המערער שיצג גם את מר [REDACTED].
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיעו מסעם היוזמים - עו"ד גלעדי ואדריכל מיכה עמישר.

עו"ד רוטנברג טען שמדובר בהתנגדות דיירים לבניית חדר טרנספורמציה ומתקן אשפה סמוך לדירותיהם. המתקן קיים אך עדיין לא בשימוש. בהחלטת הועדה המקומית לא היתה כל התיחסות לטענותיהם באשר לחדר הטרנספורמציה. המרחק מדירתו לחדר השנאי הוא 5 מטר, אין ביניהם דחוב אלא קיר בטון שהם בנו. בתחילה פנו היוזמים בבקשה לעיריה לאשר להם לבנות בקו בנין אפס חדר שנאי וביתן אשפה. כשנאמר להם שעליהם לפרסם את הבקשה בעיתונות וכן להודיע לשכנים הם טענו בפני העיריה שאין שכנים ואין למי להודיע ואז העיריה, כנראה בתוס לב, החליטה לאשר את הבקשה. כל העסק נודע להם - למתנגדים - ממש במקרה והם אף כתבו ליועץ המשפטי של העיריה שלדעתם נעשתה כאן עבירה פלילית. מה שקורה בפועל הוא שבשטח ישנו בנין רכבת של 8 קומות ובנין רכבת של שתי קומות והם עצם נמצאים במעין גטו ומוסתרים מאור שמש ואויר. לא יאומן אין העיריה אשרה דבר כזה בלי להתחשב באיכות החיים של התושבים. התנגדותם אז לא התקבלה ועתה מבקשים להוסיף חטא על פשע ולסגור את הפינה הפתוחה היחידה. הקלה אפשר לאשר רק בתנאי שזה לא פוגע בזולת. לפי תכנית הבינוי שהוגשה בשעתו אין חדר שנאי ולפי התכנית המקורית יש צורך להרחיקו מגבול המגרש, על אחת כמה וכמה כשמדובר בבנין של שמונה קומות. מלכתחילה אפשר היה לבנות את חדר השנאי ומתקן האשפה בתוך הבתים ולא לקבוע עובדה בשטח ואח"כ לטעון אין ברירה אלא כאן. גם אם הדבר מחייב את היוזמים בהוצאות גדולות, הם יכולים להרוס, להוריד חניות ולבנות את מה שרוצים בתחום הבנויים שלהם או בכיוון הפארק הסמוך. בפני הועדה המקומית הוצג הענין כאילו הוא מטיב עם הסביבה כי הוא מתקן סגור, אך יש לשים לב שחלונות חדר האשפה פונים דוקא לעבר בתי המתנגדים כדי שהדיירים בפרוייקט לא יפגעו, חלילה, מהרית שינדוף משם. מדובר בחדר אשפה שישרת עשרות דירות. אם המבקשים היו מודיעים לשכנים מראש על כוונתם אפשר היה למצוא מקום אחר, עתה הם מוענים שמאוחר מדי אך הם עשו רעה לעצמם.

מר שטיין טען שעל פי תיקון לתכנית המתאר ניתן לאשר חדרי אשפה וחדרי שנאי בגבולות המגרש בתנאי שהבקשה תפורסם - דבר שנעשה. אולי היתה אי הבנה מצד המבקשים שלא הבינו שמדובר בדיירים סמוכים. במתחם ישנו עוד חדר שנאי אך הוא מרוחק והוא מניח שחברת החשמל ביקשה לבנות עוד חדר - והוא יהיה צמוד לחדר הטרנספורמציה הקיים. הועדה המקומית מתיחסת בדרך כלל לחוות דעת של מומחים במקרים כאלה וכן התייחסה לבקשת חברת החשמל. באשר לחדר האשפה, אין לו נתונים לגבי המרווח בין הבתים אך הוא ממוקם במרחק של 5 מ' מגבול המגרש, לאחר שהוגשה התנגדות התבקשה חוות דעת של היחידה לאיכות הסביבה בעיריה ולדבריהם זהו המקום האידואלי, יתכן שזה לא אידואלי למתנגדים אך לדבריו - אידואלי לכולם אין, אי אפשר לרצות את כל הצדדים. לדעתו אפשר לשנות את מיקום החלון בחדר האשפה שלא תהיה הפרעה למתנגדים.

אדריכל עמיאל טען שבמקור הם התכוונו לבנות חדר שנאי צמוד לחדר שנאי של ארבע וחצי מטר גובה שקיים שם כך שמבחינה פרקטית זה לא היה נראה וכן חשבו שיהיה נאות לבנות ביתן אשפה. מר שטיין הטביר לו שמכיוון שזה במרחק של 4 מ' מגבול המגרש אין אפשרות לאשר את הבקשה אלא לאחר פרסום והוא הגיע לעשות מעשה כחוח - זאת הם עשו וקבעו רשיון. אמר כך, דריש בעל הקרקע מהקבלן לבנות ביתן סגור ואז התחיל הסיפור של החלטת העיריה שהתבטלה עקב התנגדות השכן - העיריה אשרה את חדר השנאי ואת ביתן האשפה בקשה לבדוק שנית ברשויות התברואה. לאחר בדיקה התקבל שוב אישור שזהו המקום האופטימלי אי לכך חזר כל הנושא לעיריה. כל זה היה לפני 8 חודשים ומאז לא שמת כלום על הדיון עתה, הבנין של המתנגד מרוחק כ-8 מ' מגבול המגרש, יש מגרש חניה גדול בין השטח לבין הבנין שלו. ודבר נוסף חדר האשפה פתוח בכיוון אחר - במרחק של שישה מטר מהכניסה לבנין.

עו"ד רוטנברג טען שאם מתקן האשפה בעד מערב - מגרש החניה שלהם בעד דרום, בין הבנין שלהם לגבול המגרש אין 3 מ' ולא חניה אלא רק מעבר. דוקא מכיוון שקיים שם כבר חדר שנאי - תוספת עוד חדר וביתן יוצרים קיר חומה. ישנה 3 חומות במתחם - הבנין של 3 הקומות, הקומהים והחדרים הכלי. הפתח הדרומי של חדר האשפה סגור עם דלתות מתכת והפתח היחיד זה דוקא לכיוון הבנין שלהם.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר סויסה שהיזמים מוכנים לשנות את כיוון הפתח בחדר האשפה.

מר זוננפלד ציין שניתן לאשר את חדר המרפסת כפי שהוא, לא את ביתן האשפה שזו בעיה רגילה.

מר כהן ציין שבירושלים ישנן שתי שיטות לסילוק אשפה - האחת עם ה"צפרדעים" שזה מכוער ונורא והשניה מכלי פלסטיק קטנים שבתוך חדרי האשפה. באזור הנדון ישנם מספר ביתנים כאלה ואפשר להחליט אחת מהשתיים: או לסגור את הפתח המוצע בביתן האשפה ולמצוא פתח אחר או לדחות את ההכרעה עד שהנושא יבדק שוב על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריה. הוא מציע לקבל את האפשרות הראשונה - קרי- לדחות הערר ולאשר את הבקשה בתנאי שימצא פתח לכיוון אחר.

הו"ח לקבל את הערר בחלקו ולהורות למבקשים לאטום את תלון ביתן האשפה הפונה לכיוון בית המערער. המבקשים רשאים לפתוח פתח אחר בחזית אחרת של הביתן - שלא לכיוון בית המערער.

15. יב-10552 - ערר חברת סנוול בע"מ על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.11.87 בגין בקשתה להקמת תחנת דלק - 128.ג. ת.4 - שב' תלפיות - שער דרום (תיק בנ' 86/757)
הצדדים הוזמנו בחוק

מר כהן: הערר הנדון הוא של חברת סנוול לגבי בקשה שאושרה קודם על ידי הועדה המקומית ולאחר מכן בוטל האישור. אני מבקש לספר קצת הסטוריה: תכנית מס' 3485 שינתה יעוד של שטח לפרויקט שנקרא שער דרום - הדבר כולל מלון, שטח מסחרי שנמצא בבניה ותחנת דלק ביציאה מהעיר - בדרך חברון. לאחר אישור התכנית ע"י הועדה המחוזית התקבלה התנגדות מטעם בעלי הקרקע שמדרום לשטח התכנית הועדה המחוזית דנה בה - בהתאם לחוות דעתו של היועץ המשפטי של משרד הפנים - והחליטה מה שהחליטה. עיריית ירושלים ביקשה בשלב מסוים להכניס מספר שינויים בתחנת הדלק כדי לאפשר בניה גם במקום הזה - מדרום לשטח התכנית - אולם בסופו של דבר הורתה לחברת סנוול להגיש בקשה להיתר בניה שתואמת בכל פרטיה להוראות התכנית המאושרת וכך אומנם עשתה החברה. בישיבה מיום 30.9.87 החליטה הועדה המקומית לאשר את הבקשה אך חזרה בה מהחלטתה ביום 17.12.87 וציינה כי: "הואיל וההחלטה הקודמת שניתנה ביום 30.9.87 פגומה בכך שהעובדות בנושא המרווחים לא היו בפני הועדה ולאור ההוראה שנקבעה בת.מ.א. 3 לא ניתן לאשר הבקשה להיתר". על כך עוררת חברת סנוול.

בפני הועדה הופיעו המערערים: עו"ד גנן ועו"ד סואן - ב"כ חברת סנוול, אדריכל בן דור ואדריכל שילוני, מר ממי כהן ומר י. בן נחום מזכיר ארגון נכי צה"ל בירושלים, בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעו מר מ. עטיין ועו"ד י. אליאז.

עו"ד גנן: הגשנו לועדה הנכבדה את נימוקי הערר שלנו ואינני רוצה לחזור עליהם מפני שאני מניח שחברי הועדה קראו את זה. אנחנו נמצאים במצב כזה: אחרי שנים של סיבולים, פניות, בקשות, החלטות, בכל מיני מוסדות, ניתן רשיון להקים תחנת דלק זאת בהתאם לתכנית בבין ערים שאושרה על ידי הועדה הזאת. ההחלטה לתת לנו את התחנה הזאת אושרה גם על ידי הועדה המקומית.

נתקלנו בכל מיני קשיים, הלון נשוב ועברו חודשים עד שבסופו של דבר הגענו למצב שבו קיבלנו את ההיתר. ההחלטה הזו מ-30.9 באה לדיון נוסף במאריך 7 לנובמבר והועדה המקומית החליטה לבטל את החלטתה הקודמת והלהחליט בכל הטענות מחדש. הנימוק הפורמלי של הועדה המקומית היה שישנם כאילו איזה ססיות בין התכנית המאושרת ובין התכנית הכללית. בדיון שהיה ב-2 לנובמבר בהשתתפותי חשבותי שאנחנו הולכים לדון בססיות האלה, הסתבר לנו שבפני הועדה המקומית הוצגה תכנית חדשה הפעם היא לא בשם מד שבו. שהיא המהפכה מאחורי המסגור לתכנית שלנו, אלא תכנית של העיריה, פשוט פאז, העיריה אימצה את התכנית של מד שבו. מה יש למד שבו כאן? הוא כביכול בעלים של שטח קרקע שהוא קרקע ציבורית הגובל עם שטח התכנית הזאת.

מר אלי סויסה: היא גובלת עם הקרקע שלכם.

עו"ד גנון הוא בא ואומר שכדי שהוא יוכל לבנות תחנת דלק שניה שם, יש צורך להעביר כביש. כי הכביש הזה בחלקו עובר בתוך השטח של התחנה שלנו. מיהו שהוא רק שכן יכול לבוא ולהגיד אני אינני רוצה תחנת דלק שם משום שזה יפריע למנוחתו או מפני שהאוויר יהיה מזוהם או משהוא כזה. אבל שכן שיבוא ויגיד אני מבקש מכס להשהות ולבטל היתר שכבר ניתן על ידי שלטונות התכנון רק משום שאני רוצה לפתח את השטח שעל יד זה, שהוא שטח ציבורי פתוח, ובשביל לפתח את זה אני צריך לבנות כביש מסוים ואז באה הועדה ואומרת סטופ. מה שעשיתם במשך שלוש שנים, ארבע שנים. זה לא כלום. תתחילו הכל מחדש...

מר אלי סויסה: דרך אגב, כדי להשלים את התמונה, הוא עצמו כבר הגיש התגדות לתכנית הזאת.

עו"ד גנון: אז באה העירייה ועוזרת לו ומאמצת את התכנית שלו שדרך אגב-האדריכלים כאן יסבירו לועדה - שאם הוא רוצה לבנות את הכביש הזה אנחנו לא מפריעים לו. יש ממול שטח פתוח של אגד, שיקח את אותם המטרים המסורים לו משם, ולא יהרוס לנו את התחנה.

אנחנו אומרים שהועדה המקומית יכולה במקרים מסוימים ובמקרים מיוחדים לחזור בה מהחלטתה ולהחליט אחרת. אבל מתי הדברים אמורים כשיש טעם מיוחד. יש סופיות לכל דבר ואני בנימוקי הערעור ציטטתי שני מקרים. ישנם אולי עוד מקרים אבל לא מצאתי אותם. מתי הרשו לועדה מקומית לענות את החלטתה: מקרה אחד היה שתברי הועדה אמרו שהיו עובדות בשטח שלא הובאו לדעתם, מה היו העובדות בשטח? שאותו בנין שעליו הם נתנו היתר בניה, היה מיועד להריסה לפי תכנית אז אמרו הועדה לא ידעה היא היתה יכולה לחזור בה.

מקרה שני היה כשעיריית תל-אביב נתנה בהתחלה רישיון ואחר כך ביטלה אותו מכיוון שהרישיון עצמו היה בלתי חוקי, ואז בג"ץ אמר שלא יכולים לחייב את העירייה בתעשה דבר בלתי חוקי, ולכן החלטת הועדה המקומית לחזור בה בדיונים היה כסדרה.

אלה הם מקרים שיש טעם מיוחד, פה אין שום טעם מיוחד, אין שום עובדות מיוחדות אנחנו לא מפריעים לאדון שבו לפתח את האדמה שלו כפי שהוא רוצה וגם אם עיריית ירושלים מסיבה זו או אחרת רוצה לפת יד לזה, שהיא תמן, אבל היא לא צריכה בשביל זה למנוע ממני, לממש זכויות שניתנו לי על פי ההיתרים שכבר ניתנו.

אני הושב שצריך להיות לדבר הזה סוף. הזכרנו את זה בנימוקי הערעור, התחנה הזו נבנית לאדם שהוא נבה מאה אחוז. הוא מחכה כבר ארבע שנים. כל אלה שהיו בתור אמריו מטעם משרד הבטחון כבר קיבלו את התחנות שלהם. והוא מחכה. משום שאדון שבו רוצה להקים שם תחנה. הוא לא מסתפק במכירת מכוניות על ידינו, הוא רוצה לבנות לו תחנה שיבנה, אבל לא יפריע לנו. אין לו זכות. הנימוק שלו הוא בכלל לא נימוק. שכן לא יכול להתנגד על סמך נימוקים כאלה, אני רוצה שלא תבנה כי אני רוצה להעביר כביש אצלך.

אנחנו חושבים שהגיע הזמן שבהיתר הזה ינתן ואנחנו מבקשים את הועדה לקבל את הערר הזה, המהכניס רוצים להוסיף כמה פרטים טכניים.

אדריכל בן זור: תכניה בנין ערים 3485 שנה נעשת שינוי יסוד של השטח הזה הונחתה על ידי רשויות התכנון. כולל על ידי הועדה המחוזית וגורמי התכנון בה. יש בה מצד אחד שטר בנייה לעיר, ומצד שני גמר השטח הבנוי של העיר. כדי שלא תהיה זחילה של הבינוי והתחברות של ירושלים עם בית לחם, ובאמת התכנית בוצעה בהקפדה יתרה גם על אופי הבינוי מבחינת גובה צורת, מניעת הסתר נוף מצד אחד, עם נסיון להסתייג את חניון אגד מצד שני, ליצירת אופי של שטר בנייה, שאומנם עוד לא נשלם מבחינת הטיפול, משום שהתכנית סיפקה רק בצד אחד של הדרך מסיבות פרוצדוראליות, כי זאת היתה אמורה להיות תכנית מסובכת בגלל השימוש עם המועצה האזורית מטה יהודה, אבל התכנית שמרה על העקרונות שלה, והיא אומנם אושרה, היא אושרה באופן שתחנה הדלק שיוסדה כאן, היתה כאי קטן בתוך השטח הירוק, והשטח הירוק העירוני הפתוח נמשך גם הלאה.

אופי התחנה באמת הוגבל לשימושים תצומצמים ללא תחנת סניכה וללא שירותי מוסך.

באותו שלב שבו נעשה התכנון של תכנית בנין ערים, עוד לא היה תכנון מפורט של הדרכים ולכן היו אי אלה שינויים קטנים בתכנית הדרכים לאחר מכן, בשלב התכנון המפורט, ובעקבות זה ביקשה החברה הכלכלית שמבצעת את הכביש הזה הקלה לתכנית הדרך וחברת סונול ביקשה הקלה מסוימת בזמנו בהליך ההיתר של התחנה בשלב ראשוני. החברה הכלכלית קיבלה את אישור ההקלה, ונושא ההקלה שהיתה בלתי משמעותית. (לסונול היא היתה משמעותית) נתקע בהליכי ההתנגדות של עורכת דין נעמי וייל ואחרים. בגלל זה הוגשה בקשה חוזרת. נערך תכנון מחדש והבקשה עליה ביקשנו את ההיתר והמוצגת כאן מותאמת באופן מוחלט לתכנית הבינוי שאושרה ב-3485 כולל המיקום, כולל הצורה, כולל המפלסים הכל מכל כל.

גובה הכניסה למגרש הוא גובה שאושר בהקלה והותאם לגובה שאושר כבר לחברה הכלכלית. אבל התכנון המפורט מהכביש אל תוך שטח סונול הותאם במדויק אל כל ההגבלות שהיו על צורת הבינוי, יתר התנאים וכמובן אופי הבינוי. דבר נוסף הוא שליתר בטחון עוד היתה התרחקות מסוימת מקו הגבול המערבי של המגרש. התכנית הזאת הוגשה ואמנם בהמלצות לתכנון ערים, נאמר שאין בה שום ססיה מהתקנות, פרט למה שאמר שטיין בנושא ההתחברות, שזה לא שייך לתכנית, מאז שזה אושר היינו צריכים להתאים את עצמנו לגובה המעודכן של הכביש. התכנית הזאת אושרה וכל הביסוס שלה נעשה באופן פורמלי בשני נימוקים.

מר משה כהן: השאלה המרכזית היא האם הבקשה להיתר כפי שהיא היום - נשוא הערר - תואמת בכל פרטיה לתכנית 3485.

אדריכל בן דוב: תואמת לחלוטין, והיא גם הוגשה בתור שכזו.

מר שטיין: הבקשה הראשונה שהוגשה להיתר היתה שונה מהתכנית המאושרת, הן התחנה והן הכניסה למגרש, בגלל שהיתה טעות בגבהים בתכנית המאושרת. כשאנחנו אישרנו את הבקשה לביצוע כביש לחברה הכלכלית, גם אז זה נעשה בהליך של פרסום התאמת הכביש לגובה המציעותי ובניגוד לתכנית. אם הבקשה הזאת - המונחת בפני הועדה - מתאימה לנספחי הבינוי המאושרים, היא לא מתאימה לתכנית לגבי הגובה שעליה פורסמה הקלה.

מר משה כהן: אמה כועדה מקומית אישרת את הבקשה הזאת ב-30.9 מתוך זה שהיא תואמת.

מר שטיין: אני מתקן, אני לא יודע מה המשמעות החוקית של זה, יש פה אלמנט שהוא לפי דבריהם מאה אחוז על פי נספח הבינוי ואלמנט אחר, של הכניסה למגרש שהוא בהקלה מנספח הבינוי, אבל בהתאם לגובה.

מר משה כהן: שהוא פועל יוצא למגרש המצרני ולא למגרש הזה.

מר שטיין: שהעובדות יהיו ברורות. יכולות להיות לזה תוצאות משפטיות.

עו"ד אליהו: היתה החלטה מסויימת של ועדת המשנה המקומית לגבי הבקשה להיתר שהוגשה על ידי חברת סונול. לאחר מכן התבררו עובדות שלא היו ידועות לוועדה קודם לכן, שתי נקודות שלו.

א. האם המרחק של התחנה מהדרך הוא מרחק המותר על פי תכנית מתאר ארצית, שאם לא כן יש צורך באישור של ועדת המשנה לקרוי בנין של המועצה הארצית.
ב. הבקשה כפי שהוגשה לא תאמה לנספח של התכנית מבחינת המרחק של התחנה לגבי הכביש, היינו, התכנית שהופקדה היתה במרחק של חמישים מטר ואילו הבקשה שהוגשה היתה ארבעים או ארבעים ומשהו מטר.

בעקבות הדברים הללו, ביקשתי שיזמינו את המבקשים, כדי שהדיון יהיה בפניהם ונשמע את תגובתם לטענות שהועלו.

הבהרנו להם את הטענות האלה ולא קיבלנו תשובה עניינית באותה עת. בעקבות העובדה שיש שינוי בעובדות, הרי שמכוחה של הועדה המקומית לשנות את החלטתה.

אלמנט נוסף שעלה: המתכננים טענו שיש צורך בכביש נוסף מקביל לרחוב דרך חדרון.

התכנית שחברי דיבר עליה היתה מוצגת על הלוח, ועל מנת שהעובדות יהיו בפני הועדה הנכבדה הזאת, גם אני הבאתי את אותה תכנית. המתכננים של הועדה המקומית טענו בפני הועדה שיש צורך עירוני בכביש המסומן בתכנית הזאת באדום, התכנית הזאת 3485 א' נדונה למעשה בוועדת המשנה המקומית ובמליאת הועדה המקומית והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקידה. לכן המצב הוא כך, הוצאת ההיתר המבוקש דהיום עלולה לשבש את התכנון הזה. מה שנאמר ליזמים של סוגול שנהיה מוכנים ללכת לקראתם ולפרסם הקלה שתאפשר להם לבצע את התחנה שלהם בד בבד עם התכנית הזאת, הם לא יצטרכו לחכות עד לאישורה הסופי של התכנית הזאת.

מר משה כהן: אני מבקש לשאול את אלירז שאלה משפטית, אני קורא את החלטת הועדה המקומית מהשני לנובמבר 87 ויש להם שני נימוקים פורמליים, מדוע הם לא מאשרים או מדוע הם מבטלים את האישור שניתן לתחנת הדלק. אתה בא היום ומביא נימוק שלישי שהוא בעצם לא העילה לדחיית הבקשה להיתר על ידי הועדה המקומית, אלא בא לספר שיש תכנית חדשה - לכביש לצורך עירוני - וכיוצא בזה. אם אכן הדבר היה כך ומדובר בכביש לצורך עירוני, מדוע הדבר לא מופיע בנימוקים של הועדה המקומית לדחיית הבקשה?

עו"ד אלירז: כפי שהסביר עורך הדין של סוגול, התכנית של הכביש הוצגה בפניהם, אבל היא הובאה כאשר הם טענו את טענותיהם. מטבע הדברים התכנית הועבדה לדיון בוועדה המקומית זמן מה לאחר מכן, ב-9 לנובמבר היא היתה בפני ועדת המשנה וב-27 בדצמבר 87 בפני הועדה המקומית. המשמעות היא שברור שאי אפשר היה להכניס את זה באותה עת.

עו"ד סואן: התכנית הזאת של הארכת הכביש-שמוצגת עלידי מר שבו בפני ועדת המשנה - מדוברת כבר כשנתיים ומוצגת בפנינו בוריאנטים כאלה או אחרים. ואף פעם היא לא היתה סיבה, לפחות לא סיבה פורמלית, לדחית ההחלטה שלנו. תמיד נתנו לנו נימוקים אחרים וגם עכשיו נתנו לנו נימוקים אחרים, למרות שהתכנית היתה ידועה. אנחנו טוענים שהתכנית שלנו עומדת בהחלט בתכניות שאושרו, כפי שאושרו, והתכנית החדשה - שהיא עדיין ספקולנטית ועדיין לא יודעים אם תהיה או לא תהיה - לא יתכן שהיא תפריע עכשיו מצד אחד לנכה שברור שאם תהיה שם תחנה נוספת הוא לא ישתקם ובזה סתמו עליו את הגולל, ומצד שני התחנה הזאת מבחינתנו כבר לא תהיה כלאית ולזה הצד שכנגד שואף.

אדריכל בן דור: לנימוקים שהעלה אלירז לנושא קווי הבניין ובין התכנית שהופקדה לתכנית שאושרה יש הבדלים קלים, אחד מהם נוגע לסימון המרחק מקו הדרך שבהם נאמר חמישים מטר ואמנם כך הופקדה, אבל התכנית שאושרה איננה כותבת חמישים מטר, אלא מתיחס לנספח בינוי מסוים, והוא גם הוצגה בפני הועדה הארצית במסגרת האישור של מרחק מקו הדרך ולא היתה הסתייגות מהנושא הזה. בתכנית שאושרה אין מרחק כתוב מקו הדרך. לכן התכנית שהופקדה - לצורך הבקשה שלנו לפחות - איננה רלבנטית. לצורך ההסכורה זה נכון, אבל באופן מעשי אנחנו מתייחסים בבקשה להיתר לתכנית שאושרה לאחר תיקונים מסוימים ולא לתכנית שהופקדה. זה בתחום הנימוקים הטכניים לנושא קווי הבניין. בנושא התכנוני אני רוצה פשוט להבהיר, שההצעה שאמנם הוצגה בישיבת הועדה המקומית מטעם הועדה המקומית כלפי סוגול משמעותה היא, לא רק שינוי הכניסה אל התחנה, אלא מחויבת מצד אחד שינוי מוחלט בכל התכנון של התחנה מבחינת מפלסים, כניסה, גגון, אזור תדלוק וכו', וזה הליך די ארוך ומגיע ומצד שני, בכלל עוד לא היה ברור באותה ישיבה מבחינה משפטית, ואתה גם לא יכולת לתת לנו את החשובה המידית, האם אתה תוכל לאפשר פורמלית היתרים בחקופת ההפקדה של זה, כאשר זה סטיה שהיא גם שינוי בבינוי וגם שינוי בתחבורה.

מר בן נחום: רבותי, אנחנו מכוונים את החבר מימי כהן כ-17 שנה, הוא אחד הפצועים הקשים ביותר בירושלים. למזלו הרע התגלגל כל הנושא הזה מתחנה לתחנה, והיה צריך להיות משוקם, אם אתם רואים אותו הוא קפוע יד, עקור עין, הקרקפת לא שלו, יש לו קוצב לב. אני אמרתי בוועדה הקודמת את המצב שלו, אני פשוט מתרגש, יש לי חברים רבים, אבל באמת אני אמרתי את זה קודם, אנחנו לא רוצים לוח נחושת על התחנה, אנחנו רוצים שהחבר הזה ישוקם, פשוט אני מרגיש שבאן משהוא עוצר בעדו, רבותי,

אנחנו בני אדם, לא היה דבר כזה, בכל מקום, בכל מוסד הלכו לקראתנו בנושא הזה, אני לא מבקש רחמים, אבל החבר צריך לקבל פעם אחת ולתמיד את השיקום שלו, תודה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר משה כהן: אני רוצה להתייחס לכל הטענות אחת לאחת, כדי שהדיון יהיה מלא ונכון. תכנית מס' 3485 מאפשרת הקמת תחנת תדלוק במקום כאשר סך הכל שטחי הבניה הכוללים המותרים לבניה הם מאתיים מטר, מהם מאה חמישים מטר סחירים, ועוד חמישים מטר שטחי עזר. חדרי מכונות מקלטים וכו'.

על פי אותה תכנית יש נספח בינוי שאושר, זהו נספח הבינוי הזה והוא אכן שונה במידת מה מנספח הבינוי המופקד. משום שלעת אישור התכנית התקבלה התנגדות של אחד המועמדים זה שהיתה לו ההרשאה לתכנון ובסעיף א' להתנגדותו הוא ביקש - "תיקונים תנעתיים הנובעים מביקורת התכנון והרשיות ביחס לרדיוסים, שיפועים, אי תנועה וכדומה" יש עוד סעיפים ב' ג' ד' ה', שהם שינויים שהוכנסו לתכנית כתוצאה מלימוד יסודי יותר של תכנית הבינוי.

כתוצאה מהשינויים האלה, השתנה נספח הבינוי לרבות רדיוס הסיבוב ולכן גם התחנה התקרבה במידת מה כלפי הכביש. זה נותן תשובה לטענת אליהו שיש שוני בין נספח הבינוי המופקד לנספח הבינוי המאושר. הטענה הפורמלית של הועדה המקומית לדחית הבקשה להיתר היתה "הואיל וההחלטה הקודמת שניתנה ביום 30.9.87 פגומה בכך שעובדות בנושא המדווחים לא היו בפני הועדה ולאור ההוראות שנקבעו בתמ"א 3 לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר". הטענה היתה שתכנית המתאר 3485 כפי שאתם רואים את זה בתשריט ובחקנון, קבעה קווי בנין מפורשים ומדויקים מציר הדרך, בעוד שלענין תחנת הדלק לא נקבע קו הבנין מציר הדרך. לכן הם טענו שהתכנית פגומה ואי אפשר להוציא את היתר הבניה.

על רקע זה כאשר הוגש הערר פניתי לדינה רצ'בסקי, מרכזת ועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קווי הבנין, וביקשתי ממנה - "אכיר לך תודה באם תצא בהברה מטעמכם בגין קו הבנין לתחנת הדלק או לחילופין להביא הנושא לאישור נוסף של ועדת המשנה לקוי בניה, אנא ראי הנושא כדחוף לאור משך הזמן הארוך שאנו מספלים בנושא".

היא השיבה לי במכתב מה-7 בדצמבר 87: "על פי הוראות תכנית המתאר הארצית מספר 3 נאמר בסעיף 7 הגבולות בניה בין קו בנין ובין גבול הרצועה המתוכננת - בשטח שבין קו הבנין ובין גבול הרצועה המתוכננת לא תותר בניה פרט למבנה שרות, מתן היתר למבנה שרות בשטח זה יהיה טעון אישורה של הועדה המחוזית. רוחב הרצועה המתוכננת של כביש מס' 60 הוא שמונים מטר, ולפיכך בשטח שמצוי בין גבול הרצועה המתוכננת במרחק של ארבעים מטר מציר הדרך והלאה ניתן להקים מבנה שרות. על פי הגדרות תמ"א 3 סעיף 2 מבנה שרות - מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת דלק, תחנת סיכה, לסיכום אין צורך לבקש הקלה מועדת המשנה של המועצה הארצית לתחנת דלק המצויה בשטח שבין קו הבנין ובין גבול הרצועה המתוכננת אך יש לדאוג לאישור הועדה המחוזית".

למרות מכתבה - הנושא היה על סדר יומה של ועדת המשנה של המועצה הארצית לענין קווי הבנין והיא חזרה ואישרה את מה שנאמר במכתבה של הגברת דינה רצ'בסקי. לאור העובדה שתחנת הדלק אכן מצויה במרחק של כ-41 מטר מציר הכביש גם הנימוק הפורמלי הזה של הועדה המקומית נופל. פטור בלא כלום לגבי התכנית שאליו ציג אי אפשר, אבל התכנית הזאת עדיין לא באה לעולם, אנחנו עוד לא נתנו את דעתנו לנושא, אני חושב שאין הצדקה לא ציבורית ולא תכנונית לעכב בשלב זה את מתן היתר הבניה לתחנת הדלק, כדי לאפשר אולי הגשה של תכנית שאנחנו עדיין לא יודעים אם נפקיד.

לענין החשיבות הרבה של הדרך, אם תשימו לב בזמנו היו שותפים בהכנת תכנית 3485 גורמים רבים והצורך העירוני לפתרון בעיית מערכת דרכי הגישה היה ביצירת דרך שמתחברת לרחוב הרכבת ולא כניסה ויציאה נוספת לאורך דרך שמוגדרת כדרך ארצית שהיא הדרך לחברון. לכן הדרך כפי שתוכננה בזמנו, זאת הדרך הזאת, הדרך שיוצאת מהנקודה הזאת לאורך דרך חברון, ומתחברת לכביש הרכבת.

לאור כל האמור לעיל אני ממליץ לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

16. יב-7812 - ערר ו/או פניה בגין היתר בניה למלון לרוס לפי סעיפים 157,152 ו-28 לחוק התכנון והבניה - מלון לרוס - שכ' טלביה (תיק בנ/77/463)
המשך דיון מיום 22.9.87

(מר שרון לא השתתף בדיון).

מר משה כהן: שמענו ערר של בעלי מלון לרוס כאשר ייצג אותם עו"ד יהודה רווה, לסעיף מס' 9 בהוראות התכנית 1857 א' לפיו נאמר "ההפקעה תמומן על ידי יוזמי התכנית חברת מלון לרוס. תנאי זה הוא תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה". בעלי המלון הגישו בקשה להיתר בניה. היא נדונה בוועדה המקומית ונאמר כי לאור הוראות סעיף 9 העירייה מבקשת שחברת מלון לרוס תממן את חלקה מס' 6 שמועדת להפקעה. לענין הזה היה משא ומתן ארוך בין בעלי מלון לרוס לבין עיריית ירושלים, בסופו של דבר עיריית ירושלים והוועדה המקומית החליטה, שכתנאי לממן היתר הבניה, עליהם לממן את הפקעת חלקה 6 בהתאם להוראות סעיף 9 בתכנית 1857 א'. עו"ד יהודה רווה הגיש ערר על פי סעיפים שונים בחוק, משום שהבעיה היתה שהערר הוגש הרבה זמן לאחר המועד החוקי, והטענה שלהם היתה שלאור הדו שיח והמשא ומתן בין עיריית ירושלים וחברת מלון לרוס הם לא הגישו את הערר. מר סויסה ואנכי קיימנו התייעצות עם עו"ד יחזקאל לוי, סגן בכיר ליועץ המשפטי במשרד הפנים, אם לדון בערר והוא גרס שנדון בו.

שמענו את הערר אך באותה ישיבה אמר מר שטיין שמאחר ומדובר בהיבטים משפטיים ואין ליווי של יועץ משפטי של הוועדה המקומית הוא מבקש שלא להגיב על הדברים. עו"ד רווה טען בעצם שתי טענות עיקריות:

טענה אחת עיקרית היא שהליכי אישורה של תכנית 1857 א' פגומים משום שבסעיף עיקרי התכנית שפורסם ברבים - שזה בעצם הסעיף שאותו מפרסמים כהודעה בעיתונות וברשומות - לא נאמר במפורש שהכוונה שעל חברת מלון לרוס לממן את הפקעת חלקה 6. פגם שני שהוא מצא בתכנית היה שהוועדה המחוזית התייחסה אל תכנית 1857 א' כתיקון טכני לתכנית 1857 מבלי שקיימה דיון עניני בהוראות הסעיף שחברת לרוס צריכה לממן את הפקעת חלקה 6.

טענה שלישית היתה שמימון הפקעה הוא לא מענינה של תכנית מסוג תכנית 1857 א' עו"ד רווה ביקש - שלאור העובדה שהוועדה המקומית לא כיבדה את הוועדה המחוזית ולא הביאה לעת הדיון בערר אדם מוסמך מטעמה שישב על הטענות - שלא נבקש התייחסות העירייה, לכן אמרנו לו שנתייחס לחומר הכתוב שנמצא אצלנו אבל נקיים התייעצות משפטית פנימית כדי להתייחס לטענות המשפטיות שהעלה.

לאחר שפנינו לעו"ד יחזקאל לוי הוא כתב לנו במזכר מיום 13.11.87 את המכתב הבא: "נתבקשתי על ידכם לחוות דעתי בקשר לתיקון המבוקש בתכנית "לרוס". הובהר כי בפני הוועדה המחוזית נשמע ערר בא כוח בית המלון עו"ד י. רווה והעירייה לא הגיבה על הטענות המשפטיות. (לפי מה שנמסר על ידכם - היתה שביתה של עובדי הרשויות המקומיות ביום הדיון). לפני שאחווה את דעתי, אציט שתבקשו תגובת עיריית ירושלים בכתב על הערר ועל הטענות שנטענו על ידי עו"ד רווה בוועדה. בקשו מהעירייה שתשלח לעו"ד רווה העתק מתגובתה כדי שיוכל להתייחס לתגובה. לאחר ריכוז כל החומר ננסה לבדוק את הנושא ולחוות דעה".

אכן שלחנו ליו"ר ועדת המשנה המקומית מכתב שאנחנו מבקשים ממנו את התגובה לטענות של עו"ד רווה, צרפנו למכתב את פרוטוקול הדיון ומסמך נוסף שהוגש על ידי עו"ד רווה וקיבלנו תגובה מאת עו"ד אליהו. במכתב מיום 14.12.87 - שהעתק ממנו גם נשלח לעו"ד רווה.

טענה מס' 1 במכתבו שבחשורים התכנית מס' 1857 כבר הופיעה חלקה מס' 6 ורק בתקנון התכנית חלקה מס' 6 לא הופיע. בתקנון התכנית 1857 א' נקבע גם ענין מימון ההפקעה של חלקה 6. ומוסדות התכנון דנו גם בענין הזה בעת שדנו.

אכן צריך לדייק בנושא הזה שמי שדיבר במפורש בנושא של מימון חלקה 6 היה בדיון בוועדה המקומית. בדיון בוועדה המחוזית לא היתה התייחסות לנושא מימון חלקה מס' 6. בסעיף 3 למכתבו. טוען עו"ד אליהו כי נושא המימון של הפקעת חלקה 6 היה ידוע לחברת מלון מוריה ירושלים, לפני שנים רבות, זאת למדים אנו מהמסמכים הבאים וכדי לבסס טענתו זאת, הוא מצרף ההכתבות שיש בין חברת לרוס לבין עיריית ירושלים.

סעיף מס' 4 - "מהעובדה הנ"ל ברור לנו כי המלון ידע שעליו לממן את ההפקה של חלקה מס' 6, ואף הסכים לכך. אין, איפוא, מקום לסענה כי תכנית 1857 א' לא נועדה אלא לתקן את מספר חלקה בלא התייחסות כלל לנושא ההפקה".

עו"ד אלירז טען טענות נוספות במכתבו בתגובה למכתב הזה כתב עו"ד רוזי מכתב ב-27 בדצמבר 87 ובו הוא חוזר על הטענות שהשמיע בעת שמיעת הערר בועדה המחוזית, אבל הוא מוסיף כאן שני דברים שבעצם מכתבו של אלירז זה חזרה על עובדות ולא התייחסות לסענות המשפטיות כפי שהוא העלה אותן, הוא מתקן את אלירז שאכן לא הועדות דנו בענין מימון, אלא רק הועדה המקומית. הועדה המחוזית לא התייחסה לכך, משום שאני -משה כהן - בדברים שהצגתי בפני הועדה המחוזית לעת הדיון בהפקת תכנית 1857 א' אמרתי שמדובר בתיקון טכני ולא הזכרתי לחלוטין את ענין מימון הרכישה.

כן יש לו טענות נוספות ובסעיף 11 למכתבו הוא אמר: "לסיכום, לאור כל הטענות שהעלנו בפני הועדה המחוזית הנכבדה בדיון שהתקיים בערר ביום 22.9.87 מן הדיון ומן הצדק שהועדה המחוזית תשים קץ לעינני דין ולסחבת שננקטה במשך שנים ארוכות בקשה להיתר הבניה של מלון לרום, תקבל עת עתירתנו שבערר וחזרה להוציא למלון היתר בניה במסגרת סמכותה על פי סעיף 152 או 157 לחוק התכנון והבניה".

אנחנו העברנו כמובן את החומר לבדיקתו המשפטית של יחזקאל לוי, ואני אקרא את מסקנותיו - במכתב מיום 1 בינואר 88:

"לאחר עיון בחומר שהועבר על ידכם, פניותיו השונות של עו"ד רוזי, הפרוטוקולים הנוגעים בדבר ותגובתה של עיריית ירושלים, עלי לציין כי קשה להשתחרר מההרגשה הבלתי נוחה המתלווית לטיפול בתיק זה. כשצריך לדון בפרשיה הכרוכה בטענות הנוגעות לבניה בלתי חוקית והסכמות על דברים נעלמים הנרמזים. (ראה פסקה 10 בכתב הערר ותגובתה של העירייה בפסקה 5 של מכתבה) אשר לסענות לגופן: עו"ד רוזי טוען כי ענין מימון ההפקה של חלקה 6 לא נזכר בעיקרי הוראות התכנית 1875 א', אלא צוין בפסקה 9 "העברת קרקע על שם העירייה".

סענה נוספת נטענת על ידו והיא: בהוראות שניתן לכלול בתכנית מתאר לפי סעיף 63 לחוק התכנון והבניה, אין הוראה בדבר מימון רכישת קרקעות.

מתשובתה של העירייה והנספחים שצורפו לה עולה בעליל כי ענין מימון ההפקה של חלקה 6 אינו הפתעה לבעלי המלון ונבזנחת לחנאי זה עולה בברור ממכתבה של חברת מלון עומריה". יש מכתב שאלירז צרף לתשובה שלו, שעל פי המכתב הזה מודיעה חברת מלון עומריה - "בישיבה מיוחדת של מועצת המנהלים של חברתנו שכונסה ביום 27.4.80 לדיון במכתבכם הנ"ל, הוחלט להסכים לאמור במכתבכם הנ"ל ולפעול בהתאם לכך" זה מכתב מס' 130 מיום 27.4.80.

ההוראה נכללה אמנם בפסקה 9 של התיקון שנעשה באמצעות תכנית 1857 א', אך אין מקום לסענה שהתיקון נעלם מעיני בעלי המלון, בהקשר לסענה זו אני מצרף העתק מפסק דין של בית המשפט העליון, שניתן בתיק בג"צ 505/76 יודפת ואחרים נגד שר הפנים ואחרים. באותו מקרה נטען כי בהודעה שפורסמה בעתונות לא נכלל פרס מסוים הנוגע לתכנית ועל כן לא הוגשה ההתנגדות. אומר בית המשפט (מפי ממלא מקום הנשיא לנדאו כתוארו אז) "לפחות יש לאמר איפוא שאילו קראו אנשי העותרות את ההודעה בעיון, היו הם צריכים לחקור מה משמעות ההדעה וזהירות רגילה היתה מחייבת אותם ללכת ולעיון בתכנית ובתשרים עצמם כדי להיווכח במה הכתוב מדבר. מכיון שלא עשו זאת אין הם יכולים לבוא ולטעון שההודעה הסעתה אותם. אם טעו לא נגרמה טעות מפני ליקוי בנוסח ההודעה, אלא מפני חוסר ערנותם בקריאת ההודעה. מכאן שאין לשחררם מן המוצאה הרגילה של אי הגשת התנגדות שהיה בידם להגישה אילו נהגו בזהירות סבירה". הוא הדין בעניננו: בא כח המלון אינו טוען כי לא ידעו או לא יכלו לדעת על הפקדת התכנית המתייחסת למלון. טענתו היא שהסעיף בדבר מימון נמצאת בפסקה אחרת ולא בעיקרי הוראות התכנית.

נראה לי לפי עניות דעתי כי דברי בית המשפט בבג"צ 505/76, יפים גם לעניננו, זהירות סבירה היתה מחייבת את המלון לעיון בכל פרטי הוראות התכנית ולא להסתפק בעיון בעיקרי הוראותיה, מה גם שהתכנית כל כולה נוגעת לשטח המשרת את המלון, ראה פרוטוקולים של ועדת המשנה והועדה המקומית מסמכים א' ב' לתשובת העירייה, ענין המימון היה ידוע בעבר למלון.

אשר לסענה בא כוח המלון שבסעיף 63 לחוק התכנון והבניה אין הוראה בדבר מימון הפקעה. יש להשיב כי בסעיף 63 נאמר כי ניתן לכלול בתכנית המתאר גם "הוראה בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת". בסעיף 69 לחוק המתייחס להוראות שניתן לכלול בתכנית מפורטת נאמר בין השאר ההוראות גם פסקה (12) "הוצאות התכנית לרבות

הוצאות עריכתה וביצועה". הוראה בדבר מימון הפקעה של חלקה הכלולה בתכנית היא הוראה הנוגעת לביצוע התכנית. וכאמור לעיל ניתן לכלול אותה בהוראות תכנית מפורטת או הוראות תכנית מתאר.

בסיכום, לנוכח האמור לעיל נראה לי כי יש יסוד חוקי לדרישת הועדה המקומית המתנה מתן היתר למלון בביצוע אותה הוראה הכלולה בתכנית 1857 א' בדבר מימון ההפקעה". מאחר ומדובר כאן בנושא משפטי טהור וחוות הדעת אומרת במפורש כיצד עלינו לפעול, אין לנו אלא לקבל המלצתו של עו"ד יחזקאל לוי.

הוחלט: לדחות את הערר לאור חוות הדעת המשפטית של עו"ד יחזקאל לוי שהובאה בעת הדיון ולקבוע כי תנאי למתן היתר בניה למלון יהא מימון הפקעת חלקה מס' 6 שעל פי תכנית 1857 א' ע"י יוזמי הבקשה - דהיינו הבעלים של מלון לרוס.

ב. התרי בניה

17. יב-10539 - מדינת ישראל - בנין חדש - הרחבת משכן הכנסת - דרך קפלן
דו"ח הועדה המקומית מס' 116 מיום 16.11.87 תיק בנ/83/545

מר שטיין ציין כי לפני שהבקשה האמורה הובאה לפני הועדה המקומית התקיימה פגישה בין נציגי הכנסת לנציגי מחלקת מהנדס העיר ובה סוכמו דברים בקשר לסילוק גדר תיל ומבנה נוסף מעץ הפונים לגן הורדים אך למרות זאת לא נעשה דבר עד שהובאה הבקשה לדיון. אי לכך החליט יו"ר הועדה המקומית להשהות את הדיון בבקשה עד שיתקיימו אותם דברים עליהם סוכם בפגישה האמורה. על כן הוא פונה לוועדה המחוזית לא לקיים דיון בבקשה מכיון שהחלטת הועדה המקומית בעצם מבוטלת.

מר כהן ביקש להוסיף כי הבקשה שאושרה ע"י הועדה המקומית אינה מתאימה לתכנית המאושרת במספר אלמנטים:
א. הפתחים בתוספת המוצעת צריכים להיות מותאמים לפתחים הקיימים בקומות שלמעלה וכך זה מופיע בנספח הבינוי שצורף לתכנית. אך הבקשה שהוגשה שונה.
ב. נאמר כי לפני מתן היתר הבניה תעוד ע"י מהנדס העיר הצעה שתובא בפני הועדה המקומית והועדה המחוזית לגידור ופיתוח טביבתי נאות למגרש הכנסת. הדבר לא נעשה.

הדיון בבקשה נדחה למועד אחר עד לתיקון הבקשה והגשת תכניות פיתוח בהתאם להוראות התכנית החלה.

18. יב-10535 - [REDACTED] - בנין חדש - בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 116 מיום 16.11.87 תיק בנ/87/375

מר דרומי ציין כי בבית צפאפא בחלקה 33 בשטח של 736 מ"ר מבוקש לבנות בית בן קומה אחת מעל קומת מרתף. בתכנית החלה אין דרישה לתכנון מפורט והבקשה עומדת בקריטריונים של התכנית, מומלץ לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-10546 - הקרן לירושלים - גינה ציבורית - ג. 11 ח. 64 - מושבה גרמניה
דו"ח הועדה המקומית מס' 118 מיום 30.11.87 תיק בנ/87/860

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

20. יב-10524 - [REDACTED] - בקשה לקביעת תנאים - קלנדריה - עטרות

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 10.9.87

לאשר תנאים לפי סעיף 78 על המגרש לבנית שלושה בניינים נוספים כאשר יבוצעו בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית לאחר אישור התנאים ע"י הועדה המחוזית וכאשר שטח כל בנין יהיה בסביבות 200 מ"ר.

מר דרומי ציין שעל השטח מדורים לשדה התעופה עטרות חלה תכנית מס' 3012. על חלקה הנמצאת בשטח המיועד לתכנון בעתיד - וגודלה 4 דונם מבוקש לקבוע תנאים לבנית 3 בתים כאשר שטח כל אחד מהם הוא 200 מ"ר.

מר צהרן טען שניתן לנקוט בסעיף 77 או 78 לחוק כאשר לא חלה כל תכנית על השטח, אולם בסעיף 10 להוראות תכנית 3012 - החלה על השטח נאמר שהשטח הצבוע בצבע צהוב לסרוגין מיועד לתכנון בעתיד ועל כן לא ניתן לנקוט בהליך קביעת-תנאים לפי סעיף 77 לחוק.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

ד. שמושים חורגים (עסקים)

21. 1/5991 - [REDACTED] - תיקון מכונות כביסה - רח' נבון

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. 7/4396 - [REDACTED] - מכירת בגדים משומשים והדפסת משי - רח' הנוצרים.

23. 7/1987 - [REDACTED] - חפצי אומנות - רח' השוורים - העיר העתיקה.

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

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

24. 7/2885 - [REDACTED] - חשמלאי כלי רכב - ואדי אל-גוז'

25. 7/3590 - [REDACTED] - מכירת דברי עור ואופניים - בית חנינא

26. 7/1509 - [REDACTED] - מסגריה - ואדי אל-גוז'

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

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ח שבט תשמ"ח
16 פברואר 88