

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד

הפנים

האזים של פרוטוקולים
מחוז 'היט' -
מא' 88 -
18' 88'

תיק מס'

7/33

מחלקה

סא-7/42570



שם: קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

גל - 7 / 42570

מזהה פוזי:

מזהה לוגי:

כתובת:

715492

מס פריט:

56.5/104 - 611

07/08/2013

02-109-02-07-01

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה מס' 15
שהתקיימה ביום שלישי ה' באב תשמ"ח - 19.7.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על המחוז

השתתפו:

- נציג ציבור	ת. אשל
- נציג ציבור וממלא מקומו ד. ברגמן	ש.ז. זוננפלד
- מתכנן המחוז	מ. כהן
- נציג שר השכון וממלא מקומו א. ברזקי	ש. כהן
- נציג שר הבריאות	ד"ר לבנטל
- נציג ציבור	א. ליטמן
- נציג שר החקלאות	א. מלכוב
- נציג ציבור	מ. נחמיה
- נציג שר התחבורה	מ. נקמן
- אדריכל	ד. רזניק
- נציג ציבור	י. שרון

נכחו:

- מחלקת מהנדס העיר	פ. בלנק
- מחלקת מהנדס העיר	א. בן אשר
- 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. פלט
- מזכירת הועדה המחוזית	מ. שורץ
- מהנדס העיר	א. תייר

נעדרו:

- נציג שר הבטחון	ע. הרמן
- נציג מע"צ	א. ערמון
- נציגת שר המשפטים	ת. רוזה

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול ועדת המשנה מס' 10 מיום 17.5.88
2. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 11 מיום 24.5.88
3. פרוטוקול ועדת המשנה מס' 11 מיום 31.5.88

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

ב. כללי

1. (10/8/2) תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות בוח ורשת חשמל - אחר להפקת חשמל מאנרגיה סולרית - צפונית לאילת מובא להערות הועדה ע"י סעיף 52 לחוק.

לועדה המחוזית מחוז ירושלים, אין הערות לתכנית.

2. מר שמריהו כהן ציין כי ביקש את רשות היו"ר להעלות הצעה לסדר היום בנושא הקשור לפסק דינו של רפי לוי, יו"ר הועדה המחוזית לשעבר. הוא קרא את כל פסק הדין המשתרע על פני 190 עמודים. לכאורה מתיחס פסק הדין לנאשם עצמו, אך אסור לשכוח שבהיותו יו"ר הועדה שנים רבות היו חברי הועדה שותפים להחלטות ובכמה מקרים הוליך את הועדה שולל כולל אותו עצמו. הועדה לא תנהג בתבונה אם תתעלם מפסק הדין. בישיבה קודמת עלה על סדר יומה של הועדה נושא בריכת מלון הר ציון אך זאת בתוקף הנחיות המשנה לפרקליט המדינה, ואולם פסק הדין מתיחס באחד מסעיפיו האישום שלו גם לתכנית 3530 (בשטח דרומית לעטרות) שהועדה למעשה אישרה אותה. הואיל ועפ"י פסה"ד ההחלטה היתה פסולה ונתקבלה בניסיונות מחמירות מן הראוי שהועדה תקבל החלטה לבטלה, בין השיטין ישנן הערות המתיחסות לנוהלי עבודת הועדה המחוזית ולשכת התכנון, לדעתו יש לבקש את היו"ר להביא בפני הועדה הערות לגבי דרכי פעולתה של הועדה ואגב כך ציין מר ש. כהן כי מאז הוחלף היו"ר ניכר שהשתנו דברים לטובה ונראה כי נסגרו פרצות. בהערות שיש להגיש לועדה הוא מתכוון לחומר מוסמך שיפרט מה היו מחדליה של הועדה, אם היו ומהן ההנחיות שיש לפעול על פיהן כי אחרי הכל אין זה מעשה שבשיגרה שממונה על מחוז נאשם בהפרות כה חמורות של החוק ואולי היה לועדה חלק במשהו.

מר סויה ציון כי כאשר ביקש ממנו שמריהו כהן להעלות את הנושא לדיון הוא בדק את הנושא מבחינה משפטית, שהרי נודע שמר ר. לוי בקש לערור בפני ביהמ"ש העליון. המשפטנים במשרד הפנים איתם נועץ נוטים לקבל את ההצעה למנות צוות לבדיקה אם יש מקום להגיש מסקנות או המלצות בפני הועדה המחוזית.

גב' אשל ציינה כי לא קראה עדיין את פסק הדין ואף אינה מתעניינת בפרטיו. שמריהו כהן העלה בעיה, שהיא אולי עקרונית במהותה לגבי מידת אחריותם של חברי הועדה. נשאלת השאלה באיזו מידה מוטלת האחריות על חברי הועדה ואולי צריך לקבל מסקנות או הנחיות לגבי אופן עבודת הועדה וחלקם של החברים בה. היא רוצה לדון בנושא לגבי האחריות בנוכחותה של גב' רוזה, מהי מידת הבקרה וכיצד ממשיכים בעבודת הועדה. היא מציינת את שביעות רצונה המלאה מדרך עבודתה של הועדה הנוכחית. אין מדובר על אישום אלא על שיטת עבודה.

מר שרון ציון כי הוא סבור שהדרך אינה נכונה. בישיבה קודמת הובאה בפני הועדה הנחיה של המשנה לפרקליט המדינה, הוא סבור שבמידה ויש איזשהם דברים הנוגעים לועדה הם עניין לפרקליטות או היועצת המשפטית של הועדה אם אמנם יש להם מה להגיד.

מר ברגמן בהמשך לדברי שרון ציון כי הוא רואה קושי בנושא משום שבנושא "הר ציון" התייחסה השופטת באופן ספציפי ובתוקף כך הוא הובא בפני הועדה אך כל השאר נוגע לנאשם עצמו ולעניין המשפטי ולכן הוא סבור שההצעה טעונה בדיקה של

משפטים, הוא מציע להטיל את הבדיקה על גב' רוזה.

מר שמריהו כהן ציין כי הצעת היו"ר מקובלת עליו.

מר סויסה פרט את הצעתו לפנות למנכ"ל משרד הפנים למנות צוות לבדיקת הנושאים הנוהליים של הועדה המחוזית כפי שהם משתקפים מפסק הדין של רפי לוי והנחיות לגביהם.

הוחלט: יו"ר הועדה יפנה למנכ"ל משרד הפנים למנות צוות לבדיקת הנושאים הנוהליים הקשורים לעבודת הועדה המחוזית בהתייחס לנושאים הנוגעים לדבר בפסק הדין נגד הממונה על המחוז לשעבר.

ג. בקשה לדיון חוזר

3. יב- 10511 - ערר עמותת בני הלל - גבעת שאול (בנ/86/791)

בפתח הדיון מסר היו"ר כי מדובר בבקשה לשימוש חורג במבנה שהורש למבקשים. הורשים מבקשים לעשות בו שימוש ל"כולל" כמקום לימוד. הבקשה נדונה בוועדת המשנה לעררים ב- 3 ישיבות.

בישיבה מיום 5.1.88 החליטה הועדה לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנתיים ובתום אותה תקופה תשוב הועדה ותבדוק את טענות המתנגדים באם יוגשו. חלק מהמתנגדים קבלו על שלא קבלו זימון לאותו דיון, ולאחר התייעצות עם גב' רוזה, הוחלט לפנים משורת הדין, לקיים דיון נוסף ולתת הזדמנות נוספת לשכנים להשמיע את התנגדותם. לאחר שמיעתם בישיבה מיום 16.2.88 החליטה הועדה להתלות את החלטתה מיום 5.1.88 עד לאחר שיתקיים סיור למקום. במהלך הדיון הוצע כי מר ברגמן יצא למקום עם נציג מלשכת התכנון. מועד הסיור נקבע ליום 15.4.88, והשתתפו בו גיל יניב, ירדנה ואלי סויסה (ד. ברגמן לא הופיע), לאחר הסיור הגיש ג. יניב את חוות דעתו, תוך בחינת האספקטים הסביבתיים שהועלו בטענות המתנגדים והתמקדו בשני נושאים עיקריים. רעש ומטרד מהשרותים. להלן המלצותיו:

- 1" להגביל את מספר המשתמשים בכולל ל-20 תלמידים.
- 2" לזמן מהנדס תברואה אשר יתן הנחיות ברורות לגבי הארובות, מיקומן וגובהן.
- 3" אין צורך במלוא מספר תאי השרותים ויש לצמצמם.
- 4" מומלץ שהכניסה לשרותים תהיה ישירות מהכולל ולא דרך החצר ובכך תמנע הפרעה לשכנים".

לנושא השרותים התנגד אדם אחד ובינתיים נודע כי הגיע להסכם עם המבקשים (המבקש רכש את דירתו) ועקב כך הסיר את התנגדותו. בכך נותר רק אספקט הרעש. לאחר קבלת חוות הדעת התכנסה שוב הועדה והחליטה בישיבתה מיום 19.4.88, בהמשך להחלטתה מיום 5.1.88 לקבל את המלצות היועץ הסביבתי.

גב' אשל בקשה להעביר את הנושא למליאת הועדה ולקיים בה דיון חוזר. לאור העובדה שהועדה חזרה ודנה בנושא החל מחודש ינואר, מספר פעמים הגם שהגבילה את השימוש לתקופה של שנתיים ואמצה את התנאים הסביבתיים הוא ממליץ שלא לקיים דיון חוזר.

גב' אשל ציינה כי כאשר היא מבקשת לקיים בנושא דיון במליאת הועדה היא מצפה שתברי הועדה אכן ידעו שנושא זה על סדר יומה. היא מיעצת בנושא זה לבל ישנה ומוטב להסיר מסדר יום ולא להוסיף מחוצה לו. לגופו של ענין, ציינה כי ברגע שקבלה לידיה את פרוטוקול ועדת המשנה, הגישה את ערעורה, אף שהיזהר נכונה לעשות זאת קודם אך לא ניתן לה לעיין בפרוטוקול טרם הדפסתו. מדובר בבית מגורים, מאד צפוף, בגבעת שאול ויש בו 3 דיירים המתנגדים לשימוש החורג. ידוע לה שלגבי אחת המשפחות ישנם לחצים ומתנהל מ"מ, אך עדיין נותרו שתי משפחות. עפ"י הנתונים שנמסרו לה מדובר בחלל של 3.80x6.80 ששמש כדירה לגילית ומצוץ עתה כבית מדרש. השרותים הוצאו להוצאה על חשבון השכנים.

מר סויסה העיר כי השרותים היו קיימים כל הזמן כאשר בפועל התגוררו במקום סטודנטים.

גב' אשל ציינה כי השטח הכולל של הדירה הוא 10.80×12.00 ואין כל סיבה שלא יכניסו את השרותים פנימה לתחום שטח הדירה. היא בקרה במקום, המראה מפתיד. הכוונה להפוך את המקום ל"כולל" והיא איננה יודעת מי יפקח על המקום. ישנה שמועה אף שמישהו מתכוון להשכיר את המקום לשמחות. לטענתה אי אפשר להתיר שימוש חורג כל עוד אנשים גרים וחיים במקום, כששורה שלמה של שרותים נמצאת מתחת לחלונות הדיירים. אין זה בדיוק כך שרק אדם אחד התנגד לשרותים. ידוע לה שהועדה המקומית בקרה במקום ולא אישרה את הבקשה. היא מבקשת לקיים דיון חוזר, לא מתוך חוסר אמון ביו"ר, אלא היא רואה בועדה זו ועדה ציבורית ובמקרה שיש בו אספקט ציבורי אנושי היא רוצה שהועדה תבקר במקום. לא היתה לה התנגדות אם הבנין כולו היה הופך ל"כולל" אך לא כאשר גרים בו דיירים שצריכים להיות במקום. זה אינו סוג בית שיכול לשאת את ערוב השימושים. היא מבקשת שחברי הועדה יסכימו לצאת למקום. מתוך רשמיה במקום היא מוצאת שחא זו שגיאה חמורה לאשר שימוש חורג כל עוד גרים דיירים בבנין. זה בלתי מוסרי לכפות עליהם תנאים כאלה.

ד"ר לבנטל ציין כי הממצאים שהוקראו מחו"ד ג. יניב, הטובדות והמסקנות אינם חופפים. יש שם מפגע תברואתי חמור. משרד הבריאות נוהג בירושלים לגבי פתיחת עסקים או שימושים חדשים לעשות "סדר" מחדש. אין דומה שימוש של משפחה בדירה לשימוש של עשרות תלמידים, המפגע לא רק שיקטן אלא יגבר.

מר סויסה חזר על המלצתו ואינו רואה מקום לסיור נוסף, אלא אם כן יש מי שמטיל דופי בסיור שהתקיים.

בשלב זה נערכה הצבעה אם לקיים דיון חוזר.
8 חברים תמכו בעד ו-2 נגד.

הוחלט: לקיים דיון חוזר במליאת הועדה בערך עמותת בני הלל (תיק יב - 10551)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ד. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 1950 ב' - תוספת בניה בקומת קרקע - רח' שמשון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3555 מיום 3.5.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 2286 ב' - תקון טעות סופר לצורך הפקעה - שכ' גונן ג'
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3555 מיום 3.5.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 2591 ב' - תוספת חלקות לרואות תכנית 2591 - ואדי ג'וז
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3555 מיום 3.5.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 2745 ג' - שינוי שימוש מסיפת חלב למעון יום - שכ' רמות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3555 מיום 3.5.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3785 - שטח לבוני המצבות בהר חמיר - גבעת שאול
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3555 מיום 3.5.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 3764 - הרחבת דרך עבור תחנת אוטובוסים -רח' עמק רפאים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3555 מיום 3.5.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 2943 א' -תיכון טעות סופר - רח' דרך חברון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3555 מיום 3.5.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

8. תכנית מס' 2969 - אזור החפר

מר כהן מסר כי התכנית הועברה לחתימת שר הפנים. אישורה הסופי של התכנית התעכב משום שנמצא ע"י מינהל התכנון שחסרה התייחסות מספקת לענין ההשפעות הסביבתיות של כביש מס' 1 על השגמושים הסמוכים לו. בעצה אחת עם ראש מינהל התכנון ועיריית ירושלים הוכנה חוות דעת סביבתית שהמשמעות המעשית שלה היא הוספת שני סעיפים להוראות התכנית.

הוחלט: להוסיף לתכנית 2969 את ההוראות המשתמשות מסעיף 7 (סעיפי משנה א' - ב') -המלצות להוראות התכנית - שעפ"י חו"ד האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ה. תכניות להפקדה

9. תכנית מס' 3808 - ישיבת תפארת אליהו - הר נוף
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 20.9.87 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. מתן אישור נוסף של האגף להסדרי תנועה.
ב. מתן אישור נוסף של שירותי הכבאות למפורט בסעיף הערות לתכנית.
ג. אישור המחלקה לשיפור פני העיר בנושא שפכי עפר.
ד. תכנון דרך גישה לרכב בטחון בצידו הצפון מזרחי של המבנה (רח' הקבלן) בתאום עם שירותי הכבאות, לפני העברת החומר לדיון בועדה המחוזית.

מר כהן מסר כי תכנית 3028 קבעה את יעוד המגרש כשטח למוסד עבודה ישיבה, ועל פיה כל מוסד כפוף להכיון הפקדה ואיגור של תכנית מפורטת. התכנית תואמת לרנחיות המתאר בגין גובה הבניין. היינו 3 קומות, במקרה הנדון הבנין ברובו בן 3 קומות למעט במקום מסוים בחתך שבו ישנה חפיפה של 4 קומות, אחוזי הבניה המוצעים הם 103% והבנין מנוצל במנוחה נכונה ביחס לטופוגרפיה. הוא ממליץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. תכנית מס' 3873 - תוספת אגף לבית מדרש - שכ' זכרון משה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88

להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית ויתווספו שאר החזיתות החסרות של הבנין ומידות כלליות בנספח הבינוי. יש לתכנן בבנין את כל הסידורים הדרושים לנכים בהתאם לחוק.

מר כהן מסר כי בשטח חלקות 173, 174, ו-175 קיים בית מדרש, בעלי החלקות רכשו חלקה צמודה נוספת (חלקה מס' 131) והם מבקשים לאחד את כל החלקות למגרש אחד לצורך תוספת אגף לבית המדרש, בהתאם לבינוי המוצע בנספח. בעקרון אין מניעה טכנית למעט הפרס הארכיטקטוני של מרפסת במפלס הקרקע.

מר בן אשר ציין כי הבנין המקורי תוכנן ע"י אדריכל רכסר האב והשלמתו מוצעת ע"י הבן. אין ספק שעשה את מירב המאמצים לשלמות הבנין, אשר למרפסת ציין כי היום משמשת קומת העמודים כולל הרחבה והמשכה ברחוב מקום להתקהלות של מתפללים, הם מבקשים לקרות את הרחבה ולהשלימה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. תכנית מס' 3851 - מרכז מסחרי ראשי בהר נוף

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.4.88:

א. החלטת הועדה המקומית מיום 24.1.88 נשארת בעינה.

ב. לאשר את הפקדת התכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

יש להוסיף כי היתר הבניה ינתן בשלבים. שלב ראשון הריסת המדרגות הציבוריות ובנית מדרגות חילופיות בשטח המקשר בין רח' מישקלוב לשטח הירוק. לאחר ביצוע המדרגות ינתן היתר לבנין, בהתאם לשלבים שנקבעו בתכנית.

יש לנסח בתאום עם היועץ המשפטי לעיריה סעיף בנושא רישום המעברים שתהיה בהם זיקת הנאה לציבור.

יש לפרט יותר את תכנית הפיתוח כולל נסיעות ולנסח בהוראות התכנית כי ביצוע השבילים המדרגות והנסיעות יהיו ע"ח מגיש התכנית.

יש להוסיף בהוראות התכנית כי על מגישי התכנית להגיש התחייבות מעפטית בנושא אחזקת השטחים והמעברים הציבוריים.

עפ"י דרישת שרותי הכבאות יש להפריד בין חדר המדרגות והמעלות הצמוד לסופר ולאולם שמחות שלא יהיה כל קשר ביניהם. תנאי מתנאי הבניה יהיה אשר המחלקה לשרותי כבאות בנושא: שטחים, יציאה, דרכי מלוג וחדרי מדרגות.

יש להוציא מהוראות התכנית את סעיף 10 (יג) אפשרות זו תבדק במסגרת החלטת הועדות.

יש לפרט את תכנון האולם ולסמן, מטבח שרותים וכל פונקציה הקשורה לזה.

יש להוסיף הוראה בתכנית שבמידה ויעוד שתי הקומות העליונות יהיה מסווג או דירות יש להכין תכנית מפורטת במקובץ.
יש לבטל את סעיף מס' 12 ו-13 מכיוון שדבר זה לא ניתן לפיקוח.

לדון החלטת הועדה המקומית מיום 24.1.88:

לאחר את התכנית המתוקנת להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:
א. חשוב השטחים יבדק ע"י אגף הרישוי.

מר כהן מסר כי תכנית 3028 קבעה שני מגרשים במרכזים מסחריים לשכונת הר נוף. בעוד שבגדה הדרומית של רח' שאולזון אושרה כבר תכנית למרכז מסחרי משולב במגורים מוצעת עתה תכנית למרכז השני בגדה הצפונית של הרחוב (מגרשים 1,461,460 ו-458 עפ"י תכנית 3028). שטחי הרישוי המוצעים מהווים 150 אחוזי בניה, אגב פירוט הבניה במגרש מוצע לשנות את מערך שמושי הקרקע שטפ"י תכנית 3028 ע"י ביטול חלק השטח המפריד בין שני המגרשים המסחריים והעתקת המעבר הציבורי לשוליו הצפון מזרחיים של המגרש המאוחד. להערכתו רצף השטח מקנה שטח רב יותר למסחר.

מר מלכו ציין כי מבחינת שימוש הציבור בשטח אין שוני משום שהציבור, עפ"י המוצע, יעבור בתחום השטח המסחרי.

גב' ברזקי שאלה אם אמנם הציבור יוכל לעבור בשטח 365 יום בשנה.

מר כהן השיב כי הוא מניח שכאשר המרכז המסחרי יסגר, יסגר גם המעבר. עוד ציין כי במעבר מתכנית 966 א' ל 3028 גדל השטח לרישוי מ-1000 מ"ר לכ-4000 מ"ר. בתכנית הבינוי מוצעות שתי קומות חניה, מרכז מסחרי בן שתי קומות הכולל סופרמרקט חנויות ואולם שמחות ובנוסף שתי קומות להוסטל או חדרי לינה להשכרה. עפ"י ההנחיות שניתנו בשלבי תאום התכנית אמורים השטחים כולם להכלל בחישוב השטחים לרישוי למעט חניה ומקלט תיקניים. בתכנית מוצע אולם השמחות וצמידה לו מרפסת פתוחה לכוון אזור המגורים, למיטב זכרוננו הורו ההנחיות על סגירת המרפסת או ביטולה.

לצמצם את זכויות הבניה מעבר למה שהוקנו בתכנית 3028 לא ניתן, אלא לתקן אלמנטים מסויימים. בישיבת הצוות של הלשכה עלו השאלות לגבי עצם השימוש של אולם השמחות בקירבה למגורים אולם שימוש זה נקבע ברשימת השימושים המותרים בתכנית המתאר 3028. ניתן רק לקבוע הוראות המחייבות תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. כמו כן יש להוסיף הוראות המחייבות תכנון בהתאם לתקנות בדבר סידורים לנכים. עוד צויין כי במגרש מוצע ביתן לתחנת מוניות.

מר נקמן ציין כי ראה את התכנית אך לא מתיימר להכירה על פרטיה משום שזו ועדה לאישור תכנון ולא ועדה מתכננת. יש לו הרגשה שהתכנית מאד רגועה, והוא מציע לא לאשרה.

החניה בלתי מתקבלת על הדעת ולא הגיוני להציע חניה תת קרקעית לסופרמרקט. יש הבדל רב בין מעבר ציבורי רחב בהפרש הטופוגרפיה הנתון, לבין מעבר ברוחב צר.

מר סויסה ציין כי אולם השמחות פונה לעבר חלונות בתי המגורים הסמוכים.

מר יונתן ציין כי הר נוף היא שכונת מגורים שקטה, מרכז מסחרי הוא צורך חיוני אך אולם שמחות אינו מחוייב המציאות הגם שיש בקרבת מקום, בגבעת שאול, אולםי שמחות. הוא חושש שקומת החניה תהפך עם הזמן לאולם שמחות אחד גדול.

מר מלכו ציין כי אין הוא רוצה ללמד סגוריה על הפרוייקט המוצע אולם בדרך כלל ישנם נוהלים לגבי פרוייקטים בסדר גודל כזה ואם לא ימצא פתרון לנושא המסירה הוא חושש שתפתח יחידה של שימושים חורגים לתוך המגורים. במקרה זה מש"מ לא היו ישיבות צי"ת מקצועיות של הועדה, הוא מציע להתזיר את התכנית להיום תכנוני.

גב' אשל ציינה כי הועדה אישרה פעמים רבות אולמי שמחות באזורי תעשייה בהנחה שאין הם מפריעים מנוחת דיורם. אולם היא תמיד מצרה על שטחים לשימושים אחרים התופסים את מקום התעשייה. היא מתנגדת לאולמי שמחות בלב ריכוז של בנייני מגורים. מתוך הכרת אורחות החיים היא סבורה שחנויות צריכות להיות מופנות אל חזית הרחוב.

הוחלט: הועדה דוחה את הצעת התכנית במתכונת שהוגשה לה.
הצוות המקצועי של הועדה יביא בפני המתכנן את הערות הועדה והשגותיה ויתן הנחיות למתכונת שונה של תכנון.

12. תכנית מס 3650 - מצפור צורים - שכ' א-טור
המשך דיון מיום 1.9.87

מר כהן מסר כי הועדה דנה בשתי ישיבות בתכנית המתייחסת לשטח שנקבע בתכנית 3092 כשפ"צ ועפ"י הוראותיה יותרו בו שרותי תיירות עפ"י תכנית מפורטת. בישיבה האחרונה מיום 1.9.87 נדחה המשך הדיון לבדיקה כלכלית ע"י המינהל לגבי כדאיות הפרוייקט ביחס לפתוח השטח שמסביב. החלטה זו נבעה מהחלטה קודמת מיום 19.5.87 בה הוחלט להפקיד את התכנית בתנאי שתכלול את כל מתחם A ותנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע עבודות פיתוח הפארק בד בבד עם מימוש הבניה. כוונת הדבר שיחד עם ביצוע הפרוייקט התיירותי תעשנה עבודות הפיתוח של כל השטח הירוק. בישיבה שהתקיימה בלשכתו, מיום 1.3.88 הודיע מר מלכו כי בהתייעצויות שקוימו במינהל הוחלט שהמינהל מוכן להקציב סכום כסף השווה בשקלים לכ-290,000 דולר עבור פיצויים לבעלי הקרקע המיועדת להפקעה. כמו כן יחול פיתוח השפ"צ על מי שיקבל את זכויות הבניה עפ"י תכנית 3650. בהתאם לנ"ל יומלץ בחיוב על הפקדת התכנית. בסיכום הפנימי הוחלט שהמינהל יעביר את התחייבותו לעיריה בהתאם לנוהלים הקיימים בין העיריה והמינהל מבלי שהועדה המחוזית תהא צד בענין.

לעצם התכנית הזכיר מר כהן כי מדובר במבנה מסחרי - תיירותי שבכל מקרה לא יעלה גובהו על גובה חומת המנזר הסמוך והוא מתנשא לגובה של קומה אחת מעל פני הקרקע ושאר הקומות חפורות מתחת למפלס זה.

כפועל יוצא של הסכום עם המינל הוא ממליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. ביצוע עבודות הפיתוח של מתחם A בד בבד עם ביצוע המבנה המסחרי.

ב. הקצבת כספי המינהל לעיריה לצורך מימון ההפקעה או הפיתוח.

מר מלכו ציין כי הבדיקה הכלכלית התבססה על מצב הזכויות היום עפ"י תכנית עמ/9 בהשוואה למצב החדש שעפ"י התכנית המוצעת. כאשר הפרש העלות שבין עלות הקרקע ועלות הפרוייקט ימומן למסרה זו.

זו הערכה שנעשתה נכון ליום מסוים והוא מעדיף שלא לנקוב בסכום. הסכום לא ישולם מראש אלא כתנאי להיתר הבניה היינו, הבטחת ביצוע התשלום הוא בתחום אחריותה של הועדה המקומית. מכל מקום צריך להיות יחס בין ההשקעה לפיתוח.

מר בן אשר ציין כי השטחים המיועדים להפקעה הם בבעלות פרטית למעט השטח שבבעלות המינהל. תחילה סברו שיש צורך להחיל תכנית פרצלציה לכל השטח, מפאת החשש שתכנית כזו לא תצא לפועל הוחלט להפקיד את התכנית כפי שהוגשה ואז התעוררה השאלה מי יממן את ההפקעה. לענין זה סוכם כי המימון יהווה את הפרש עלות הקרקע לפני הפרוייקט ואחריו ויוקדש לצורך ההפקעה. היזם הוא שיפתח את השטח הירוק שהוא חלק מהמתחם התיירותי. צריך להגדיר את המחום המשפיע על הפרוייקט ואשר עומד בתקציב לממון ההפקעה.

מר סויסה ציין כי החלטת הועדה נבעה מן הסעם שלא תראה העדפת חלקה זו של המינהל על פני החלקות האחרות.

(פרוטוקול מחוזית 19.7.88)

מר מלכו ציין כי בכל מקרה יצטרכו להפקיע את השטח הירוק גם אם לא יצא לפועל התכנון המוצע.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 19.5.87 בגין הפקדת התכנית רושמת הועדה לפנייה את הודעת המינהל על הקצבת מלוא שרך ההשבחה לממון הפקעת השטח הירוק.

13. תכנית מס' 3685 - שינוי בחלוקת זכויות בניה בין בניינים - שכ' הר נוף הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 24.1.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

יש להשלים במצב המאושר כפי שמופיע בתכנית 3028, כולל חזית מסחרית, מעברים וכיו"ב.

במסרות התכנית יש להוסיף ביטול מעברים עם זיקת הנאה לציבור.

במקום המעברים שמתבטלים יש להוסיף מעברים בין המגרשים 408-409 ובין 411-412.

יש לתת הוראות לביצוע והחזרת הטיילת ולתת סימון מתאים בתשריט (שטח עם זיקת הנאה לציבור) כמו כן לתת כניסות ויציאות לכל פרווייקט מהכביש התחתון ללא תלות בין מגרשים שמחוץ לגבולות התכנית או בין יזמים שונים, את תכנון הטיילת יש לפרט יותר.

מר כהן ציין כי התכנית המוצעת תוחמת בגבולותיה 11 מגרשי בניה למגורים כאשר מסרותיה הן שתיים: א. שינויים בגבולות המגרשים ולענין זה אין הערות לשכה. ב. שינוי בבינוי לגבי 7 מגרשים (409 - 415) המשתרעים לאורך עיקול הדרך ההקפית כשעיקר המסה מתרכזת בפונה הצפון מזרחית.
עפ"י נספח הבינוי המצורף מוצעים בניינים בגובה של 6 קומות מעל קומת עמודים מאד גבוהה ממפלס הכביש ומתחתיו 7 קומות מדורגות. להערכתו מסת הבניה יוצרת בעיה מהנוף הרחוק כשהבנין נראה מאד מסיבי ובגובה של 13 קומות.
תכנית הבינוי שאושרה לגבי שונה ממה שכבר נבנה בפועל במספר מגרשים ויוצא איפוא שיתרת הזכויות שלא נוצלו בהם, קרי כ-1200 מ"ר מועברים למגרשים המתוכננים נשוא נספח הבינוי. נושא זה אינו ניתן לבדיקה בשל העדר נתונים בתכנית. להערכתו העברת הזכויות יוצרת הקפי בניה בלתי סבירים, כשחלק מהגבהה נובעת מתכנון לקוי ביחס לטופוגרפיה.

גב' ברזקי בקשה להזכיר לוועדה את השגותיה לגבי צורת בניה מסויימת עבור אוכלוסיה מסויימת כאשר העמיקה בנושא בתכנית "מוסך העיריה" בה שללה את צורת הבינוי מבחינת איכות החיים שהיא יוצרת.
במקרה הנדון מבקשים לאשר בשכונה פריפראלית של העיר דבר שנשלל וצרם במרכז העיר, כאשר מדובר באותו סוג של אוכלוסיה.

מר בן אשר ציין כי בתכנית המתאר להר נוף נקבעו מגרשים לבניה של 6 קומות.

מר רזניק ציין כי הבניה המוצעת היא כבדה מאד ומסיבית לכשלעצמה וביחס לרחוב. הוא ממליץ לקבוע את גובה הבניינים בהתאמה לבניינים הסמוכים. אין זה ענין של חשוב מתמטי של זכויות אלא של דמות הרחוב.

מר מלכו בקש להפריד בין הזכויות לתוצאה הישירה. ניתן להחליט במסגרת הזכויות המוקנות מה טוב ומה לא טוב. אם החזית אינה טובה צריך אולי להציג הנדמות שיוכלו לשקף באור נכון יותר את החזות ביחס לבניה בשכונה כולה. החלק המסיבי של הבניה מתרכז בעיקול הדרך ואולי במקום זה נכון דוקא לתת הדיג ארכיטקטוני.

גב' אשל ציינה כי ההצעה ליישר את גובה גובה עם הבניינים הסמוכים היא הגיונית אולם מעבר לכך היא מיחסת חשיבות רבה יותר לשטחים הפתוחים בין הבניינים שהם אלה היוצרים את איכות החיים. התכנית כפי שהיא מוצעת - אין לאשרה.

מר סויסה העיר כי למיטב זכרונו חלק זה של השכונה אינו נשקף מכביש ירושלים - ת"א.

מר רזניק הציע לדרוש חתך אורך של הרחוב לשם התייחסות לגבי גובה הבניינים. אין מדובר בבנין אחד אלא במסה הכללית. בעיקרון הוא שולל תיקון התכנית במסגרת דיונים בוועדה והוא מעדיף לקבוע עקרונות תכנוניים של גובה בניינים לאורך הרחוב.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון בתכנית לצורך בדיקה נוספת של פנורמות מתצפית מרוחקת מכיוון מערב.

14. תכנית מס' 3858 - תוספת קומה - רח' הירמון, שכ' זכרון יוסף
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:
להפקיד את התכנית.
יש לתקן התכנית מבחינה טכנית.

מר כהן מסר כי התכנית מתייחסת לחלקה הכלולה באחת מתכניות שקום ופיתוח שכונת "הזכרונות" שהוחלט להפקידן.
בהתאם לעקרונותיה מוצעת השלמת זכויות בניה בחלקה הוא ממליץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. תכנית מס' 3325 א' - תוספת ח"ח שהושמטו בטעות מתכנית 3325 - הר נוף
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88
להפקיד את התכנית.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא תוספת חלקי חלקות שנשמטו בטעות מסעיף 5 בהוראות תכנית 3325 והשמטת חלקה אחרת שנכללה בטעות באותה הוראה. יש לקבוע באופן מפורש את יעוד אותן חלקות כחלק ממטרת התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שתפורש מהות יעודן של החלקות הנוספות במטרת התכנית.

16. תכנית מס' 2461 א' - מסגד בשכונת בית חנינא,
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.85 ומיום 18.1.86:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סעיף הפקעות בהוראות התכנית ישונה, וירשם בו כי השטחים המיועדים להפקעה יהיו השטחים שיועדו לכבישים בלבד, אלה יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2. מגרש מס' 4 יקבע בשטח שאינו כלול בתכנית.
3. מערכת הדרכים המופיעה בתכנית תבדק פעם נוספת לפני העברת התכנית לוועדה המחוזית עם מתכנני שכונת בית חנינא על מנת לוודא שזו מערכת הדרכים העדכנית ביותר לרגע הגשת התכנית.
4. יש להכניס להוראות התכנית סעיפים המאפשרים גוויים בלתי מהותיים במסגד המוצע לעת הגשת הבקשה להיתר בניה על מנת שהתקשרותו לקרקע תהיה טובה.
5. תנאי למתן היתר למסגד יהיה הגשת תכנית פתוח שטח מפורטת למגרשו.

הכוללת טפול בשטח חניה הפרטית ומקום נסיעות.

מר כהן מסר כי הועדה נדרשה לדון בשטח כאשר נכלל במסגרת תכנית 2461 ובישיבתה מיום 13.6.78 המליצה לאתר את המסגד בפניה הצפון מערבית של המתחם הן מבחינת ההשתלבות בטופוגרפיה והן כדי למנוע הפרעה לתכנון הכולל העתיד של השטח.

בנוסף התייחסה הועדה להעדר תכנון כולל של האזור בו כלול המתחם והשיגה על כך שלא הוגדרו בתכנית ההפרשות לצרכי ציבור.

בתכנית הנדונה הועתק המגרש בהתאם להמלצת הועדה המחוזית ומוצעת הפרשה לצרכי ציבור בשטח סביר של כ-35%, אם כי השטח הירוק אינו אלא פחת קרקעי. הוא ממליץ להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. תכנית מס' 2462 א' - חניון שער יפו - ממלא

ועדת המשנה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.3.88:

לשנות החלטת הועדה הקודמת בסעיף הדן במתן ערבויות משפטיות בתקופת ההפקדה ולקבוע כי ערבויות אלה תנתנה לעת מתן היתר בניה לחניון. שאר ההחלטה ישאר בעינו.

להלן החלטת ועדה מקומית מיום 27.12.87: לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. התכנית תערך ותתקן בכל הנושאים הטכניים של עריכת התכנית וכן בנסוחי הוראותיה.
2. תוואי רח' יפו יורחק מקו החומה למרחק של 21 מ' כפי שנקבע בתכנית 2229 א' (מרחק זה נקבע כהוראה של שר הפנים).
3. כל שטח המיועד לפי תכנית זו להרחבת רח' יפו יצבע בצבע אדום (כולל הדרך הזמנית).
4. שטחי הרצפה לרישוי יהיו 10,000 מ"ר כנקבע בתכנית 2229 ויכללו את כל שטחי העזר הנלווים לשטחי מסחר כנהוג בכל אזור מסחרי אחר דהיינו: שטח אחסנה וכו'.
5. התכנית תקבע כשינוי לתכנית 2229 ב' וביצועה אינו מותנה בהרחבת רח' שלמה המלך וזאת ע"י השארת נתיב נסיעה זמני נוסף לאורך רח' יפו אשר יבוטל עם ביצוע הרחבת רח' שלמה המלך.
6. על חשבון יזמי התכנית יוכן ויוגש על ידם תסקיר השפעה סביבתית בעיקר בכל הנוגע לאבטחת חומת העיר העתיקה מפני נזקים שיכולים להגרם בתקופת הבניה וזיהום האוויר.
7. אחזקת החניון כולל הגיוון ההיה באמצעות חברת אחזקה שתמומן ע"י מפעילי המתקן לתקופה של 99 שנה וסעיף מתאים שינוסח לשביעות רצון עו"ד העירייה יתווסף להוראות התכנית.
- תנאי מתנאי היתר הבניה יהא הגשת חוזה התקשורת בין יזמי התכנית וחברת אחזקה כאמור ולא תנתן תעודת גמר לבנין ללא המצאת המסמכים לעיל.
8. תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור אגף העתיקות.

יש להבטיח ע"י הוראות בתכנית והתחייבויות אחרות מתאימות כי:

- א. יקבעו שלבי ביצוע לתכנית עם לוח זמנים מוגדר והשלמת כל שלב תעשה בצורה שתחזיר את החיים בשטח לתקונותם וכל שלב יוכל להתקיים בצורה שלא יהווה מטרד חזותי, בטיחותי או תפקודי לסביבה.
- ב. היתרי הבניה יוצאו בהתאם לשלב הביצוע ולעיל והן יכללו בין השאר:
 - 1) הערכות הקבלן בשטח.
 - 2) פתרונות זמניים של דרכי גישה הדרושים להסדרת התנועה בתקופת הבניה.
 - 3) תאור המצב הסופי של אותו שלב.
- ג. מתן ערבויות מספיקות לשביעות רצון עו"ד העירייה להשלמת ביצוע התכנית על כל שלביה.

בפתח הדיון סקר מר כהן את תכניות ממילא שאושרו עד כה: תכנית המתאר לכל מתחם ממילא מס' 2229, תכנית מס' 2229 א' - תכנית הדרכים, תכנית מס' 2229 ב' - דרכים זמניות, תכנית 2909 - האזור המסחרי של רחוב ממילא ותכנית 2925 למתחם אזור הסגורים שמדרום לרחוב העמק. התכנית הנדונה 2642 א' מתייחסת לחניון שער יפו ומהווה את התכנית המפורטת האחרונה למתחמי הבניה של ממילא. לשם השלמת התמונה הזכיר כי בשעתו הופקדה תכנית 2642 לשטח הנדון ולאור התנגדויות שהתקבלו בחלקן ושינויים בתפיסה התכנונית נדחתה התכנית. כזכור נסבו ההתנגדויות על עצם הקמת החניון, השפעת הקמת החניון על חומת העיר העתיקה ולעצם הפתרון העיצובי.

לענין החניון נקבעו בתכניות המאושרות ההוראות הבאות:
סעיף 11.5 בתכנית 2229 - "שטח פתוח ציבורי במפלס עליון, תחנת אוטובוסים, חניה ומסחר מתחתיו.

א. במפלסים התחתונים (מתחת למפלס עליון של שטח פתוח ציבורי) יותרו מסחר ושרותים הנלווים אליהם בדרך כלל וכן גלריות, אומנויות, אולמות תצוגה, מבנה חניה ותתחנות אוטובוסים.

ב. סה"כ שטח הרצפות לרישוי למסחר בכל המפלסים ובכל המבנים שמחתה לשטח הפתוח הציבורי של החניון, בכפוף לסעיף 15 לתכנית, יהיה 10,000 מ"ר ויקבע סופית בהליכי הפקדה ואישור של תכניות מפורטות".

לענין השימוש בשטח נדרשה אף חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה הואיל והשטח כלול בתחום הגן הלאומי סביב חומת העיר העתיקה, ולפיה אם המפלס העליון יהיה מגונן ופתוח ניתן להחיל תחתיו את השימושים האחרים.

בתכנית 2229 ב' נקבע בהתאם להחלטת הועדה המחוזית למתן תוקף מיום 25.6.85: "נד) שלב ביצוע התכנית - האלמנטים הזמניים המשתמעים מן התכנית הינם עד למועד ביצוע החניון התת קרקעי שעל פי תכנית 2229 ו-2229 א'. בצוע החניון התת קרקעי כאמור מותנה בהשלמת תכנון רח' שלמה המלך ובצוע הרחבתו כדי לאפשר את הסדרי התנועה הדרושים".

בהתנגדויות לתכנית 2642 עלו 3 טענות עיקריות ולהלן הפתרונות לנושאים הבאים:

- 1) עצם הקמת החניון - נקבע ואושר בתכניות קודמות והשאלה הרלוונטית אינה אם לבנות את החניון אלא איך.
- 2) הפתרון העיצובי - הנושא הובא להתייעצות במסגרת הצוות המקצועי וניתנו תשובות מספקות לבעיות כדלקמן:
 - היקף השטח הבנוי הכולל בחניון הוקטן מכ- 60,000 מ"ר לכ- 46,000 מ"ר.
 - שטח הבניה למסחר (פרופר) הוקטן מכ- 10,000 מ"ר לכ- 6000 מ"ר + 4000 מ"ר שטחי עזר ומשרדים.
 - המרחק של 21 מ' מהחומה נשמר בהתאם להוראות תכנית 2229 א'.
 - רוחב המעבר הגשרי (הכביץ בחזית שער יפו) מ-56 מטר לכ-27 מטר ובכך הוסר החשש להוצרות אפקט של "יחור שחור" בפתח מנהרה.
 - נספחי הבינוי מוגשים בקנה מידה של 1:500 ובכך הם מהווים מענה לטענה בדבר רמת הפרוט של הבינוי.

הרעיון הטמון בפתרון הבינוי הוא כי בהמשך למדרחוב ממילא (נשוא תכנית 2909) שבו החזיתות המסחריות הן משני עברי הרחוב ימשיך מהלך הרחוב במפלס הקומה המסחרית של החניון עד המעבר לשער יפו, כאשר מתחת למפלס הקומה המסחרית מוצעות שתי קומות לחניה לרכב פרטי וקומת חניה לאוטובוסים הכוללת מסוף תפעולי. מתחת לאותה קומה מוצעת אופציה לקומת חניה נוספת המכילה כ-350 מקומות חניה.

מבין השאלות הנוקבות לגבי הפתרון העיצובי, עלתה השאלה לגבי גובה מפלס הטיילת שעל גג מבנה החניון ואכן התכנית עומדת בקריטריון של גובה הנמוך מבסיס החומה. כל המפלס העליון לרבות הטיילת והמדרון הדרומי יהיה מגונן כאשר המגמה היא ליצור מבנה העוקב אחר הטופוגרפיה בצורת טרסות מגוננות.

3) השפעת הקמת החניון על חומת העיר העתיקה.
המלצת הועדה המקומית מחייבת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה מבלי לקבוע מועד הגשתו. בישיבות תאום עם המתכננים סוכם כי התסקיר יוגש עד למועד הדיון בוועדה המחוזית ומכוננתיו יונחו על שולחן הועדה.
בהתאם לכך הוגש התסקיר ע"י מגישי התכנית והוא הועבר לבדיקת השרות לשמידת איכות הסביבה.

להלן עיקרי מסקנות השרות כפי שעולים מבדיקה ראשונית שנערכה ע"י רון עציון האחראי לנושא תסקירים בשרות:

א. זהום אויר ממצאי הבדיקה הראשונית נראה שהשלכות פרוייקט החניון על כמות זיהום האויר הצפויות אינן מחייבות שינוי מהותי בתכנית. במידה ויסתבר כי צפויות פליטות חריגות ניתן יהיה לטפל בהן במסגרת תנאים למתן היתרי הבניה.

ב. רעש בהתייחס למקורות הרעש הקשורים לפרוייקט:
1) רעש באזור הטיילת: מפלסי הרעש הצפויים בעקבות יישום התכנית יוקטנו בהשוואה למפלסי רעש קיימים או הצפויים בעתיד ללא הפרוייקט.
2) רעש בסמיכות לאזורי מגורים מתוכננים:
סביר להניח שגם במקרה של מפלסים גבוהים, דוגמת אלה שמקורם בפעילות החניון ומערכות מכניות נלוות, ניתן יהיה לשלב אמצעים למניעתם כחלק מהתכנית לאחר הפקדת וטרם מתן תוקף.

ג. רעידות - בהתייחס למקורן בתנועת כלי רכב ובעבודות הכלים המכניים בכלל והחציבה בפרט.

1) רעידות מכלי רכב - הרחקת הכביש מהחומה, מיתון שיפוע התואי והקטנת נפח התנועה היחס בהשוואה למצב הקיים, יקטינו את הרעידות הנוצרות ממקור זה.

2) רעידות שמקורן בפיצוצים והפעלת כלים מכניים יש לאמץ את המובא בתסקיר באשר לצורך בביצוע בדיקות נוספות לרבות פיצוצי נסיון נוספים.

4) ארכיאולוגיה.
לרוב התכניות במתחם ממילא הגיש דן בהם התנגדויות בתוקף היותו ארכיאולוג המחוז, בן חייב תאום עמו בתהליך הבניה, הוא מצא לנכון לתאם את הנושא קודם הפקדת התכנית ולא כתוצאה מקבלת התנגדות. בתאום עמו, עם חברת קרתא והמתכנן סוכם על ביצוע חפירות בדיקה לקראת הבאת התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
בחפירות בדיקה שנערכו ע"י חברת קרתא בהנחיתו של ארכיאולוג המחוז, לא נמצאו ממצאים המצדיקים שינויים בתכנית ולכן סוכם על דעתו של דן בהט שאין כל מניעה להמשיך בהליכי התכנון.

- בהתייחסו להמלצת הועדה המקומית, צוין מר כהן כי ישנן בה סתירות פנימיות והוא ממליץ לבטל הסיפא בהמלצה בדבר שלבי ביצוע התכנית, כמו כן, לאור הבדיקות הארכיאולוגיות שנערכו אין צורך בהתנית הוצאת היתר הבניה באישור אגף העתיקות אלא בתאום עמו.

להלן ההמלצות:
להפקיד את התכנית בתנאי שעריכתה תתואם להנחת דעת מתכנן המחוז, בהתאם לסעיפים 1,2,4,5,6,7 בהמלצת הועדה המקומית וכפוף לתנאים הבאים:

א. מבנה החניון כולו יבנה בהינף אחד ללא שלבי בינויים, כולל ביצוע הגיוון כמתחייב מהוראות תכנית 2229.
ב. נספחי הבינוי יהיו מחייבים אולם יכללו בתכנית סעיפי גמישות.
ג. לכלול בהוראות התכנית תנאים מחייבים ממסגרות תסקיר ההשפעה על

- הסביבה ומחנות דעתו של ד"ר עזרן במכתבו מיום 18.7.88.
ד. היתרי הבניה יהיו בתאום עם אגף העתיקות, כאמור בתכנית 2229 ב'.
ה. לבטל את תחנת התדלוק שבחניון.

מר נקמן ציין כי ביסוד תכנית המתאר נקבע בשטח הגן הלאומי הקמת חניון גדול. מטרת התכנית היא סלוק מטרדי החניה הפזורה בשטח והכנסתם לחניון מבונה. החניון כולל מסוף אוטובוסים, חניון אוטובוסים לתיירים ומוניות.

מר כהן ציין כי בישיבה שהתקיימה בלשכתו התחלקו הדעות בין שתי גישות תכנוניות התייחסות לבינוי. האחת גרסה שאין לבנות את חזית החנויות הדרומית במפלס המסחרי ובכך יהיה הרחוב פתוח לכוון דרום. הגישה השניה צדדה בהצעת התכנית. בתכנית המוגשת מוצעות פתיחות לנוף המחלקות את החזית למקבצים של חנויות ומפתחים לסרוגין. ביטול החזית הדרומית עלולה להותיר במבט מרחוק חזית זכוכית של חנויות החזית הצפונית המופננות כלפי דרום. הוא תומך בהצעה המוגשת וגורס שיש להשאיר בעינה את החזית הדרומית. כמו כן הועלתה כאלטרנטיבה לפתיחת המפלס המסחרי לכוון דרום, פתיחה נוספת בפינה הדרום מזרחית.

גב' ברזקי המיצגת את הגישה שיש לבטל את החזית הדרומית של המפלס המסחרי, ציינה כי ישנה מערכת של נקודות ציון להתמצאות מבפנים כלפי חוץ ומבחוץ כלפי פנים. מתוך התייחסות למערכת הפרספקטיבית מהכניסה לרחוב העמק וממילא, נאמר שמאחר והעין נמוכה יותר ובאוריינטציה לכוון החומה המבט נשבר פתאום לכן בקשו לקצץ את משולש החנויות בפינה המזרחית.

טעון שני היה שיש ליצור הבדל בין ככר אחת מעל לשניה בכוון שער יפו. לגבי התכנון המפורט נראה צורך בבדיקת אפשרות הקטנת קירות החניון הדרומיים עד כדי מחצית מגובהם המוצע, על מנת ליצור אוורור וחדירת אור טבעיים בחלקם. ככלל חניון הפונה אל החוץ יש בו הרגשה סובייקטיבית טובה יותר. לגבי פתרון קיר התמך הדרומי ברחוב יפו, ציינה כי כאשר נוסעים ברחוב יפו ומפלס הכביש מתחיל להיות מונמך נוצר קיר תמך מול החומה ולכן הוצע פתרון חליפי של מדרון משופע גם בצד הדרומי של הרחוב, זאת מבחינת הרגשת הנוסע.

מר שרון הציע לאשר להפקדה את התכנית כפי שהוגשה.

מר כהן ציין כי הביא בפני המתכנן את הערות הצוות לגבי הפתרון העצובי ואולם המתכנן רואה בפתרונות המוצעים מטרה תכנונית. פתיחה נוספת בפינה המזרחית עלולה ליצור ככר משנית בלתי רצויה. לענין הקיר הדרומי ברחוב יפו ציין כי יצירת מדרון תפגע בחללים פונקציונליים בתכנון. לדעת המתנן השינויים המוצעים הם מהותיים ופוגעים בתכנון הכולל של הפרויקט.

מר תייר התייחס להצעה להנמיך את הקירות הדרומיים של מפלסי החניונים וציין כי אחת הבעיות בחניונים תת קרקעיים היא הכניסה למרתפים מתחת לפני האדמה. במקרה הנדון מדובר בחניון עילי ובאמצעות פתיחות לא גדולות של חלונות (או חלונות בזזית) ניתן יהיה להחדיר תאורה חיצונית ואוורור טבעי מבלי לפגוע בצמחיה או בתכנון הכללי.

מר נקמן הסכים עם דעתו של מר תייר וציין שבתכנון נכון אף לא יראו את החלונות.

מר רזניק ציין כי הוא מוצא שהתכנית יפה מאד. לענין פתיחות בקירות החניון הדרומיים לצורך אוורור החניונים ציין כי הנושא צריך להבדק עם המתכנן. אשר ליתר ההשגות שהועלו ציין כי בכלל אין להקשות אלא לסייע לקדם בצד החניון בהקדם שרק ייטיב עם הסביבה.

ד"ר לבנסל ציין את חניון האוניברסיטה בהר הצופים כדוגמא שלילית לחניון סגור לעומת החניון הפתוח בבנין מאירסדורף וחבל לחזור על השגיאה גם כאן.

מר כהן הקריא בפני הועדה את סעיף 9 (ג) 2. להוראות התכנית כדלקמן:
"המדרון הדרומי של מבנה החניון יהיה אטום ותורשינה בו פתיחות מינימליות
הדרושות לשאיבת אויר צח לקומות התת קרקעית ולמעברים. בן תהיינה פתיחות
מהמפלס המסחרי (המפלס העליון) אל הגוף".

כנגד הצעת מר כהן לענין פתחי אוורור קומות החניון העלה מר מלכווב הצעה
לקבוע פתחים לאורור ותאורה טבעיים בקומות החניון.

גב' אשל ציינה כי היא מיחסת חשיבות רבה לאישור התכנית עם זאת אינה רואה
מניעה למו"מ בענין אוורור החניון.

מר דזניק ציין כי אינו רואה מקום להכתיב לאדריכל איך לפתוח פתחים.

מר כהן הציע להוסיף להצעתו המקורית את הסעיף הבא:
תבדק אפשרות לקביעת פתחים לאורור ותאורה טבעיים בקומות החניה.

ד"ר לבנטל העיר כי זו דרך להטעות את הועדה. הוראה ליצירת פתחים לא תעכב את
הבניה, מדובר בשיפור תנאים.

להצבעה הועלו שתי ההצעות לענין קירות החניון הדרומיים: הצעת מר מלכווב
והצעת מר כהן המתוקנת.

הצעת מר כהן התקבלה ברוב של 6 קולות בעד ו-4 נגד .

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים 1,2,4,5,6,7, בהמלצת הועדה המקומית
ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. התכנית תערך בתאום עם מתכנן המחוז ולהנחת דעתו.
- ב. המבנה כולו ובשלמותו יבנה בהינף אחד ללא שלבי ביניים לרבות פיתוחו,
עיצובו ואינוונו של השטח הפתוח הציבורי במפלס העליון, כמתחייב מהוראות
תכנית 2229.
- ג. כל נספחי הבינוי הם נספחים מחייבים ויכללו בתכנית סעיפי גמישות.
- ד. לכלול בתכנית את ההוראות המתחייבות ממסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה
יחוות דעתו של רון עציון מיום 18.7.88.
- ה. הותרי הבניה יהיו בתאום עם אגף העתיקות (דוגמת הסעיף הקבוע בתכנית
2229 ב').
- ו. יבוטל השימוש של תחנת תדלוק בשטח החניון.
- ז. תבדק אפשרות לקביעת פתחים לאורור ותאורה טבעיים בקומות החניה.

ו. תנאים טפ"י סעיף 78 לחוק

18. בקשה להיתר הצבת 12 מבני אשקובית בתחום תכנית 2954 א' - מחנה אלנבי
המלצת הועדה המקומית מיום 17.7.88

מר כהן מסר כי הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית לאשר הצבת 12 מבני
אשקובית עבור משמר הגבול במחנה אלנבי. הועדה קבלה החלטה דומה ב-23.7.85
ובה נקבע כי "במידה ותכנית 2954 תופקד לפני חוס המועד לפינויים של מבני
האשקובית תקבע בתכנית הוראה המאפשרת קיומם של המבנים בשימוש חורג עד
לתקופה של 3 שנים מיום קבלת ההיתר".

הואיל ותכנית 2954 מעולם לא הופקדה הובא הנושא בפני מר אליהו היועץ המשפטי
לועדה המקומית ולמיטב ידיעתי גם גב' רוזה נתנה הסכמתה בפני מר בן אשר לאור
הצרכים הבטחוניים ולאור חוות הדעת המשפטיות הוא ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם
להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 19.7.88)

הוחלט: לאשר הצבת מבני האשקובית, במסגרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק, כפוף לתנאים האמורים בהמלצת הועדה המקומית מיום 17.7.88 ובתנאי הבא:
במידה ותכנית 2954 א' תופקד לפני תום המועד לפינוי מבני האשקובית תקבע בתכנית הוראה המאפשרת קיומם של המבנים כשימוש חורג עד לתקופה של 3 שנים מיום קבלת ההיתר.

ז. תכנית בינוי

19. תכנית בינוי להרחבות דיור עפ"י תכנית 1502 - רח' שלום ואחדות שכ' סנהדריה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:

לאשר את תכנית הבינוי כפוף לקבלת אישור אגף הרישוי על חישובי השטחים.

מר כהן מסר כי בהליך של תכנית בינוי מבקשת הועדה המקומית לאשר תוספות בניה. הועדה המחוזית מעולם לא הסכימה לאשר תכניות בניה חלקיות הגם שהעיריה אשר בעבר תוספות בלתי מוסדרות.
הוא ממליץ שלא לאשר את תכנית הבינוי ולהפנות את תשומת לב הועדה המקומית להחלטות עקרוניות שקבלה הועדה המחוזית בנושא תוספות בניה.

הוחלט:

1. לדחות את תכנית הבינוי להרחבות דיור.
2. הועדה מפנה את תשומת לב הועדה המקומית להחלטות העקרוניות שקבלה הועדה המחוזית בנושא תוספות בניה.

מרחב תכנון מקומי, מסה יהודה

ח. תכניות לאישור

20. תכנית מס' מי/620 - אזור מלונאות ונופש - מושב אורה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3555 מיום 3.5.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

21. שינוי מס' 13 לתכנית המתאר המחוזית ת/מ/מ/1 - כפר שיתופי נוה שלום
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3537 מיום 7.3.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

מר כהן מסר כי המועצה הארצית הפקידה תיקון לתכנית המתאר המחוזית בדבר איתור שטח להקמת כפר שיתופי נוה שלום.

לאחר תום תקופת ההפקדה התקבל במשרדי הועדה עותק מכתבו של עו"ד י. אלטבאואר, אל מר קוברסקי יו"ר המועצה הארצית בו הוא מבקש להאריך את המועד לרישת התנגדות לתכנית ומתחייב, תוך 30 יום להמציא התנגדות מנומקת ומפורטת לתכנית. מאז חלפו כבר למעלה מ-30 יום ולא הוגשה התנגדות מפורטת, אשר על כן היא מציע להמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את התכנית.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה לאשר את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 19.7.88)

22. תכנית מס' מי/191 א' - צובא

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3555 מיום 3.5.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ה אב תשמ"ח
8 אוגוסט 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 13 שהתקיימה ביום ג' כ"ז בתמוז תשמ"ח - 12.7.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציג ציבור	ד. ברגמן
- נציג ציבור	ש.ז. זוננפלד
- מתכנן המחוז	מ. כהן
- נציג ציבור	ח. מרינוב
- נציג ציבור	ש. שרון

נכחו:

- לשכת התכנון המחוזית	י. בן יעקב
- לשכת התכנון המחוזית	מ. דרומי
- לשכת התכנון המחוזית	י. פלאוט
- מזכירת ועדת המשנה המחוזית	נ. פלס
- נציג אגף הרישוי - עיריית ירושלים	ש. שמביק

נעדרו:

- נציגת שר המשפטים	ח. רווה
- אדריכל	א. דחמימוב

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-10624 - ערר מר האני אבו שרף על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.7.87 בגין בקשתו לעסק - "סידקו" במ"ל לעיבוד סיד - ואדי ג'וז (עסק 7/4474) הצדדים הוזמנו כחוק.

העורר הוזמן ולא הופיע
הדיון נדחה למועד אחר.

2. יב-10522 - ערר משפ' [REDACTED], [REDACTED] ו [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית מישיבתה מיום 7.3.88 בגין בקשת משפ' [REDACTED] לחוספת בניה - גוש 13 חלקה 19 - רח' אבטליון (תיק בנ/87/930) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין שמדובר במגרש ברח' אבטליון בשכונת בקעה שעליו בית ישן ושבוער אשרה הועדה בניה בית נוסף על המגרש. הבקשה עתה היא לבנות תוספת על גג הבנין הישן. השכנים מתנגדים בטענה שהגג משמש אותם לסוכה, ולמתקנים שונים כמו מכלי מים וכבלי טלויזיה. בקשתם היא שהתוספת תהיה באחת מפינות הבנין ושכל המתקנים יועלו לגג התוספת.

בפני הועדה הופיעו המערערים הבאים: מר [REDACTED] וב"כ עו"ד שטיינמיץ, בני הזוג [REDACTED] ומר [REDACTED].
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

כמו כן הופיעו בני הזוג [REDACTED] - המבקשים, ב"כ עו"ד י. ארנון ואדר' צ. רובינשטיין.

עו"ד שטיינמיץ ציין שכבר בפני הועדה המקומית הם טענו שטיקר הבעיה היא שהתוספת המוצעת מונעת את המשך השימוש בגג שהוא רכוש משותף. הגג נמצא בשימוש יום יומי לכביסה, למתקנים שונים ולסוכה. הם לא מתנגדים שהתוספת תבנה אך שתהיה בצמוד לקו הבנין החיצוני. הועדה המקומית טענה וחשבה שלא ניתן לעשות זאת כי הקו החיצוני הקיים בפועל אינו הקו המקורי של הבנין אלא תוספת מאוחרת. הדבר נכון בצד הצפוני אך קו הבנין הדרומי הוא המקורי וניתן להצמיד את התוספת לשם.

עו"ד ארנון בקש להבהיר כי אין למרשו התנגדות שהתוספת תוצמד לקוי הבנין באחת החזיתות - כפי שמבקשים העוררים וכן אין לו התנגדות שהמתקנים השונים יועלו לגג התוספת, על חשבוננו וזה יהיה תנאי ברשיון הבניה.

עו"ד שטיינמיץ המשיך וציין כי לדעתם מותרת בניה בהיקף של כ-44 מ"ר ואילו התוספת המבוקשת, כולל המרפסת מגיעה ליותר מ-50 מ"ר. שטח המרפסת לבד הוא 12.30 מ"ר וזו סטיה של 28%. הדבר פוגע בזכויות הקניניות של המערערים. על פי החלטת הועדה המקומית המרפסת אף צריכה להיות מוקפת במעקה וכך המערערים לא יוכלו כלל להכנס אליה. מכיון ששטח הגג כולו אינו גדול במיוחד - כל סטיה ואפילו היא מזערית מאד מורגשת.

טענה נוספת היא שלא יהיו דלתות - פתח יציאה לגג, כי אז זה יהיה תחילת סיפוח השטח כולו ובבוא היום היו סכסוכים בין השכנים. הוא מבקש שלא תהיה פירצה הקוראת לגנב.

מר [REDACTED] טען שהוא לא יסכים בשום אופן לכל תוספת ולו הזעירה ביותר. לטענתו המבקשים "מכרו" אותם ושיקרו להם לאורך כל הדרך.

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

מר שומביק ציין שהתוספת המבוצעת עובדה ותוכנה עם האגף לתכנון עיר בעירייה בהנחיית מר אדי ברנדס. מיקומה נקבע כך כדי שלא תהיה חריגה מקוי הבניין. אומנם הבקשה להסיט אותה לקוי הבניין הקיים נטענה גם בוועדה המקומית אך לדעתו של עו"ד אליהו יש בזה משום חריגה ולכן הבקשה לא התקבלה. באשר למרפסת הפנימית - על פי תכנית המתאר לירושלים ניתן לתכנן מרפסת פנימית ושטחה אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה. אפשר להגביל את השימוש בה למרפסת בלבד.

אדריכל רובינשטיין ציין כי הבקשה המקורית שהוא הגיש היתה לתוספת הצמודה לחזית הצפונית של הבניין. אם הועדה תחליט להצמיד את התוספת לכל צד מצידו הבניין - לא תהיה להם התנגדות, להיפך, הבניה כך תהיה קלה יותר.

עו"ד ארנון ציין שלמרשו יש זכות לתוספת חריגה של אחוז וחצי. אחרי עיסקה שנעשתה עם כל הדיירים נמכרו למרשו זכויות הבניה כך שלמעשה זכויות לבקש אפילו תוספת גדולה יותר ואין כל סיבה שלא לאשר את החריגה של 1.5%. מדובר באנשים פרטיים שהתוספת תהיה לרווחת הדיור שלהם ולא בקבלנים ולא למטרות עסק או מסחר.

עו"ד שטיינמץ טען שאמנם נקבע קו מסוים לבנין אך באופן מעשי הבנין נבנה מחוץ לקו זה לכן אין הוא רואה מה הבעיה שהתוספת תמשיך את קו הבנין הקיים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר שרון שלדעתו יש לאשר את התוספת בצמוד לפינת הבנין וללא דלתות יציאה לגג.

מר כהן ציין שעל פי חוות דעתה של גב' רוזה לגבי מקרים דומים - אם מדובר בבנין שנבנה קודם אישור תכנית כלשהיא ורק בעקבות התכנית הפך להיות חריג מקוי הבנין שנקבעו לו - מותרת בנית תוספת על קוי הבנין הקיימים. במקרה הנדון אפשר אף ללכת לקולא - מדובר ברח' קטן שבו 3 בנינים בלבד ואם התוספת המבוקשת תוצמד לחזיתו הדרומית של הבנין תהיה בכך התישרות עם שאר בניני הרחוב. המרפסת-לדבריו-כלולה כבר בחישוב אחוזי הבניה שערכה העירייה. מכיון שגב' רוזה אינה נוכחת ומאחר שהבקשה עלולה להגיע להתדיינות משפטית מציע מר כהן להעביר אותה לגב' רוזה לקבלת חוות דעת.

מר סניסה הציע לא לדחות את ההכרעה אלא להעביר אליה את ההחלטה לבדיקה.

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. התוספת תוצמד לקו הבנין הדרומי.
- ב. המרפסת תהווה חלק בלתי נפרד מהדירה ותכלול במנין אחוזי הבניה.
- ג. לא תורשה בניה פתחים - דלתות ליציאה לגג.
- ד. המחננים הקיימים על הגג הקיים יועלו לגג החדש.

3. יב-10622 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית משיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשתו לתוספת קומה - גוש 609 חלקה 30 - בית חנינא (תיק בנ/1449/71)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הדיון נדחה לבקשת העורר.

4. יב-2219 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית משיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשתו להתקנת מעלית-גוש 24 חלקה 79 - רח' הרב ברלין (תיק בנ/708/87)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט ציינה שהבקשה היא להתקנת מעלית בחצר הפנימית של בנין ברח' הרב

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

ברלין. למבקש אשר נכה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה עקב התנגדות השכנים שטענו שהמעלית תהיה על רכוש משותף, תגרום לרעש ותפריע לקונסטרוקציה של הבנין.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] המבקשים/מערערים וגב' [REDACTED] בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק. כמו כן הופיעו בני הזוג [REDACTED] המתנגדים וב"כ עו"ד ד. אברבנאל.

מר [REDACTED] טען שבקשתו להתקנת מעלית נדחתה ע"י הועדה המקומית בטענה שהדבר בניגוד להסכמת חלק מהשכנים, בטענה שהמעלית מהווה מפגע בטיחותי ובטענה שהמבקש יכול לעבור לגור במקום אחר. במקור הכוונה היתה שהמעלית תהיה לשימוש כל הדיירים אך בגלל התנגדותם הוא ביקש מעלית לשימוש הפרטי. הבקשה היא למעלית הנתמכת על עצמה - כמו מנוף עם מעלית פנימית ללא צורך בחדר מכוונות וללא צורך לבנות תמיכה ליסודות הבנין. לבנין חצר פנימית בגודל 3x4 מ' והוא נבנה מלכתחילה עם אפשרות למעלית. בתכנית שהגיש אמנם מופיע חדר מכוונות על הגג אך בשלב זה הוא מבקש מעלית מסוג אחר ללא צורך בחדר מכוונות בכלל. המעלית תעבור בסמוך לחלונות חדר המדרגות ואף חלון לא יסתם מכיון שהשכנים התנגדו בטענה שהמעלית תגרום להסתר אור מחדר המדרגות, הקמתה תאריך זמן רב וכן מכיון שהם עלולים לעכב את הענין אצל הרשם הוא מבקש רק מעליון לנכים - על פי תיקון מס' 11 לחוק.

גב' [REDACTED] הסבירה שנכותה מתבטאת בבעיות של ראות וקב ולא נכות ברגליים כן שודקא דירתם בקומה עליונה טובה להם ועדיפה על דירה בקומה תחתונה. אין להם כרגע פתרון אחר לבעיה.

מר [REDACTED] המשיך וציין שדירתם בקומה העליונה של הבנין ולכן הפיכת החלון בחדר המדרגות לדלת - לא תפריע לאיש. בקשתו עתה היא למעליון לאדם אחד בלבד, המתקן ניד, מתקפל ולא מפריע לאור ואויר. גם לסענת המתנגדים לגבי אי בטיחות המתקן - יש לו תשובה, בידו אישור מטעם מהנדס.

מר שמביק ציין שהבקשה המונחת בפני הועדה היא של מעלית שתמוקם בחלל ארובת האויר בבנין - הדבר יהווה סיכון קונסטרוקטיבי, בטיחותי וכד' ויפגע ברכוש משותף ללא הסכמת שאר הדיירים.

עו"ד אברבנאל טענה שהבקשה המקורית היתה למעלית בפיר-בארובת האויר של הבנין. עתה מעלה המבקש רעיון של מעלית אחרת אך למעלית כזו עדיון לא קיים תקן. בתקן לגבי מעלית רגילה ישנן מספר דרישות שהמעלית בבקשה לא עונה עליהם. ארובת האויר משמשת לתשחית לצנרת המים, ניקוז ביוב, צנרת ובלוני גז ומיקום המעלית שם חסכן את כל המערכות הנ"ל. באשר למעלית החדשה המוצעת כל עוד אין תקן אף רשות לא תאפשר זאת.

לטענת מר [REDACTED] הוא קיבל אישור למעליון (שהוא אגב מיועד מראש לעבודות בתאטרון, מסחר וכד') ממהנדס משרד העבודה - פיסר מגנוס. לאחר שהיא פנתה למהנדס התברר כי לא ידע שהבקשה היא למעליון מסוג זה לבית מגורים וכי תקן למעליון כזה יצא רק בעוד כמה חודשים. מסביב למעליון יהיה צורך להחקין רשת צפופה מאד.

לרשות המערערים מהנדס שאיתו הם מחיעצים בנוגע למספר בעיות שהתעוררו תאורה ואודור, מערכות מים, ביוב, גז וכד' שכנראה שיהיה צורך להעביר אותם ולא ברור אם זה בכלל אפשרי. המערערים יבקשו התחייבות רצינית שתפתור את בעיה הבטיחות. הם מוכנים לשקול בחיוב את הבקשה אם תמצא דרך שתענה בצורה כוללת על כל הבעיות. לטענתה, למרות החלטת הועדה המקומית שלא לאשר החל מר [REDACTED] לעבוד במקום והוצא נגדו צו מניעה. בתיקון לחוק - שאיתו מזכיר מר [REDACTED] - נאמר שאם אחד מהדיירים מתנגד לבקשה אפשר לכפות עליו את הענין אם התנגדותו לא מבוססת, אך זה לא המצב במקרה שלהם.

מר [REDACTED] טען שעורכת הדין מנסה להטעות את הועדה. למעליון יש תקן ויש הגדרה.

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

מפקח משרד העבודה ידע שמדובר בבית מגורים ואף ביקר בביתו. על מנת למנוע סכנה יש להתקין רשת לצד החלונות וזה לא מונע כניסת אור. המתקן מקובע, סגור בדרך כלל ומסביבו יש צורך בגידור בגובה של 2 מ' כך שאין סכנה בטיחותית. באשר למיכלי הגז - לפי דברי המפקח בכל מקרה רצוי להעבירם משם למען בטיחות הבנין וללא כל קשר למעליון. שאר המערכות יכולים להשאר במקום. שטח החצר מספיק גדול והמעליון קטן. למעוררים יש סכניקה למשוך את הנושא והכל בתקיה שאשתו תמות בינתיים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר שרון כי בעצם אין על מה לדון כי המבקש ביטל את בקשתו.

מר כהן חזר על דבריו והוסיף כי באשר למעליון על המבקש לפטול לפי החוק.

הוחלט: לאור העובדה שהמבקש ביטל את בקשתו, אין הועדה מתייחסת לבקשה. באשר למעליון המבוקש - על המבקש לפטול על פי התיקון לחוק המקרקעין לענין מעליון.

5. יב-10628 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשתו לרישוי עסק - קיוסק - שער יפו (תיק עסק 7/1374)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר שהבקשה היא לקיוסק - ממתקים ומשקאות חריפים - ברח' דימיטריוס הגדול במבנה קיים. על פי תכנית עמ' 9 מיועד השטח למלונאות ונופש והועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה ששימוש זה אסור בשטח.

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

מר [REDACTED] ציין שמדובר במבנה ששימש כמכולת שנים רבות, הוא השכיר אותו ב-1.4.87 וקיבל רשיון מהעיריה להפעיל שם קיוסק. מאוחר יותר נאמר לו שהשימוש המבוקש אסור. הקיוסק משמש לשתייה קלה, חריפה, גרעינים וסוכריות בלבד. באותו רחוב ישנן עוד חנויות רבות.

מר שמביק טען שכפי הנראה המדיניות של הועדה המקומית משתנה מידי פעם.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הוחלט לקבל את הערר ולהורות לוועדה המקומית לנקוט בהליך פרסום הבקשה לפי סעיף 149 לחוק לתקופה של 5 שנים.

6. יב-10614 - ערר משפ' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשת [REDACTED] לבנין חדש - גוש 19 חלקה 167 - שכ' אבו טור (תיק בנ' 87/811)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי ציין שהתכנית החלה על השטח היא 2111 והבקשה היא לבנין בן 3 קומות על קומת חניה. שטח המגרש 635 מ"ר ושטח הבניה המותרת היא 510 מ"ר. שטח הבניה המוצעת מגיע ל - 540.52 מ"ר והגובה ל-12 מ'. ישנה פגיעה בקו הבנין מכל 4 צידיו בשיעור שבין 0.40 ס"מ ל-2.50 מ'.

פורסמה הקלה באחוזי בניה ובקוי בנין. לאחר הפרסום הוגשו התנגדויות של דיירים מסביב. בקשה לבניה בחלקה סמוכה נדונה ע"י הועדה והוחלט לדחותה.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] העורר ובכ"כ עו"ד ד. יארק.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.
כמו כן הופיע מר [REDACTED] המבקש.

עו"ד יאיר ציין שמרשו גר במגרש מט' 166 ממזרח למגרש בו מבוקשת הבניה ומה שמטריד אותם הוא ההקלה בקוי הבנין. הבקשה היא לאפשר קו בנין קדמי של 2.5 מ' וצדדי מזרחי של 40 ס"מ - כלומר בניה שלא בהתאם לתכנית. קשה להירשם שהועדה המקומית התייחסה לדברי המשרדים. בהחלטתה נאמר לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לקוי בנין ולאחרזי הבניה היות ואין באישורם משום פגיעה במתנגדים שהתייחסותם היתה לעצם הקמת הבנין " אין כל קשר בין ההחלטה ובין ההתנגדות, ההתנגדות לא התייחסה לעצם הקמת הבנין אלא לענין אחוזי הבניה והגדלת הצפיפות ולכן שלא התייחסה הועדה.

ישנו הלך דוחות מסוכן - שהוא מניח שהועדה המקומית מכירה אותו היטב - לפיו מגיש בקשה להיתר בניה כולל בה מראש הקלות כאילו הן "זנב" שקשור לבקשה. לא כך צריך להיות. אם תכנית קובעת קוי בנין מסויימים, גובה, אחוזי בניה וכד' - זה מבטא חשיבה תכנונית מסוימת ולפיה צריך לנהוג, ולכן סטייה - גם אם אינה ניכרת - צריך שיהיה טעם לעשותה. הוא לא מצא שהועדה המקומית מצאה טעם להקל במקרה הנדון. למתנגד היא אמרה שהשתכנעה שהוא לא נפגע וכי טענותיו קנטרניות בלבד.

באחד המקרים שנדונו בפני בית משפט נטען כי אם הועדה המקומית נחנה הקלה ברי כי היא שקלה את הענין כמו שצריך. כנגד פיעון זה קבע בית המשפט שישנו מבחן אובייקטיבי שכל אדם שבדק זאת צריך להשתכנע שההשפעה על התכנון הכללי אינה מפריעה. בשלב זה ציטט עו"ד יאיר מספר פסקי דין בנושאים דומים וציין שמה שמאפין אותם הוא שכל הועדות להיות זהירות מאד בנושא הקלות.

שכונת אבו-טור היא מושג בירושלים. בעבר היתה שכונת גבול עם כל הכרוך בכך ומאחר יותר הפכה לשכונה עם איכות חיים מסויימת. לא קיימת שם הצפיפות של מרכז העיר, אנשים קנו בתים ולא דירות והמטרה היא שלא תהיה נגיסה אחר נגיסה באופי של השכונה. מול בית לקוחותיו נבנה בית גדול בעל ארבע קומות המגדיל את הצפיפות. בזמנו הם לא ידעו על כך ועתה הבית כבר עובדה קיימת אך יש לעצור את ההליך. כל יזם מבקש הקלה והכל נעשה צפוף. המרווחים הולכים ונעשים קטנים וכבר היום יש בעיה לכניסת מכוניות. אדר הבנין הגדול שנבנה מצפון לחלקתם נושקת לגדר הקדמית של בית מרשו. הענין הוא שיוצרים בעיה ואח"כ מבקשים לפתור אותה "בצורה עקומה". עתה משתמשים במגרש החניה הסמוך ובמגרש שעליו מבוקשת בניה. הגדלת הצפיפות תחריף את הבעיות. נכון שזכותו של מר אביב לנצל את זכויותיו על פי החוק אך רק לפי המותר ושלא תהיינה חריגות נוספות.

מר שמביק ציין שמדובר במגרש בשכונת אבו-טור שיש לו זכויות מוקנות. אבו-טור שייכת לתחום ירושלים וכך היה הדבר גם כשהייתה שכונת ספר והיתה כלולה בהוראות תכנית המתאר לירושלים. עלתה טענה שהועדה המקומית דחתה את ההתנגדויות מבלי להתייחס כלל להקלות המבוקשות אך לא כך הוא, ישנו דו"ח מפורט על מהות הבנין ורק לאחר זיון מעמיק בהתנגדויות הוחלט לדחות כי הועדה לא השתכנעה שההקלות תהוונה פגיעה. הן אינן ניכרות ומותרות על פי החוק.

באשר למיקום הבנין: המגרש גובל עם שני בנינים קיימים ועם מגרש שבו ביקש מר ידיד לבנות. הגישה למגרש החניה היא דרך שביל צר. על פי תכנית 3789 ישנה פירצה לחניה כך שאפשר יהיה להשתמש בה. מדובר בגישה מרח' עובד לחניה בחלקות הסמוכות. ממגרשו של היזם ישנה כוונה לקחת רצועת קרקע בצד המזרחי שלה ברוחב של 1,20 מ' - כמעט לציבור שימש כחיבור בין המגרשים. הועדה שוכנעה שטעם הקמת הבנין האמור מפריעה למתנגדת וכי הוא לא יגרם להפרעה כלשהיא.

מר [] טען שהעו"ד ניסה ליצור אוירה שיש כוונה לעשות דברים מעבר לחוק אך לדבריו הכל במסגרת החוק. המגרש הוצא במיכרז ע"י מינהל מקרקעי ישראל עם זכויות בניה מוקנות מסויימות, הם זכו במיכרז. בעת התכנון היתה תב"ע מאושרת לפיה מחברים את רח' עובד עם רח' יש"י ע"י רצועה ממגרשו של מר [] לא ברור למה לא התנגד אז לתכנית. המגרש שלהם קטן וקשה להכניס אליו את כל זכויות הבניה. כשחפשו פתרון לבעיה נאמר להם שישנו חוק לפיו ניתן להתיישר עם בנינים אחרים שבאותו רחוב. סמוך למגרשם ישנם 2 בנינים והבנין המתוכנן,

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

הנדון, מתישר איתם בחזית קדמית ואחורית. הסטיה הנוספת היא בחזית המזרחית - ושם במקום להשאיר מרווח של 4 מ' נשאר מרווח של 3.60 מ' מהגדר, כלומר הקטנה של 40 ס"מ שהם 10% בלבד מהמרווח הדרוש. בעית החניה נפתרה ע"י חניה תת קרקעית מבלי לפגוע בסביבה. אם לא היתה אפשרות לגמישות בתכניות לא היתה ניתנת הקלה. הוא מצידו מוכן לוותר על התוספת של 6% בניה המתבטאים ב-30 מ"ר על הגג, חוץ מזה, מבחינה פיזית, אין אפשרות לנצל את אחוזי הבניה המוקנים במגרש. מכיון שמר [REDACTED] מתנגד שתפרץ הדרך במגרשו, הכינה העיריה תכנית לפיה ילקח מעבר ברוחב של מטר וחצי ממגרשו הוא. לזאת הוא יתנגד בכל תוקף ואם העיריה תעמוד על דעתה הוא בודאי לא יבנה בשטח.

עו"ד יאריק טען שגם עכשיו, אחרי ששמע את נציג העיריה ואת היזם, לא ניתן הסבר מניח את הדעת מדוע אי אפשר לבנות לפי התכנית. היזם מעוניין לבנות כמה שאפשר יותר, העיריה סוענת שהכל לפי החוק אך השאלה היא אם יש הצדקה לאשר זאת.

אם כאשר היזם הציע מחיר למגרש הוא יצא מתוך הנחה שהועדוה תאשרנה לו הקלות - זה לא בסדר. לדעתו היזם הכין מראש תכנית עם הקלות כי נוח לו יותר לבנות - כך למרות שמגרשו רחב יותר ממגרש מרשו. באשר לטענה של החישרות עם בניינים קיימים - הבנין של מרשו נבנה לפני קום המדינה והיה הבנין היחיד ברחוב בזמנו. כיום, בקושי יש מעבר בין הבניינים. היום כששוקלים את בעית קוי הבנין יש לקחת בחשבון את הבנין החדש שנבנה במשך הזמן. עו"ד יאריק הזמין את הועדה לבוא ולבקר בשטח ולהווכח שהכל צפוף ממילא. כל דרישתם היא לשמור על איכות חיים מסויימת.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות אמר מר שרון כי התרשם מאד מנימוקי הערר ולדעתו יש לבקר בשטח.

מר מרינוב הוסיף כי היה סומך את שתי ידיו על הנימוקים שהועלו בערר לו הועדה היתה נוהגת כך תמיד.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים סיור בשטח. ישחתפו בסיור מר סויסה, מר כהן, מר מרינוב, מר זוננפלד ומר שרון.

7. יב-10389 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 17.11.86 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 415 חלקה 97 - רח' אורוגאוי - ק. יובל
(תיק בנ/86/740) מובא להבהרת החלטה.

מר כהן ציין כי בעבר דנה הועדה בערר הנדון - בקרית יובל - והחליטה לאשר בניה מרתף. בו זמנית פנתה הועדה לעיריה לקבל הסברים לגבי התרים שנתנו לשאר הבניינים ברחוב. מר שטיין טען במכתבו שהעיריה נהגה כך על פי חוות דעת שקיבלה. בדיון נוסף בתיק הנ"ל הוחלט להחזיר את הבקשה לעיריה ושם הוחלט לאשר את התוספת בתנאי שהמבקש לא בנה במרתף. מכיון שלדבריהם המבקש בנה כבר מרתף והפך אותו לדירה ולכן התוספת המבוקשת לא אושרה. מר דרומי ציין כי לטענת המבקש המרתף בגובה 2.50 מ' כמו של השכן, ולשכן תוספת זהה לזו שבבקש. לדעתו, על מנת שאפשר יהיה לאשר את התוספת יש להנמיך את גובה המרתף - ל - 2.20 מ'.

מר כהן דרש שהועדה המקומית תגיש לוועדה דו"ח לגבי הקריטריונים שלה לאישור בקשות לתוספת בניה באזור. לטענתו ישנם עוד איזורים בעיר שבהם העיריה לא עקבית, לעיתים מאשרת תוספות בניה ולעיתים לא.

מר שרון טען שאם בעבר הועדה עצמה אשרה את המרתף יש לדרוש שינמיך אותו לגובה 2.20 מ'.

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

מר דרומי הציע שהעיריה תמציא לוועדה את רשיונו של השכן.

הוחלט:

- א. לקבל את העדר ולאשר את הבקשה ובתנאי שגובה המרתף יוגמר ל-2.20 מ'.
- ב. הועדה המחוזית פונה לוועדה המקומית להמציא לה את הקריטריונים לפיהם היא פועלת בנושא תוספות בניה באזור.

8. יב-10438 - ערר ג'רוסלס ג'רסי בע"מ על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 18.3.87 בגין בקשת "אילון" חב' למלונות בע"מ - לבנין חדש - גוש 261 חלקה 98 - גבעת שאול (תיק בנ/86/281)
המשך דיון מיום 8.12.87

מר כהן הזכיר כי בדיון ראשון בנושא הוחלט "להחזיר את התיק לוועדה המקומית הועדה המחוזית תהא מוכנה לדון בבקשה לאחר קבלת רשימת השימושים המבוקשים" ובדיון שני הוחלט "לדחות את ההכרעה עד לקבלת הבהרות מהועדה המקומית לנושא תכן החניה והשימושים המוצעים בבנין". התקבלה התיחסותו של מר שטיין לענין תכן החניה אך לא של הועדה עצמה. בעקבות זאת נשלח שוב מכתב והתבקשה התיחסות של הועדה. היקף הבניה הוא 16,000 מ"ר שלדעתו זהו היקף עצום כשמדובר במסחר. בשני מסמכים שונים שהוגשו ע"י היזם אין עיקביות באשר להיקף המסחר בבנין - על פי אחד המסמכים מדובר על כ-3,000 מ"ר למסחר ועל פי המסמך השני מדובר על היקף של כ-6,000 מ"ר לאותה מטרה.
מר כהן ביקש שהועדה תפנה פעם נוספת לוועדה המקומית שתיתן דעתה לשינוי הדרסטי שעושים באזורים שונים בעיר כשיעוד השטח משתנה בדרך של שינוי שימוש במסגרת התרי בניה שניתנים.

הוחלט:

- א. הועדה חוזרת על החלטתה מיום 8.12.87 כלשונה.
- ב. הועדה המחוזית מפנה תשומת לב הועדה המקומית לתהליך המרחש לאחרונה באזורים שונים בעיר שמיועדים לתעשייה שבהליך שימוש חורג במסגרת התרי בניה משתנה יעודם.

ב. היתרי בניה

9. יב-10618 - עיריית ירושלים - סלילת דרך - גוש 186-260 - גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/88/270

מר כהן ציין שהבקשה היא לדרך על פי תכנית מופקדת מס' 3254 המדברת על כביש המחבר את הדרך המהירה ירושלים - תל אביב עם הדרך העוקפת של גבעת שאול. לתכנית הוגשו התנגדויות ולא ניתן לאשר בשלב זה את ההיתר.

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר שיגמרו הליכי אישור תכנית 3254.

10. יב-10629 - [REDACTED] - בנין חדש - גוש 4 חלקה 153 - בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/87/522

מר דרומי ציין שמדובר על חלקה מס' 153 על פי תכנית מופקדת לבית צפאפא 2317 שטחה 965 מ"ר ומבוקשת בה בניה בנין בן קומה אחת על קומת עמודים לחניה ומקלט. קומת החניה שלא צריכה לעלות על 10% משטח המגרש מגיעה ל-15% - לחריגה זו פורסמה הקלה. בהתנגדות שהוגשה נטענו דברים בנוגע לאחסנת תפוצים בקומת החניה. העיריה דחתה את ההתנגדות. הבנין עומד באחוזי הבניה המותרים והוא נמצא באזור שאין צורך להפקיד לגביו תכנית מפורטת. מומלץ לאשר את הבקשה ובתנאי שגובה קומת העמודים יהיה - 2.20 מ' לפי המותר בתכנית המתאר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה קומת

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

11. יב-10631 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 285 חלקה 175
- בית צפאפה
דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/88/277

מר דרומי ציין כי מדובר בחלקה שלגבי חלק ממנה נקבעו בעבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק לבניה בשתי קומות עד 50%. על פי התכנית המופקדת ניתן לאשר בניה אם קיים מבנה בשטח. במקום קיים בנין בשטח של 97.40 מ"ר, מבוקשת תוספת של 219.75 מ"ר סה"כ מגיעים ל-317.15 מ"ר שהם 35.15% בניה. אין מניעה לאישור הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב-10639 - עיריית ירושלים - תוספת כיתות - גוש 647 - 643
- שכ' נוה יעקב
דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/88/293

מר בן יעקב הציג את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-10640 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 74 חלקה
235-236 - רח' האגוז
דו"ח הועדה המקומית מס' 134 מיום 6.6.88 תיק בנ/88/212

גב' פלאוס ציינה שבאזור המיועד למסחרי על פי תכנית המתאר, בבנין חנויות שבנו על שתי חלקות מבוקשות קומה נוספת עם מדרגות פנימיות - לאחסנה וקירור אחוזי הבניה המותרים 150% והבניה מגיעה ל-155%. פורסמה הקלה ולא הוגשו התנגדויות. מומלץ לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-7315 - מע"ץ עבור משרד החוץ - מחסן ומבנה עזר לקפיטריה - גוש 156
חלקה 57 רח' בן צבי
דו"ח הועדה המקומית מס' 134 מיום 6.6.88 תיק בנ/86/169

לאחר הצגת הבקשה ע"י מר בן יעקב הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-2976 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 173 חלקה 109-113 - רח' יוסי
בן יעקב
דו"ח הועדה המקומית מס' 134 מיום 6.6.88 תיק בנ/88/384

מר בן יעקב ציינה שמדובר על מבנה של חנויות הממוקם באזור מגורים והבקשה היא לתוספת בחזית האחורית. במשך השנים נוספו שם תוספות שונות והצפיפות גדלה. בעבר המליצה הלשכה להכין תכנית כללית לאזור.

מר כהן הזכיר כי בדצמבר 87 הוגשה בקשה לתוספת למספרה והוא המליץ אז להחזירה לועדה המקומית אך בסופו של דבר היא אושרה בועדה. לדעתו, במהלך כזה ניבנות תוספות בצורה בלתי מבוקרת וללא הגיון תכנוני. התוספת המבוקשת עתה תעלה, קרוב לוודאי, על מרפסת אחורית והוא ממליץ להחזירה לעירייה.

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

מר שמביק ציין שבזמנו אישרה העיריה בנית חנויות אך דייר אחד הגדיל את חנותו. הוגשו תכניות לחנות המורחבת. העיריה בדעה שניתן לשנות את יעוד השטח למסחר אך יחד עם זאת אין מניעה להרחיב את החנות לפי הבקשה הנדונה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה. הועדה תהא נכונה לדון בתכנית בנין עיר שתשנה את יעוד השטח ותכלול את כל המתחם.

16. יב- 10641 - [REDACTED] - בנין חדש - שכונת אום טובא
דו"ח הועדה המקומית מס' 313 מיום 25.4.88 תיק בנ/88/187

מר דרומי ציין כי לאזור אום - טובא בצור באחד נקבעו תנאים למגורים 6 בקומה אחת עד 25% בניה. על מגרש שעטחו 1000 מ"ר קיים בנין והבקשה היא לבנין נוסף. פורסמה הקלה בגובה של מסר וחצי. לדעתו לא ניתן לאשר הקלות כשיין הכנית.

מר כהן טען שהקלה ניתן לאשר מתכנית ולא מתנאים שנקבעו. לדעתו לא היה צורך לחייב את המבקשים לפרסם הקלה כי את התנאים שנקבעו אפשר לשנות ע"י תנאים חדשים.
לדבריו, אין מניעה לאשר את הבקשה.

מר דרומי טען שהתכנית שהוגשה לא נכונה, על פיה נראה שיש צורך בחפירה כך שהקומה תהיה בעצם גבוהה יותר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב- 780 - הקרן לירושלים - גינה ציבורית - גוש 150 חלקה 46 - בית הכרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 134 מיום 6.6.88 תיק בנ/88/266

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא שיפור גינה ציבורית הקיימת בפינת הרחובות הארזים ורחל המשוררת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב- 10463 - הארגון הלוטרני העולמי - שיפוצ ושחזור גג - אוגוסטה ויקטוריה
דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/88/291

מר דרומי הזכיר כי בעבר אושרה בקשה לשחזור גג רעפים בבנין "אוגוסטה ויקטוריה" עתה מבוקש שחזור גג הכנסיה הצמוד לבנין הראשי.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב- 7244 - עיריית ירושלים - תוספת בניה למרכז התחזוקה - גבעת שאול
(תיק בנ/75/76) המשך דיון מיום 31.5.88

הנושא ירד מסדר היום.

20. יב - 4932 - בית הילדים של נשי בני ברית - מגרש כדורגל - גוש 192 חלקה 2 בית וגן
(תיק בנ/85/820) המשך דיון מיום 28.6.88

הנושא ירד מסדר היום לגדיקה נוספת.

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

21. יב-10606 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 26 חלקה 40 - רח' רמב"ם - רחביה

(תיק בנ/87/88) המשך דיון מיום 28.6.88

מר כהן ציין שבהתאם להחלטת הועדה יצאו לשטח מר דחמימוב, מר בן אשר והוא עצמו ומסקנותיהם הן:

- א. מספר הקומות האופייני - לפחות בקטע הרלוונטי - נע בין 2 ל-4 קומות. בנין בן 5 קומות יהווה חריג ולכן מומלץ לא לאשר קומה חמישית.
- ב. כיום הבנין בן 2 קומות ומצופה טיח - נחבא בין העצים אולם בנין של 4 קומות מטיח יהיה דומיננטי ולכן מומלץ לצפותו באבן סלטיש מסוטסת. לא מומלץ לצפותו באבן נסורה חלקה.
- ג. על פי הבקשה, הכניסה לחניה מוצעת מכיוון רח' אלפסי. בבקשה שהוגשה בקנה מידה של 1:100 לא סומנו עצים קיימים ובתכנית המדידה סומנו. מדובר בעצים בוגרים, גבוהים ויפים מאד שאין לגדוע אותם. מומלץ שהכניסה לחניה תהיה מכיוון רח' רמב"ם כפי שהיא קיימת היום. הדבר מחייב הורדת סככה הקיימת במקום. החניה עצמה תשאר במקום המוצע.

הוחלט: לאור ממצאי חברי הועדה שביקרו במקום הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. מספר הקומות לא יעלה על 4.
- ב. הבנין כולו יצופה באבן סלטיש מסוטסת.
- ג. הכניסה לחניה תהיה מכיוון רח' רמב"ם ולא מכיוון רח' אלפסי כמוצע. תוסר סככה הקיימת במקום. לא יגדעו העצים הקיימים בשטח.

22. יב-10627 - בית כנסת עבודת ישראל - תוספת בניה - גוש 39 חלקה 93 שכ' שערי חסד

(תיק בנ/88/216) המשך דיון מיום 28.6.88

מר בן יעקב הזכיר כי הבקשה היא להרחיב בית כנסת קיים ע"י הריסת קיר חיצוני ובניה מחדש של שירותים הקיימים בחוץ. התכנית החלה מחירה בניה לפי קונסוד הבנין הקיים, ולפיה השרותים הם תוספת לבנין. בביקורו בשטח ראה כי רוב בתי הסביבה הם באותו קו בנין של בית הכנסת. המבקשים טוענים שמבנה השרותים קטן ולא מספיק להם אלא שעל פי התכנית מחן רשיון בניה צריך להיות מותנה בהריסת תוספות שאינן מקוריות. אדריכל קרוינקר הציע שמבנה השרותים יהרס לכשתבנה קומה נוספת.

מר כהן הציע לאשר את הבקשה ללא השרותים. מכיון שמבנה השרותים הוא ציבורי עלולה להיות התנגדות מטעם השכנים.

מר סניסה הציע להשאיר את מבנה השרותים כפי שהוא ובבוא העת, כשירצו להוסיף קומה לבית הכנסת יהרסו אותו.

הוחלט:

- א. לאשר את הבקשה לתוספת עזרת נשים - בתוך קו הבנין הקיימים וללא השרותים המבוקשים.
- ב. עם מימוש הכוונה להוסיף עוד קומה לבנין יהרסו השרותים הקיימים.

ד. שימושים חורגים (עסקים)

23. 1/7237 - [REDACTED] מסגריה - רח' אלקבץ

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הוועדה המחוזית הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה אחת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

24. 1/1216 - [REDACTED] - מחסן עצים - שכ' בית ישראל
25. 1/525 - [REDACTED] - ממתקים, משקאות, פלאפל - רח' בן סירא
26. 1/5666 - [REDACTED] - שען, חכשיסים - רח' יפו
27. 1/1014 - [REDACTED] - נגריה - רח' הלני המלכה
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

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

28. 1/1713 - [REDACTED] - מכבסה - רח' אוסישקין
29. 1/1143 - [REDACTED] - תקון אופנועים - רח' יפו
30. 1/1544 - [REDACTED] - מחסן אלומיניום - רח' פלורנטיין
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

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

31. 1/8840 - גלידת הבירה נשות - אולם שמחות - שכ' גבעת שאול
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

הבקשה הורדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ד. היתר בניה

32. יב - 7533 - [REDACTED] - תכנית שינויים - גוש 29523 - חלקה 15 ב'
אבו גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 377 מיום 15.5.88 חיק ב/195/87

גב' פלאוס ציינה שהבקשה היא לבנין נוסף על מגרש. הדבר עומד בקריטריונים של
תכנית מי/351. בעבר אושרה בקשה לבנין קטן יותר אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

33. יב - 7545 - [REDACTED] - בית שני על המגרש - גוש 29530 - חלקה 15 -
אבו גוש
חיק ב/162/87 - מובא לדיון חוזר מיום 3.5.88

גב' פלאוס הזכירה שהבקשה אושרה והאישור כולל תנאי לפיו "הבנין יונמך ולא
תהיה קומת עמודים" מדובר בבנין צנוע המבקש ביקש להשאיר את קומת העמודים
בגלל בעיות שונות.

הוחלט:

1. הועדה חוזרת על החלטתה מיום 3.5.88 למעט סעיף ב' בהחלטה.
2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ס"ו אב תשמ"ח
29 יולי 88



מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 3 שהתקיימה ביום ג' כ"ז בתמוז תשמ"ח - 12.7.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציג ציבור	ד. ברגמן
- נציג ציבור	ש.ז. זוננפלד
- מתכנן המחוז	מ. כהן
- נציג ציבור	ח. מרינוב
- נציג ציבור	ש. שרון

נכחו:

- לשכת התכנון המחוזית	י. בן יעקב
- לשכת התכנון המחוזית	מ. דרומי
- לשכת התכנון המחוזית	י. פלאוט
- מזכירת ועדת המשנה המחוזית	נ. פלט
- נציג אגף הרישוי - עיריית ירושלים	ש. שמביק

נעדרו:

- נציגת שר המשפטים	ת. רווה
- אדריכל	א. רחמימוב

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערים

1. יב-10624 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בשיבתה מיום 20.7.87 בגין בקשתו לעסק - "סידקו" במ"ל לעיבוד סיד - ואדי ג'וז (עסק 7/4474) הצדדים הוזמנו כחוק.

העורר הוזמן ולא הופיע
הדיון נדחה למועד אחר.

2. יב-10522 - ערר משפ' [REDACTED] ו [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית משיבתה מיום 7.3.88 בגין בקשת משפ' [REDACTED] לתוספת בניה - גוש 13 חלקה 19 - רח' אבטליון (תיק 87/930/נ) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין שמדובר במגרש ברח' אבטליון בשכונת בקעה שעליו בית ישן ושנטבר אשרה הועדה בניה בית נוסף על המגרש. הבקשה עתה היא לבנות תוספת על גג הבנין הישן. השכנים מתנגדים בטענה שהגג משמש אותם לסוכה, ולמתקנים שונים כמו מכלי מים וכבלי סלויזיה. בקשתם היא שהתוספת תהיה באחת מפינות הבנין ושכל המתקנים יועלו לגג התוספת.

בפני הועדה הופיעו המעוררים הבאים: מר [REDACTED] וב"כ עו"ד שטיינמיץ, בני הזוג [REDACTED] ומר [REDACTED].
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

כמו כן הופיעו בני הזוג [REDACTED] - המבקשים, ב"כ עו"ד י. ארנון ואדר' צ. רובינשטיין.

עו"ד שטיינמיץ ציין שכבר בפני הועדה המקומית הם טענו שטיקר הבעיה היא שהתוספת המוצעת מונעת את המשך השימוש בגג שהוא רכוש משותף. הגג נמצא בשימוש יום יומי לכביסה, למתקנים שונים ולסוכה. הם לא מתנגדים שהתוספת תבנה אך שתהיה בצמוד לקו הבנין החיצוני. הועדה המקומית טעתה וחשבה שלא ניתן לעשות זאת כי הקו החיצוני הקיים בפועל אינו הקו המקורי של הבנין אלא תוספת מאוחרת. הדבר נכון בצד הצפוני אך קו הבנין הדרומי הוא המקורי וניתן להצמיד את התוספת לשם.

עו"ד ארנון בקש להבהיר כי אין למרשו התנגדות שהתוספת תוצמד לקוי הבנין באחת החזיתות - כפי שמבקשים העוררים וכן אין לו התנגדות שהמתקנים השונים יועלו לגג התוספת, על חשבוננו וזה יהיה תנאי ברשיון הבניה.

עו"ד שטיינמיץ המשיך וציין כי לדעתם מותרת בניה בהיקף של כ-44 מ"ר ואילו התוספת המבוקשת, כולל המרפסת מגיעה ליותר מ-50 מ"ר. שטח המרפסת לבד הוא 12.30 מ"ר וזו סטיה של 28%. הדבר פוגע בזכויות הקניניות של המעוררים. על פי החלטת הועדה המקומית המרפסת אף צריכה להיות מוקפת במעקה וכך המעוררים לא יוכלו כלל להכנס אליה. מכיון ששטח הגג כולו אינו גדול במיוחד - כל סטיה ואפילו היא מזערית מאד מורגשת.

טענה נוספת היא שלא יהיו דלתות - פתח יציאה לגג, כי אז זה יהיה תחילת סיפוח השטח כולו ובבוא היום היו סכסוכים בין השכנים. הוא מבקש שלא תהיה פירצה הקוראת לגנב.

מר [REDACTED] טען שהוא לא יסכים בשום אופן לכל תוספת ולו הזעירה ביותר. לטענתו המבקשים "מכרו" אותם ושיקרו להם לאורך כל הדרך.

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

מר שמביק ציין שהתוספת המבוצעת עובדה ותוכנה עם האגף לתכנון עיר בעירייה בהנחיית מר גדי ברנדס. מיקומה נקבע כך כדי שלא תהיה חריגה מקוי הבנין. אומנם הבקשה להסיט אותה לקוי הבנין הקיים נטענה גם בועדה המקומית אך לדעתו של עו"ד אלירז יש בזה משום חריגה ולכן הבקשה לא התקבלה. באשר למרפסת הפנימית - על פי תכנית המתאר לירושלים ניתן לתכנן מרפסת פנימית ושטחה אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה. אפשר להגביל את השימוש בה למרפסת בלבד.

אדריכל רובינשטיין ציין כי הבקשה המקורית שהוא הגיש היתה לתוספת הצמודה לחזית הצפונית של הבנין. אם הועדה תחליט להצמיד את התוספת לכל צד מצידו הבנין - לא תהיה להם התנגדות, להיפך, הבניה כך תהיה קלה יותר.

עו"ד ארנון ציין שלמרשו יש זכות לתוספת חריגה של אחוז וחצי. אחרי עיסקה שנעשתה עם כל הדיירים נמכרו למרשו זכויות הבניה כך שלמעשה זכותו לבקש אפילו תוספת גדולה יותר ואין כל סיבה שלא לאשר את החריגה של 1.5%. מדובר באנשים פרטיים שהתוספת תהיה לרווחת הדיור שלהם ולא בקבלנים ולא למטרות עסק או מסחר.

עו"ד שטיינמץ טען שאמנם נקבע קו מסוים לבנין אך באופן מעשי הבנין נבנה מחוץ לקו זה לכן אין הוא רואה מה הבעיה שהתוספת תמשיך את קו הבנין הקיים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר שרון שלדעתו יש לאשר את התוספת בצמוד לפינת הבנין וללא דלתות יציאה לגג.

מר כהן ציין שעל פי חוות דעתה של גב' רוזה לגבי מקרים דומים - אם מדובר בבנין שנבנה קודם אישור תכנית כלשהיא ורק בעקבות התכנית הפך להיות חריג מקוי הבנין שנקבעו לו - מותרת בניה תוספת על קוי הבנין הקיימים. במקרה הנדון אפשר אף ללכת לקולא - מדובר ברח' קטן שבו 3 בנינים בלבד ואם התוספת המבוקשת תוצמד לחזיתו הדרומית של הבנין תהיה בכך התישרות עם שאר בניני הרחוב. המרפסת-לדבריו-כלולה כבר בחישוב אחוזי הבניה שטרכה העירייה. מכיוון שגב' רוזה אינה נוכחת ומאחר שהבקשה עלולה להגיע להתדיינות משפטית מציע מר כהן להעביר אותה לגב' רוזה לקבלת חוות דעת.

מר סויסה הציע לא לדחות את ההכרעה אלא להעביר אליה את ההחלטה לבדיקה.

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. התוספת תוצמד לקו הבנין הדרומי.
- ב. המרפסת תהווה חלק בלתי נפרד מהדירה ותכלול במנין אחוזי הבניה.
- ג. לא תורשה בניה פתחים - דלתות ליציאה לגג.
- ד. המתקנים הקיימים על הגג הקיים יועלו לגג החדש.

3. יב-10622 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית מישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשתו לתוספת קומה - גוש 609 חלקה 30 - בית חנינא (תיק בנ/71/1449)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הדיון נדחה לבקשת העורר.

4. יב-2219 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית מישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשתו להתקנת מעלית-גוש 24 חלקה 79 - רח' הרב ברלין (תיק בנ/87/708)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט ציינה שהבקשה היא להתקנת מעלית בחצר הפנימית של בנין ברח' הרב

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

ברלין. למבקש אשר נכה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה עקב התנגדות השכנים שטענו שהמעלית תהיה על רכוש משותף. תגרום לדעש ותפריע לקונסטרוקציה של הבנין.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] המבקשים/מערערים ואגב' ר. קמחי. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמבוק. כמו כן הופיעו בני הזוג [REDACTED] המתנגדים וב"כ עו"ד ד. אברבנאל.

מר [REDACTED] טען שבקשתו להתקנת מעלית נדחתה ע"י הועדה המקומית בטענה שהדבר בניגוד להסכמת חלק מהשכנים. בטענה שהמעלית מהווה מפגע בטיחותי ובטענה שהמבקש יכול לעבור לגור במקום אחר. במקור הכוונה היתה שהמעלית תהיה לשימוש כל הדיירים אך בגלל התנגדותם הוא ביקש מעלית לשימוש הפרטי. הבקשה היא למעלית הנחמכת על עצמה - כמו מנוף עם מעלית פנימית ללא צורך בחדר מכוונות וללא צורך לבנות תמיכה ליסודות הבנין. לבנין חצר פנימית בגודל 3x4 מ' והוא נבנה מלכתחילה עם אפשרות למעלית. בתכנית שהגיש אמנם מופיע חדר מכוונות על הגג אך בשלב זה הוא מבקש מעלית מסוג אחר ללא צורך בחדר מכוונות בכלל. המעלית תעבור בסמוך לחלונות חדר המדרגות ואף חלון לא יסתם מכיון שהשכנים התנגדו בטענה שהמעלית תגרום להסתר אור מחדר המדרגות, הקמתה תאריך זמן רב וכן מכיון שהם עלולים לעכב את הענין אצל הרשם הוא מבקש רק מעליון לנכים - על פי תיקון מס' 11 לחוק.

אגב' [REDACTED] הסבירה שנכותה מתבטאת בבעיות של ראות ולב ולא נכות ברגליים כך שודקא דירתם בקומה עליונה טובה להם ועדיפה על דירה בקומה תחתונה. אין להם כרגע פתרון אחר לבעיה.

מר [REDACTED] המשיך וציין שדירתם בקומה העליונה של הבנין ולכן הפיכת החלון בחדר המדרגות לדלת - לא תפריע לאיש. בקשתו עתה היא למעליון לאדם אחד בלבד, המתקן נייז, מתקפל ולא מפריע לאור ואויר. גם לטענת המתנגדים לגבי אי בטיחות המתקן - יש לו תשובה, בידו אישור מטעם מהנדס.

מר שמבוק ציין שהבקשה המונחת בפני הועדה היא של מעלית שתמוקם בחלל ארובת האויר בבנין - הדבר יהווה סיכון קונסטרוקטיבי, בטיחותי וכד' ויפגע ברכוש משותף ללא הסכמת שאר הדיירים.

עו"ד אברבנאל טענה שהבקשה המקורית היתה למעלית בפיר-בארובת האויר של הבנין. עתה מעלה המבקש רעיון של מעלית אחרת אך למעלית כזו עדיין לא קיים תקן. בתקן לגבי מעלית רגילה ישנן מספר דרישות שהמעלית בבקשה לא עונה עליהם. ארובת האויר משמשת לחשתית לצנרת המים, ניקוז ביוב, צנרת ובלוני גז ומיקום המעלית שם תסכן את כל המערכות הנ"ל. באשר למעלית החדשה המוצעת כל עוד אין תקן אף רשות לא תאפשר זאת.

לטענת מר [REDACTED] הוא קיבל אישור למעליון (שהוא אגב מיועד מראש לעבודות בתאטרון, מסחר וכד') ממהנדס משרד העבודה - פיטר מגנוס. לאחר שהיא פנתה למהנדס התברר כי לא ידע שהבקשה היא למעליון מסוג זה לבית מגורים וכי תקן למעליון כזה יצא רק בעוד כמה חודשים. מסביב למעליון יהיה צורך להתקין רשת צפופה מאד.

לרשות המערערים מהנדס שאיתו הם מחיעים בנוגע למספר בעיות שהתעוררו תאורה ואוורור, מערכות מים, ביוב, גז וכד' שכנראה שיהיה צורך להעביר אותם ולא ברור אם זה בכלל אפשרי. המערערים יבקשו התחייבות הצינית שתפתור את בעיות הבטיחות. הם מוכנים לשקול בחיוב את הבקשה אם תמצא דרך שתטעה בצורה כוללת על כל הבעיות. לטענתה, למרות החלטת הועדה המקומית שלא לאשר החל מר [REDACTED] לעבוד במקום והוצא נגדו צו מניעה. בתיקון לחוק - שאותו מזכיר מר [REDACTED] - נאמר שאם אחד מהדיירים מתנגד לבקשה אפשר לכפות עליו את הענין אם התנגדותו לא מבוססת, אך זה לא המצב במקרה שלהם.

מר כהנא טען שעורכת הדין מנסה להטעות את הועדה. למעליון יש תקן ויש הגדרה.

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

מפקח משרד העבודה ידע שמדובר בבית מגורים ואף ביקר בביתו. על מנת למנוע סכנה יש להתקין רשת לצד החלונות וזה לא מונע כניסת אור. המתקן מקובע, סגור בדרך כלל ומסביבו יש צורך בגידור בגובה של 2 מ' כך שאין סכנה בטיחותית. באשר למיכלי הגז - לפי דברי המפקח בכל מקרה רצוי להעבירם משם למען בטיחות הבנין וללא כל קשר למעליון. שאר המערכות יכולים להשאר במקום. שטח החצר מספיק גדול והמעליון קטן. למעוררים יש טכניקה למשוך את הנושא והכל בתקוה שאשתו תמות בינתיים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר שרון כי בעצם אין על מה לדון כי המבקש ביטל את בקשתו.

מר כהן חזר על דבריו והוסיף כי באשר למעליון על המבקש לפעול לפי החוק.

הוחלט: לאור העובדה שהמבקש ביטל את בקשתו, אין הועדה מתיחסת לבקשה. באשר למעליון המבוקש - על המבקש לפעול על פי התיקון לחוק המקרקעין לענין מעליון.

5. יב-10628 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשתו לרישוי עסק - קיוסק - שער יפו (תיק עסק 7/1374)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר שהבקשה היא לקיוסק - ממתיקים ומשקאות חריפים - ברח' דימיטריוס הגדול במבנה קיים. על פי תכנית עמ/9 מיועד השטח למלונאות ונופש והועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה ששימוש זה אסור בשטח.

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

מר בזאזן ציין שמדובר במבנה ששימש כמכולת שנים רבות, הוא השכיר אותו ב-1.4.87 וקיבל רשיון מהעירייה להפעיל אשם קיוסק. מאוחר יותר נאמר לו שהשימוש המבוקש אסור. הקיוסק משמש לשתייה קלה, חריפה, גרעינים ופוכריות בלבד. באותו רחוב ישנן עוד חנויות רבות.

מר שמביק טען שכפי הנראה המדיניות של הועדה המקומית משתנה מידי פעם.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הוחלט לקבל את הערר ולהורות לוועדה המקומית לנקוט בהליך פרסום הבקשה לפי סעיף 149 לחוק לתקופה של 5 שנים.

6. יב-10614 - ערר משפ' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשת [REDACTED] לבנין חדש - גוש 19 חלקה 167 - שכ' אבו טור (תיק בנ/87/811)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי ציין שהתכנית החלה על השטח היא 2111 והבקשה היא לבנין בן 3 קומות על קומת חניה. שטח המגרש 635 מ"ר ושטח הבניה המותרת היא 310 מ"ר. שטח הבניה המוצעת מגיע ל - 540.52 מ"ר והגובה ל-12 מ'. ישנה פגיעה בקו הבנין מכל 4 צידיו בשיעור שבין 0.40 ס"מ ל-2.50 מ'.

פורסמה הקלה באחוזי בניה ובקוי בנין. לאחר הפרסום הוגשו התנגדויות של דיירים מסביב. בקשה לבניה בחלקה סמוכה נדונה ע"י הועדה והוחלט לדחותה.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] העורר ובכ"כ עו"ד ר. יארק.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.
כמו כן הופיע מר [REDACTED] המבקש.

עו"ד יאנק ציין שמושו גר במגרש מס' 166 ממזרח למגרש בו מבוקשת הבניה ומה שמטריד אותם הוא ההקלה בקוי הבניין. הבקשה היא לאפשר קו בנין קדמי של 2.5 מ' וצדדי מזרחי של 40 ס"מ - כלומר בניה שלא בהתאם לתכנית. קשה להתאים שהועדה המקומית התייחסה לדברי המערערים. בהחלטתה נאמר לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לקוי בנין ולאחוזי הבניה היות ואין באישורם משום פגיעה במתנגדים שהתייחסותם היתה לעצם הקמת הבנין "אין כל קשר בין ההחלטה ובין ההתנגדות, ההתנגדות לא התייחסה לעצם הקמת הבנין אלא לענין אחוזי הבניה והגדלת הצפיפות ולכן שלא התייחסה הועדה.

ישנו הלך רוחות מסוכן - שהוא מניח שהועדה המקומית מכירה אותו היטב - לפיו מגיש בקשה להיתר בניה כולל בה מראש הקלות כאילו הן "זנב" שקשור לבקשה. לא כך צריך להיות. אם תכנית קובעת קוי בנין מסויימים, גובה, אחוזי בניה וכו' - זה מבטא חשיבה תכנונית מסוימת ולפיה צריך לנהוג, ולכן סטייה - גם אם אינה ניכרת - צריך שיהיה טעם לעשותה. הוא לא מצא שהועדה המקומית מצאה טעם להקל במקרה הנדון. למתנגד היא אמרה שהשתכנעה שהוא לא נפגע וכי טענותיו קנטרניות בלבד.

באחד המקרים שנדונו בפני בית משפט נטען כי אם הועדה המקומית נתנה הקלה ברי כי היא שקלה את הענין כמו שצריך. כנגד טיעון זה קבע בית המשפט שישנו מבחן אובייקטיבי שכל אדם שבדק זאת צריך להשתכנע שההשפעה על התכנון הכללי אינה מפריעה. בשלב זה ציטט עו"ד יאנק מספר פסקי דין בנושאים דומים וציין שמה שמאפין אותם הוא שכל הועדות להיות זהירות מאד בנושא הקלות.

שכונת אבו-טור היא מושג בירושלים. בעבר היתה שכונת גבול עם כל הכרוך בכך ומאוחר יותר הפכה לשכונה עם איכות חיים מסויימת. לא קיימת שם הצפיפות של מרכז העיר, אנשים קנו בתים ולא דירות והמטרה היא שלא תהיה נגיסה אחר נגיסה באופי של השכונה. מול בית לקוחותיו נבנה בית גדול בעל ארבע קומות המגדיל את הצפיפות. בזמנו הם לא ידעו על כך ועתה הבית כבר עובדה קיימת אך יש לעצור את ההליך. כל יזם מבקש הקלה והכל נעשה צפוף. המרווחים הולכים ונעשים קטנים וכבר היום יש בעיה לכניסת מכוניות. גדר הבנין הגדול שנבנה מצפון לחלקתם נושקת לגדר הקדמית של בית מרשו. הענין הוא שיוצרים בעיה ואח"כ מבקשים לפתור אותה "בצורה עקומה". עתה משתמשים במגרש החניה הסמוך ובמגרש שעליו מבוקשת בניה. הגדלת הצפיפות תחריף את הבעיות. נכון שזכותו של מר אביב לנצל את זכויותיו על פי החוק אך רק לפי המותר ושלא תהיינה חריגות נוספות.

מר שמביק ציין שמדובר במגרש בשכונת אבו-טור שיש לו זכויות מוקנות. אבו-טור שייכת לתחום ירושלים וכך היה הדבר גם כשהייתה שכונת ספר והיתה כלולה בהוראות תכנית המתאר לירושלים. עתה טענה שהועדה המקומית דחתה את ההתנגדויות מבלי להתייחס כלל להקלות המבוקשות אך לא כך הוא, ישנו דו"ח מפורט על מהות הבנין ורק לאחר דיון מעמיק בהתנגדויות הוחלט לדחות כי הועדה לא השתכנעה שההקלות תהוונה פגיעה. הן אינן ניכרות ומותרות על פי החוק.

באשר למיקום הבנין: המגרש גובל עם שני בנינים קיימים ועם מגרש שבו ביקש מר ידיד לבנות. הגישה למגרש החניה היא דרך שביל צר. על פי תכנית 3789 ישנה פירצה לחניה כך שאפשר יהיה להשתמש בה. מדובר בגישה מרח' עובד לחניה בחלקות הסמוכות. ממגרשו של היזם ישנה כוונה לקחת רצועת קרקע בצד המזרחי שלה ברוחב של 1,20 מ' - כמעט לציבור שימש כחיבור בין המגרשים. הועדה שוכנעה שעצם הקמת הבנין האמור מפריעה למתנגדת וכי הוא לא יגרום להפרעה כלשהיא.

מר [] טען שהעו"ד ניסה ליצור אווירה שיש כוונה לעשות דברים מעבר לחוק אך לדבריו הכל במסגרת החוק. המגרש הוצא במיכרז ע"י מינהל מקרקעי ישראל עם זכויות בניה מוקנות מסויימות, הם זכו במיכרז. בעת התכנון היתה חב"ע מאפשרת לפיה מחברים את רח' עובד עם רח' יש"י ע"י רצועה ממגרשו של מר []. הא ברור למה לא התנגד אז לתכנית. המגרש שלהם קטן וקשה להבנים אליו את כל זכויות הבניה. כשהפשו פתרון לבעיה נאמר להם שישנו חוק לפיו ניתן להתיישר עם בנינים אחרים שבאותו רחוב. סמוך למגרשם ישנם 2 בנינים והבנין המתוכנן,

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

הנדון, מתישר איתם בחזית קדמית ואחורית. הסטיה הנוספת היא בחזית המזרחית - ושם במקום להשאיר מרווח של 4 מ' נשאר מרווח של 3.60 מ' מהגדר, כלומר הקטנה של 40 ס"מ שהם 10% בלבד מהמרווח הדרוש. בעית החניה נפתרה ע"י חניה תת קרקעית מבלי לפגוע בסביבה. אם לא היתה אפשרות לגמישות במכניות לא היתה ניתנת הקלה. הוא מצידו מוכן לוותר על התוספת של 6% בניה המתבטאים ב-30 מ"ר על הגג. חוץ מזה, מבחינה פיזית, אין אפשרות לנצל את אחוזי הבניה המוקנים במגרש. מכיון שמר [REDACTED] מתנגד שתפרץ הדרך במגרשו, הכינה העירייה תכנית לפיה ילקח מעבר ברוחב של מסר וחצי ממגרשו הוא. לזאת הוא יתנגד בכל תוקף ואם העירייה תעמוד על דעתה הוא בודאי לא יבנה בשטח.

עו"ד יאיר טען שגם עכשיו, אחרי שעמם את נציג העירייה ואת היזם, לא ניתן הסבר מניח את הדעת מדוע אי אפשר לבנות לפי התכנית. היזם מעוניין לבנות כמה שאפשר יותר, העירייה סוענת שהכל לפי החוק אך השאלה היא אם יש הצדקה לאשר זאת.

אם כאשר היזם הציג מחיר למגרש הוא יצא מתוך הנחה שהועדון תאשרנה לו הקלות - זה לא בסדר. לדעתו היזם הכין מראש תכנית עם הקלות כי נוח לו יותר לבנות - כך למרות שמגרשו רחב יותר ממגרש מרשו. כאשר לטענה של ההישירות עם בנינים קיימים - הבנין של מרשו נבנה לפני קום המדינה והיה הבנין היחיד ברחוב בזמנו. כיום, בקושי יש מעבר בין הבנינים. היום כששוקלים את בעית קוי הבנין יש לקחת בחשבון את הבנין החדש שנבנה במשך הזמן. עו"ד יאיר הזמין את הועדה לבוא ולבקר בשטח ולהוכיח שהכל צפוף ממילא. כל דרישתם היא לשמור על איכות חיים מסויימת.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות אמר מר שרון כי התרשם מאד מנימוקי הטרר ולדעתו יש לבקר בשטח.

מר מרינוב הוסיף כי היה סומך את שתי ידיו על הנימוקים שהועלו בערר לו הועדה היתה נוהגת כך תמיד.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים סיוור בשטח. ישתתפו בסיוור מר סויסה, מר כהן, מר מרינוב, מר זוננפלד ומר שרון.

7. יב-10389 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 17.11.86 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 415 חלקה 97 - רח' אורוגאוי - ק. יובל
(תיק בנ/86/740) מובא להבהרת החלטה.

מר כהן ציין כי בעבר דנה הועדה בערר הנדון - בקרית יובל - והחליטה לאשר בניה מרתף. בו זמנית פנתה הועדה לעירייה לקבל הסברים לגבי התרים שנתנו לשאר הבנינים ברחוב. מר שטיין טען במכתבו שהעירייה נהגה כך על פי חוות דעת שקיבלה. בדיון נוסף בתיק הנ"ל הוחלט להחזיר את הבקשה לעירייה ושם הוחלט לאשר את התוספת בהנאי שהמבקש לא בנה במרתף. מכיון שלדבריהם המבקש בנה כבר מרתף והפך אותו לדירה ולכן התוספת המבוקשת לא אושרה. מר דרומי ציין כי לטענת המבקש המרתף בגובה 2.50 מ' כמו של השכן, ולשכן תוספת זהה לזו שבבקש. לדעתו, על מנת שאפשר יהיה לאשר את התוספת יש להנמיך את גובה המרתף ל- 2.20 מ'.

מר כהן דרש שהועדה המקומית תגיש לוועדה דו"ח לגבי הקריטריונים שלה לאישור בקשות לתוספת בניה באזור. לטענתו ישנם עוד איזורים בעיר שבהם העירייה לא עקבית, לעיתים מאשרת תוספות בניה ולעיתים לא.

מר שרון טען שאם בעבר הועדה עצמה אשרה את המרתף יש לדרוש שינמיך אותו לגובה 2.20 מ'.

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

מר דרומי הציע שהעירייה תמציא לוועדה את רשיונו של השכן.

הוחלט:

- א. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה ובתנאי שגובה המרתף יונמך ל-2.20 מ'.
- ב. הועדה המחוזית פונה לוועדה המקומית להמציא לה את הקריטריונים לפיהם היא פועלת בנושא חוספנות בניה באזור.

8. יב-10438 - ערר ג'רוסלם ג'רסי בע"מ על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 18.3.87 בגין בקשת "אילון" חב' למלונות בע"מ - לבנין חדש - גוש 261 חלקה 98 - גבעת שאול (תיק בנ/86/281) המשך דיון מיום 8.12.87

מר כהן הזכיר כי בדיון ראשון בנושא הוחלט "להחזיר את התיק לוועדה המקומית הועדה המחוזית תהא מוכנה לדון בבקשה לאחר קבלת רשימת השימושים המבוקשים" ובדיון שני הוחלט "לדחות את ההכרעה עד לקבלת הבהרות מהועדה המקומית לנושא תקן החניה והשימושים המוצעים בבנין". התקבלה החיחסותו של מר שטיין לענין תקן החניה אך לא של הועדה עצמה. בעקבות זאת נשלח שוב מכתב והתבקשה התיחסות של הועדה. היקף הבניה הוא 16.000 מ"ר שלדעתו זהו היקף עצום כשמדובר במסחר. בשני מסמכים שונים שהוגשו ע"י היזם אין עיקביות באשר להיקף המסחר בבנין - על פי אחד המסמכים מדובר על כ-3.000 מ"ר למסחר ועל פי המסמך השני מדובר על היקף של כ-6.000 מ"ר לאותה מטרה. מר כהן ביקש שהועדה תפנה פעם נוספת לוועדה המקומית שתיתן דעתה לשינוי הדרסטי שעושים באזורים שונים בעיר כשיעוד השטח משתנה בדרך של שינוי שימוש במסגרת התרי בניה שניתנים.

הוחלט:

- א. הועדה חוזרת על החלטתה מיום 8.12.87 כלשונה.
- ב. הועדה המחוזית מפנה תשומת לב הועדה המקומית להחליך המותרש לאחרונה באזורים שונים בעיר שמיועדים לתעשייה שבהליך שימוש חורג במסגרת התרי בניה משתנה יעודם.

ב. היתרי בניה

9. יב-10618 - עיריית ירושלים - סלילת דרך - גוש 186-260 - גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/88/270

מר כהן ציין שהבקשה היא לדרך על פי תכנית מופקדת מס' 3254 המדברת על כביש המחבר את הדרך המהירה ירושלים - תל אביב עם הדרך העוקפת של גבעת שאול. לתכנית הוגשו התנגדויות ולא ניתן לאשר בשלב זה את ההיתר.

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר שיגמרו הליכי אישור תכנית 3254.

10. יב-10629 - [REDACTED] - בנין חדש - גוש 4 חלקה 153 - בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/87/522

מר דרומי ציין שמדובר על חלקה מס' 153 על פי תכנית מופקדת לבית צפאפא 2317 שטחה 965 מ"ר ומבוקשת בה בניה בנין בן קומה אחת על קומת עמודים לחניה ומקלס. קומת החניה שלא צריכה לעלות על 10% משטח המגרש מגיעה ל-15% - לחריגה זו פורסמה הקלה. בהתנגדות שהוגשה נטענו דברים בנוגע לאחסנת חפצים בקומת החניה. העירייה דחתה את ההתנגדות. הבנין עומד באחוזי הבניה המותרים והוא נמצא באזור שאין צורך להפקיד לגביו תכנית מפורטת. מומלץ לאשר את הבקשה ובתנאי שגובה קומת העמודים יהיה - 2.20 מ' לכי המותר בתכנית המתאר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה קומת

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

11. יב-10631 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 285 חלקה 175
- בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/88/277

מר דרומי ציון כי מדובר בחלקה שלגבי חלק ממנה נקבעו בעבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק לבניה בשתי קומות עד 50%. על פי התכנית המופקדת ניתן לאשר בניה אם קיים מבנה בשטח. במקום קיים בנין בשטח של 97.40 מ"ר, מבוקשת תוספת של 219.75 מ"ר סה"כ מגיעים ל-317.15 מ"ר שהם 35.15% בניה. אין מניעה לאישור הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב-10639 - עיריית ירושלים - תוספת כיתות - גוש 647 - 643
- שכ' נוה יעקב
דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/88/293

מר בן יעקב הציג את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-10640 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 74 חלקה
236-235-רח' האגוז
דו"ח הועדה המקומית מס' 134 מיום 6.6.88 תיק בנ/88/212

גב' פלאוט ציינה שבאזור המיועד למסחרי על פי תכנית המתאר, בבנין חנויות שבנו על שתי חלקות מבוקשות קימה נוספת עם מדרגות פנימיות - לאחסנה וקירור אחוזי הבניה המותרים 150% והבניה מגיעה ל-155%. פורסמה הקלה ולא הוגשו התנגדויות. מומלץ לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-7315 - מע"ץ עבור משרד החוץ - מחסן ומבנה עזר לקפיטריה - גוש 156
חלקה 57 רח' בן צבי
דו"ח הועדה המקומית מס' 134 מיום 6.6.88 תיק בנ/86/169

לאחר הצגת הבקשה ע"י מר בן יעקב הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-2976 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 173 חלקה 109-113-רח' יוסי
בן יושע
דו"ח הועדה המקומית מס' 134 מיום 6.6.88 תיק בנ/88/384

מר בן יעקב ציינה שמדובר על מבנה של חנויות הממוקם באזור מגורים והבקשה היא לתוספת בחזית האחורית. במשך השנים נוספו שם תוספות שונות והצפיפות גדלה. בעבר המליצה הלשכה להכין תכנית כללית לאזור.

מר כהן הזכיר כי בדצמבר 87 הוגשה בקשה לתוספת למספרה והוא המליץ אז להחזירה לוועדה המקומית אך בסופו של דבר היא אושרה בוועדה. לדעתו, בתהליך כזה ניבנות תוספות בצורה בלתי מבוקרת וללא הגיון תכנוני. התוספת המבוקשת עתה תעלה, קרוב לוודאי, על מרפסת אחורית והוא ממליץ להחזירה לעירייה.

(פרוטוקול מחוזות 12.7.88)

מר שמביק ציין שבזמנו אישרה העיריה בנית חנויות אך דייר אחד הגדיל את חנותו, הוגשו תכניות לחנות המורחבת. העיריה בדעה שניתן לשנות את יעוד השטח למסחר אך יחד עם זאת אין מניעה להרחיב את החנות לפי הבקשה הנדונה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה. הועדה תהא נכונה לדון בתכנית בנין עיר שתשנה את יעוד השטח ותכלול את כל המתחם.

16. יב- 10641 - [REDACTED] - בנין חדש - שכונת אום טובא
דו"ח הועדה המקומית מס' 313 מיום 25.4.88 תיק בנ/88/187

מר דרומי ציין כי לאזור אום - טובא בצור באחד נקבעו תנאים למגורים 6 בקומה אחת עד 25% בניה. על מגרש ששטחו 1000 מ"ר קיים בנין והבקשה היא לבנין נוסף. פורסמה הקלה בגובה של מסד וחצי. לדעתו לא ניתן לאשר הקלות כשאינן תכנית.

מר כהן טען שהקלה ניתן לאשר מתכנית ולא מתנאים שנקבעו. לדעתו לא היה צורך לחייב את המבקשים לפרסם הקלה כי את התנאים שנקבעו אפשר לשנות ע"י תנאים חדשים.
לדבריו, אין מניעה לאשר את הבקשה.

מר דרומי טען שהתכנית שהוגשה לא נכונה, על פיה נראה שיש צורך בחפירה כך שהקומה תהיה בעצם גבוהה יותר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב- 780 - הקרן לירושלים - גינה ציבורית - גוש 150 חלקה 46 - בית הכרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 134 מיום 6.6.88 תיק בנ/88/266

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא שיפור גינה ציבורית הקיימת בפינת הרחובות הארזים ורחל המשוררת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב- 10463 - הארגון הלוטרני העולמי - שיפוצ ושחזור גג - אוגוסטה ויקטוריה
דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/88/291

מר דרומי הזכיר כי בעבר אושרה בקשה לשחזור גג דעפים בבנין "אוגוסטה ויקטוריה" עתה מבוקש שחזור גג הכנסיה הצמוד לבנין הראשי.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב- 7244 - עיריית ירושלים - חוספת בניה למרכז התחזוקה - גבעת שאול
(תיק בנ/75/76) המשך דיון מיום 31.5.88

הנושא ירד מסדר היום.

20. יב - 4932 - בית הילדים של נשי בני ברית - מגרש כדורגל - גוש 192 חלקה 2 בית וגן
(תיק בנ/85/820) המשך דיון מיום 28.6.88

הנושא ירד מסדר היום לנדיקה נוספת.

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

21. יב-10606 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 26 חלקה 40 - רח' רמב"ם - רחביה

(תיק בנ/87/660) המשך דיון מיום 28.6.88

מר כהן ציין שבהתאם להחלטת הועדה יצאו לשטח מר רחמימוב, מר בן אשר והוא עצמו ומסקנותיהם הן:

- א. מספר הקומות האופייני - לפחות בקטע הרלוונטי - נע בין 2 ל- 4 קומות. בנין בן 5 קומות יהווה חריג ולכן מומלץ לא לאשר קומה חמישית.
- ב. כיום הבנין בן 2 קומות ומצופה טיה - נחבא בין העצים אולם בנין של 4 קומות מטיח יהיה דומיננטי ולכן מומלץ לצפותו באבן סלטיש מסוססת. לא מומלץ לצפותו באבן נסורה חלקה.
- ג. על פי הבקשה, הכניסה לחניה מוצעת מכיוון רח' אלפסי. בבקשה שהוגשה בקנה מידה של 1:100 לא סומנו עצים קיימים ובתכנית המדידה סומנו. מדובר בעצים בוגדים, גבוהים ויפים מאד שאין לגדוע אותם. מומלץ שהכניסה לחניה תהיה מכיוון רח' רמב"ם כפי שהיא קיימת היום. הדבר מחייב הורדת סככה הקיימת במקום. החניה עצמה תשאר במקום המוצע.

הוחלט: לאור ממצאי חברי הועדה שביקרו במקום הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. מספר הקומות לא יעלה על 4.
- ב. הבנין כולו יצופה באבן סלטיש מסוחחת.
- ג. הכניסה לחניה תהיה מכיוון רח' רמב"ם ולא מכיוון רח' אלפסי כמוצע. תוסר סככה הקיימת במקום. לא יגדעו העצים הקיימים בשטח.

22. יב - 10627 - בית כנסת עבודת ישראל - תוספת בניה - גוש 39 חלקה 93 שכ' שערי חסד

(תיק בנ/88/216) המשך דיון מיום 28.6.88

מר בן יעקב הזכיר כי הבקשה היא להרחיב בית כנסת קיים ע"י הריסת קיר תיצוני ובניה מחדש של שירותים הקיימים בחוץ. התכנית החלה מתירה בניה לפי קונסור הבנין הקיים, ולפיה השרותים הם תוספת לבנין. בביקורו בשטח ראה כי רוב בתי הסביבה הם באותו קו בנין של בית הכנסת. המבקשים סוענים שמבנה השרותים קטן ולא מספיק להם אלא שעל פי התכנית מתן רשיון בניה צריך להיות מותנה בהריסת תוספות שאינן מקוריות. אדריכל קרוינקר הציע שמבנה השרותים יהרס לכשתבנה קומה נוספת.

מר כהן הציע לאשר את הבקשה ללא השרותים. מכיון שמבנה השרותים הוא ציבורי עלולה להיות התנגדות מטעם השכנים.

מר סויסה הציע להשאיר את מבנה השרותים כפי שהוא ובבוא העת, כשידצו להוסיף קומה לבית הכנסת יהרסו אותו.

הוחלט:

- א. לאשר את הבקשה לתוספת עזרת נשים - בתוך קווי הבנין הקיימים וללא השרותים המבוקשים.
- ב. עם מימוש הכוונה להוסיף עוד קומה לבנין יהרסו השרותים הקיימים.
- ד. שימושים חורגים (עסקים)

23. 1/7237 - [REDACTED] מסגריה - רח' אלכבץ

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הוועדה המחוזית הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה אחת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 12.7.88)

24. 1/1216 - [REDACTED] - מחסן עצים - שכ' בית ישראל
25. 1/525 - [REDACTED] - ממתקים, משקאות, פלאפל - רח' בן סירא
26. 1/5666 - [REDACTED] - שען, תכשיטים - רח' יפו
27. 1/1014 - [REDACTED] - נגריה - רח' הלני המלכה
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

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

28. 1/1713 - [REDACTED] - מכבסה - רח' אוסישקין
29. 1/1143 - [REDACTED] - תקון אופנועים - רח' יפו
30. 1/1544 - [REDACTED] - מחסן אלומיניום - רח' פלודנטין
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

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

31. 1/8840 - גלידת הבירה ושות' - אולם שמחות - שכ' גבעת שאול
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

הבקשה הורדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

פרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ד. היתר בניה

32. יב - 7533 - [REDACTED] - תכנית שינויים - גוש 29523 - חלקה 15 ב'
אבו גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 377 מיום 15.5.88 חיק ב/195/87

גב' פלאוט ציינה שהבקשה היא לבנין נוסף על מגרש. הדבר עומד בקריטריונים של
תכנית מי/351. בעבר אושרה בקשה לבנין קטן יותר אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

33. יב - 7545 - [REDACTED] - בית שני על המגרש - גוש 29530 - חלקה 15 -
אבו גוש
חיק ב/162/87 - מובא לדיון חוזר מיום 3.5.88

גב' פלאוט הזכירה שהבקשה אושרה והאישור כולל תנאי לפיו "הבנין יונמך ולא
תהיה קומת עמודים" מדובר בבנין צנוע המבקש ביקש להשאיר את קומת העמודים
בגלל בעיות שונות.

הוחלט:

1. הועדה חוזרת על החלטתה מיום 3.5.88 למעט סעיף ב' בהחלטה.
2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

אלי סניסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ט"ו אב תשמ"ח
29 יולי 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה מס' 14
שהתקיימה ביום שלישי כ' תמוז תשמ"ח - 5.7.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציג שר הבטחון	ע. הרמן
- נציג ציבור	ש.ז. זוננפלד
- מתכנן המחוז	מ. כהן
- נציג שר השיכון וממלא מקומו א. ברזקי	ש. כהן
- נציג ציבור	א. ליטמן
- נציג שר הבריאות	ש. לרמן
- נציג שר החקלאות	א. מלכוב
- נציג ציבור	ח. מרינוב
- נציג ציבור וממלא מקומו ר. דנגור	מ. נחמיה
- נציג שר התחבורה	מ. נקמן
- נציג שר המשפטים	ת. רווה
- אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב	ד. רזניק
- נציג ציבור	י. שרון

נכחו:

- מחלקת מהנדס העיר	פ. בלנק
- לשכת התכנון המחוזית	י. בן יעקב
- לשכת התכנון המחוזית	מ. דרומי
- מחלקת מהנדס העיר	ד. ויסקינד
- לשכת התכנון המחוזית	י. פלאוס
- לשכת התכנון המחוזית	נ. פלט
- מזכירת הועדה המחוזית	מ. שורץ

נעדרו:

א. ערמון - נציג מע"צ

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 8 מיום 12.4.88
 - 2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 9 מיום 26.4.88
 - 3) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 9 מיום 3.5.88
 - 4) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 10 מיום 10.5.88
- הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

ב. כללי

1. יו"ר הועדה מסר כי לעת הכרעת הועדה בתכנית 3659 (מוסך העיריה) התעורר ספק לגבי כשרות השתתפותו של ד"ר לבנטל בהצבעה, כנציג שר הבריאות, בשל העדר כתב מינוי מתיק המינויים של הועדה. בבדיקה חוזרת נמצא כי אכן לד"ר לבנטל מינוי כדת וכדין והוא מצטרף על התקלה. עוד ציין היו"ר כי מר מלכווב נתמנה כמ"מ נציג שר החקלאות במקומה של גב' ליטל ידין ובהזדמנות זו הודה לה על תרומתה לועדה.

2. יב-5636 - בריכת השחיה - מלון הר ציון

מר סניסה מסר כי מבלי להרחיב בנושא הוא מביא לידיעת הועדה את חוות דעת גב' דורית ביניש המשנה לפרקליט המדינה במכתבה אל היועץ המשפטי לעיריה מיום 21.6.88, בה היא מתייחסת לשתי תכניות שנדונו בהכרעת הדין בבית המשפט. בשלב זה הוא מבקש להתייחס לנושא בריכת השחיה במלון הר ציון מפאת דחיפות העניין לאור המצב העובדתי בשטח.

בחוות דעתה כותבת המשנה לפרקליט המדינה כדלקמן: "בהתחשב בנסיבות שבהן פעל יו"ר הועדה המחוזית בקשר לאישור תכנית הבריכה, יש להחזיר את הדיון באישור התכנית לועדה המחוזית לתכנון ולבניה אשר יהיה עליה לבטל את האישור שניתן ביום 24.6.86 בהליך פגום ולדון בענין בהליכים ראויים ובהתחשב באמור בהכרעת הדין".

כאמור, בידי בעל המלון החלטות הועדה המחוזית והועדה המקומית וכבר שלם את אגרות היתר הבניה. לכאורה רשאי בעל הבקשה לעתור לבג"צ אך ידוע לכל שהבריכה נבנתה ופועלת ללא רשיון. הוא פנה אל הועדה המקומית להורות על סגירת הבריכה. כדי לא לפגוע בהליכים החוקיים ולמלא את הנחית המשנה לפרקליט המדינה הוא מציע לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 24.6.86. הועדה תשוב לדון בנושא אם וכאשר תוגש תכנית.

מר כהן הבהיר כי חוות דעת המשנה לפרקליט המדינה אינה מתייחסת לשאלה התכנונית אלא להליך הפרוצדורלי המשפטי. בית המשפט קבע שהחלטת הועדה המחוזית הייתה פגומה.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 24.6.86 בגין אישור היתר לבנית בריכת השחיה במלון הר ציון (יב-5636).

3. תכנית מס' 1411 - אחד חלקות - שטח בין רחוב מרדכי היהודי ודרך חברון

מר כהן מסר כי תכנית 1411 היא תכנית מאושרת אשר קבעה הוראות בניה עבור 4 מגרשים הסתבר כי אחד החלקות שבחשריט אינו תואם את טבלת האחד שבה התחלפו בטעות מספרי החלקות. היינו, עפ"י התשריט אחדו חלקות מס' 39 ו-44 לחלקה חדשה אחת ו-חלקה 40 וחלקה 43 אחדו לחלקה חדשה שניה. בטבלת האחד חל בלבול ויוצא איפא שחלקות 39 ו-40 אחדו ו-49 עם חלקה 44.

הבעיה הובאה בפני גב' רוזה ועל דעתה ניתן ע"י החלטת הועדה המחוזית לתקן את צרופי החלקות שבטבלת האחד מאחר וכל החלקות נמצאות בתחום התכנית ופורסמו בהודעות לעתונות וברשומות.

לפיכך יש להורות לרשם, לרשום את אחד החלקות עפ"י התשריט ולא עפ"י טבלת האחד.

החלטת: לחקן את הטעות בטבלת האחד ולהורות לרשם המקרקעין לרשום את החלקות החדשות בהתאם לתשריט ולא עפ"י הטבלה.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' 3861 - תוספת קומה שלישית והגדלת אחוזי בניה - רח' דון יוסף נשיא - שכ' מקור ברוך
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:
1. לג הרעפים יונמך כך שגובהו הפנימי שלהחלל לא יעלה על 2.20 מ' לשנות את כיווני הרכסים בגג כפי שמסומן בתכנית.
2. רוחב המרפסות הזיזיות צומצם ל 1.0 מטר.
3. יתוקנו חיקונים טכניים.
4. יש לקבל חו"ד מהג"א אם יש צורך בהוספת מקלט.

בפתח הדיון מסר מר דרומי כי בבנין קיים בן שתי קומות ואשר מוצו בו מירב הזכויות מבוקשת תוספת קומה שלישית, עפ"י נספח בינוי ואגב כך, הגדלת אחוזי הבניה מ-90% המותרים ל-116%. עפ"י הכתרון המוצע ימשיך גרם המדרגות החיצוני גם לקומה השלישית אולם הנספח אינו מראה זאת בחתך. כתוצאה מגרם המדרגות החיצוני קטן קו הבנין האחורי ל-2.66 מ' במקום 5 מטר המותרים.

מר כהן העיר כי הבעיה מתמקדת לדעתו ביצירת מעלה מדרגות חיצוניות לקומה שלישית שאינה מותרת עפ"י תכנית המתאר.

מר מרינוב ציין כי כממלא מקום בועדה הוא אינו מרבה להשתתף במליאות אך מתמיד בקריאת הפרוטוקולים של הועדה וחווה על ההצעות הרבות והולכות לשינוי והוספת אחוזי בניה מעל המותר בתכנית המתאר. הוא סבור שזה משגה. בשכונת מקור ברוך, מוצו כל אחוזי הבניה האזור צפוף ואינו ערוך לעומס תחבורתי. הוא מקוה שהתכנית לא תאושר, אם המדיניות השתנתה והמגמה היא לצופף את אזורי המגורים הוא סבור שזה יביא להרס תכנית המתאר ומציע לערוך בדיקה כוללת.

מר שרון ציין כי אם מדרגות חיצוניות לקומה שלישית סותרות את התקנה אולי צריך לבדוק את התקנה.

מר רזניק ציין כי בעקרון צריך לשמור על תכנית המתאר ואם יש צורך בשינויה אזי קודם יש לשנות את התכנית ואח"כ, בהתאם למדיניות חדשה, להוציא רשיונות. הנושא דרוש בדיקה יסודית למשל, מן ההיבט התחבורתי בשיתוף ותאום עם הגורמים המוסמכים.

מר מרינוב הוסיף כי בעלי הזכויות ניצלו את כל אחוזי הבניה המותרים. אם רוצים לשנות מדיניות לא צריך בכל בנין להטריד את הועדות בדיונים והליכים נפרדים.

מר כהן ציין כי תכנית זו דומה במתכונתה לתכניות רבות קודמות שאישרה הועדה והיא שייכת לאותה קטגוריה של תכניות שתוספת קומה אינה משנה באופן מהותי את תזות הבנין ואופי הסביבה. לא מכבר הרחיב מר בן אשר את היריעה והציג את מדיניות העיריה במגמתה לעבות שכונות מגורים מסוימות מתוך מודעות למצוקת הדיור בהן. מאחר שהאיזור מאופיין בבנינים בני 3 קומות אינו מוצא כל פסוק בהגדלת אחוזי הבניה.

גב' ברזקי ציינה כי כל פרויקט שיקום מרכז העיר הוא מדיניות תכנונית שהעיריה נערכת לה בשכבים מתקדמים ומעבדת תוספות בניה בשכונות ישנות ובמקומות שלגביהם היא נוקטת בפרוש בעמדה זו.

מר רזניק הציע שתכנית זו תדחה עד שתוגש תכנית כללית מבוססת על תוספות בניה.

מר כהן ציין כי בהחלט ניתן לקיים דיון עקרוני בטנין אך לא אגב דיון במקרה ספציפי זה שרבים כמותו כבר אושרו.

מר רזניק ציין כי אם קיים חוק צריך לשמור עליו ואם הרשויות רוצות לשנותו עליהן מוטלת חובת ההוכחה שהשינוי ניתן.

בתום הדיון נערכה הצבעה. 9 הצביעו בעד הפקדת התכנית ו-2 נגד.

הוחלט:

- 1) להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
- 2) יו"ר הועדה יפנה אל יו"ר הועדה המקומית לקבלת קווים למדיניות כללית ועקרונית לגבי תוספות בניה בשכונות ותיקות המאופיינות במצוקת דיון.

2. תכנית מס' 3583 - אחד וחלוקה וקביעת הוראות בינוי - רח' אהליאב ורח' המ"ג שכ' רוממה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יתוקנו תיקונים טכניים בתשרים ובהוראות התכנית.
2. בצוע הדרכים יהיה ע"י "בעלי הזכויות במקרקעין".
3. המפלסים יתואמו לפי הגבהים שיסופקו ע"י אגף הדרכים.
4. יסומן בתכנית קו הביוב הקיים העובר בחלקה 21 (מגרש חדש מס' 6) ותסומן בתשרים זכות מעבר לציבור לאורכו של קו הביוב ברוחב של 2 מ' הקו בשני צדדיו.

גב' פלאוס מסרה כי בשטח הכלול בתכנית 2267 א' שטרם קבלה תוקף, חלה תכנית המתאר 62 (ולכן יעודה אינו אזור מגורים 1 כפי שהגישה עיריית ירושלים). מוצעים מגושים לפרצלציה ויעודם כאזור מגורים 2. בתוך כך תותר הריסת בנינים קיימים ובנית בניינים חדשים. אין מניעה להפקיד את התכנית ואין הערות למעט ציון העובדה שלעת הדיון באישור תכנית 2267 א' בקשו הבעלים של חלקה 105 לשנות את יעודה לאזור מסחרי עם מלאכה. דובר שלכשתגיע תכנית למקבע החלקות הסמוכות ישקל הנושא לגופו. מבחינה תכנונית נראה ללשכה שיש להשאיר את היעוד עפ"י המוצע בתכנית הנדונה.

מר מלכו ציין כי יש אפשרות להוציא את החלקה מהתכנית או להפקידה להתנגדויות כפי שהיא.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. תכנית מס' 3786 - תוספת קומה וגג רעפים - שכ' מזכרת משה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87:

להפקיד את התכנית.

- א. יש להתאים את הוראות התכנית והתשרים לתכנית המתאר החדשה לשכונה (תכנית מס' 3832) בכל סעיפי התקנון ונספח הבינוי ובעיקר בסעיפים שלהלן:
 - א. אחוזי הבניה המותרים לא יהיה 161% כפי שמצויין בסעיף 9 לתקנון התכנית אלא יקבעו כפועל יוצא מהבינוי לאחר תיקון נספח הבינוי ובהתאם להוראות תכנית המתאר החדשה לשכונה מס' 3832.
 - ב. יש להוסיף סעיף בנושא החניה בכפוף להוראות תכנית המתאר החדשה לשכונה.

מר כהן מסר כי לא מכבר דנה הועדה בהרחבה וקיימה דיון ממצה ב-4 תכניות לשיקום ופיתוח שכונות "המזכרות", בין היתר סובב כי לא תהא מניעה לגבי יוזמות פרטיות שתואמות את מגמות התכניות הכלליות, עקרונותיהן והוראותיהן המפורטות על מנת שלא לעכב את מימושן. במקרה זה מדובר על תוספת קומה וגג

(פרוטוקול מחוזית 5.7.88)

רעפים במגרש ששטחו 101 מ"ר. בהתאמה להוראות התכנית הכללית. מומלץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. תכנית מס' 3739 - תוספות בניה לבנין קיים - רח' דוסתאי שכ' קטמון
המשך דיון מיום 19.8.87

מר בן יעקב מסר כי מדובר בבנין צר מאד המכיל 4 יחידות דיור שמוצע לקבוע בו קוי בנין לתוספות בניה. בשל העדר נספח בינוי בקשה הועדה לקבל מהמתכנן צילומים של הבנין. בהתאם לכך הוגשו צילומים וכן חתך עקרוני מאד סכמטי המראה תוספות ל-3 קומות בצד אחד ולשתי קומות בצד השני. התוצאה לדעתו לא תהיה טובה.

גב' ויסקינד ציינה כי חלק מהתוספות בוצעו במסגרת בקשות להיתרי בניה וכשניסו להסדיר את יתר התוספות הוחלט להפקיד תכנית לתוספות לכל הדיירים בבנין.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שיצורף נספח בינוי עקרוני שיבדק ע"י מתכנן המחוז בתאום עם עיריית ירושלים.

5. תכנית מס' 3824 - הרחבת דירות בבית מגורים - רח' טשרניחובסקי - שיכון רסקו
מובא לתיקון החלטה

מר כהן מסר כי הועדה דנה בתכנית והחליטה להפקידה בישיבתה מיום 22.3.88 והחמירה את התנאים לשלבי הביצוע בכך שחייבה את ביצוע הבניה בהינף אחד של כל יחידה הכוללת את כל הדירות המשוררות ע"י חדר מדרגות אחד. העיריה והמתכנן בקשו שלא להחמיר מעבר למקובל על מנת לאפשר את מימוש התכנית ולהתנות את הביצוע בבניה עמודות שלמות. הוא ממליץ לקבל את הבקשה.

הוחלט: בתיקון לאמור בסעיף א' בהחלטה הועדה המחוזית מיום 22.3.88 נקבע כי הבניה תתבצע בעמודות שלמות, בהינף אחד ללא דלוג על קומה.

6. תכנית 3830 - תוספת דיור לדירה על גג הבית - רח' סורוצקין ק. אונסדורף
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.10.87:

א. יש לאשר את תכנית המדידה ע"י מודד מוסמך.
ב. יש לצרף הסכמת דיירי הבנין ובמיוחד הדייר שגר מתחת לגג עליו מבוקשת התוספת.

ג. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיפים לגבי היטל השבחה ותוקף תכנית הבינוי.

ד. התוספת תבנה מאותה אבן ובהתאם לאותם פרטי בנין כמו הבנין הקיים.
ה. יש להגיש אישור אגף הרישוי על שטח תוספת הבניה.

ו. יש לחקן תיקונים טכניים בהתאם להערות מדור האינפורמציה ובתיאום עם אגף תכנון עיר.

מר בן יעקב מסר כי במגרש מס' 173 נבנה עפ"י תכנית בתוקף בנין בן 7 קומות, בשינוי המוצע מבוקשת תוספת קומה באגף הצפון מערבי של הבנין לצורך הרחבת דירה מטעמים סוציאליים. הגדלת אחוזי הבניה מתבטאת ב-0.6%.

גב' ברזקי הציעה שלא ליחס להחלטה את הנימוק הסוציאלי.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. תכנית מס' 3818 - בית הגימלאים - שכונת גילה
מובא להבהרת החלטה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה דנה בתכנית מספר פעמים ושקלה איזו מבין האלטרנטיבות תופקד, כאשר ההכרעה נפלה על האלטרנטיבה של בנין בן 15 קומות. בעקבות ההחלטה הוגש בינוי, שלצורך הדגשת האלמנט הורסיקלי של הבנין תוכנן ל-18 קומות. מאחר ובהחלטה ישנה התייחסות מפורשת למספר הקומות, הוא מצא לנכון להביא את ההצעה המוגשת לאישור הועדה.

גב' ברזקי ציינה כי ביצירת הבנין צר וגבוה אין תוספת אחוזי בניה ואין משנים את היעוד. דובר על הבנין כעל נקודת ציון, גבי הפונקציה, ככל שעולים גבוה יותר איכות הבניה עולה. הארכיטקט בהגיש את הבינוי המוצג בא לממש את המשאלה אליה שאפו והיא תומכת בו.

מר רזניק הציע לדרג את רום הבנין ב"קפיצות" של שתי קומות.

מר מלכו ציין כי הוא תומך בפרוייקט גבוה, אולם החששות שלו הן טקטיות. לא זכור לו בנין כל כך גבוה בשולי העיר, ובהחלט צפוי שתהיינה התנגדויות שיעכבו את אישורו.

מר רחמימוב ציין כי ידוע לו שנושא הדיון הוא 15 או 18 קומות אולם הוא רואה בפרוייקט שינוי רדיקאלי בקו הרקיע וסבור שנכון לקיים בו דיון בהיבט רחב יותר. הוא חולק על דעתם של גב' ברזקי ומר רזניק. אין זה ענין של חזות אלגנטית יותר או פחות, אלא המשמעות שיש לו במישור הכלל עירוני והשכונתי, אם רוצים לתת ביטוי לבנין ציבורי ואם זה נכון שקשישים יגורו בבנין גבוה. לגבי השאלה הראשונה, התפיסה של קו הרקיע בגילה נקבעה כבר משנים הרבה מאד פרויקטים טובים התפתחו בקו רקיע מתון וחוצאותיו מוצלחות (למשל מלון היאט) הבנין הנדון נצפה מהעיר העתיקה מעמק רפאים, מקרית יובל ומר הבית ולכן הוא סבור שהחלטת הועדה לאשר בנין בן 15 או 18 קומות היא החלטה מוסעית. אם אפשר להמעיט מעוצמת הסעות ולהפחית את מספר הקומות ל-10, גם במחיר "האלגנטיות" שלו יהיה בכך כדי לתקן. אין זה אנושי לשכן אנשים מבוגרים בבנין גבוה שכרוכות בו בעיות מעצם המבנה שלו (כגון: מלכודות אש וכו') הוא מציע לקיים דיון חוזר בנושא.

מר שמריהו כהן ציין כי הוא מקבל את דעתו של מר רחמימוב, לגבי הצורך בדיון עירוני, ולא היה נאחז לשם כך בנימוק פורמלי, אלא במשמעות הנופית שתהיה לו דוקא משום הדעה הנאחזה בצורך הארכיטקטוני ליצירת נקודת ציון ברכס הדרומי של ירושלים המהווה גם אתנחתא לעין מהעומס של גילה. דוקא אלה החוששים מהמשמעות של בנין כזה הם אלה המובילים לפשרה שתהא נקודה מאד חזקה אך לא מה שמצפים ממנה.

ברכס המזרחי של ירושלים ישנן 3 נקודות ציון חזקות בדמות מגדלים לעומת מגדלים במרכז העיר שהם דוגמא לא טובה. אם להחליט על מגדל אזי שיהא מגדל ללא פשרות. גם 15 קומות זה בנין גבוה ביחס לכבישים. אשר לעצם השימוש והשאלה מדוע בונים לקשישים בנין גבוה ציין כי הנימוק לכך הוא בריבוי כל השרותים בצורה פונקציונלית טובה יותר. מנקודת מבט זו אינו רואה הבדל בין אם זה בנין בן 15 או 18 קומות.

מר מרינוב ציין כי שמע שמסוכן לשכן זקנים בבנין גבוה בכל מקרה הוא סבור שאין לעלות על 3-4 קומות.

מר רחמימוב בקש להעלות להצעה אלטרנטיבה של 10 קומות.

גב' רוזה ציינה כי מבחינה חוקית צריכה להערך הצבעה אם לקיים דיון חוזר.

(פרוטוקול מחוזית 5.7.88)

מר סויסה ציין שעומדות היום האפשרויות להחליט על 15 קומות או 18 קומות. בדיונים קודמים הוכרע כבר הדיון לגבי בנין בן 10 קומות, ולא יתכן להתחיל היום בדיון מחדש.

בהצבעה שנערכה בתום הדיון תמכו בהפקדת בנין בן 18 קומות - 9 חברים. 3 נגד ושניים נמנעו.

הוחלט: בתיקון לאמור בסעיף א' להחלטת הועדה המחוזית מיום 12.1.88 מאשרת הועדה בנין בן 18 קומות בהתאם לבינוי שהוצג בפניה בעת הדיון ובתיקון שהציע מר רזניק לדרוג רוס הבנין "בדיאלוגים" של שתי קומות.

8. תכנית מס' 3263 א' - פרויקט משה"ב - בית וגן
מובא לשינוי החלטה מיום 10.5.88

מר כהן בקש לתקן את החלטת הועדה בנמקו את הסיבות הבאות:
התכנית הוכנה תוך תאום תכנוני בין העיריה ולשכת התכנון שבמהלכו בקש המתכנן לטפל בשורת הבנינים הנסמכת על דרך נופית. סוכס כי תבוטל דירה מרכזית באחד הבנינים בין 3 הדירות העליונות הפונות לרחוב עוזיאל ובכך לפתוח מבט רחב לנוף, ובתמורה יוגבה מפלס גובה בנינים אחרים. זאת מתוך הכרה שעדיף לצור מפער נוף פתוח מאשר מבט לנוף המבצבץ לאורך הרחוב מעל גגות הבנינים. לדאבונו, בשל הזמן שחלף מאז אותו סיכום לא היה לו ביטוי בדיון הקודם והוא מבקש לקבל החלטה בהתאם.

הוחלט: לבטל את התנאי האמור בסעיף א' להחלטת הועדה המחוזית מיום 10.5.88 ולאשר את התכנית להפקדה כפי שהוגשה.
סעיף ב' להחלטה הנ"ל נשאר בעינו.

9. תכנית מס' 3159 א' - תיקון סעיף "מקום התכנית" - שכונת כסמון
הועדה המחוזית המליצה בישיבתה מיום 27.12.87:
להפקיד את התכנית.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא תיקון סעיף "מקום התכנית" שבתכנית 3159, אולם לשם כך יש צורך לפרט את מהות התיקון בדרך של חזרה על אותן קביעות תכנוניות שאמורות היו לחול על אותן חלקות בתכנית הקודמת.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שתערך בהתאם להנחיות מתכנן המחוז.

10. תכנית מס' 3740 - חוספת בניה - שכונת קרית יובל
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87
להפקיד את התכנית בתנאי שחתוקן מבחינה טכנית.

גב' פלאוט מסרה כי על חלקה 81 הנדונה חלות תכניות 2201 ו-2201 א' אשר קבעו הוראות בדבר זכויות הבניה לצורך הרחבות דיוור בבנין הקיים. בתכנית הנדונה מוצע שינוי בקו הבנין המתקרב לגבול החלקה הסמוכה עד כדי 1.2 מ' לצורך סגירת מרפסת בשטח של כ-10 מ"ר. הבניה בוצעה והוגשה נגדה תביעה משפטית אין לה השגות לגבי עצם החוספת אלא שבניה נוספת המתקרבת לגבול המגרש אינה רצויה ולכן מומלץ שלא להפקיד את התכנית.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

11. תכנית מס' 3742 - פתרון בינוי לחלקה בדרך בית לחם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.2.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יתקבל אישור אגף הרישוי לחשובי השטחים המופיעים בנספח התכנית.

2. נספח הבינוי יתוקן ויסומנו בחזיתות המרפסות המופיעות בתכנית.

3. תיקונים טכניים כלליים בתשרים ובהוראות התכנית וכן:

א. הוספת המצב המאושר בתשרים.

ב. מחיקת סעיפים 2 (ב) ו-2 (ד') להוראות התכנית:

ג. תיקון טבלת החלוקה בתשרים.

ד. תיקון תרשים הסביבה.

ה. הוספת סעיף למסרת התכנית בדבר שינוי בקו בנין לכוון דרך בית לחם.

ו. תיקון סעיפים 1, 10, 17 ו-18 וכן הכותרת בהוראות התכנית.

ז. בסעיף 9 (ב) להוראות התכנית יש לציין שהבניה תהיה בהתאם להוראות

תכנית 2154.

4. פרסום התכנית להפקדה יכלול משלוח הודעות אישיות לפי סעיף 151 לחוק התכנון והבניה.

מר כהן מסר כי תכנית 2154 מהווה את אחת מתכנית השימור הראשונות שאושרו בעיר וקבעה הוראות מפורטות לגבי בניינים לשימור, בניינים אופייניים ובניינים המותרים להריסה. לגבי המגרש הנדון נקבע בנספח התכנית הכללית בנין לשימור, בנין אופייני ומבנים חריגים שתותר הריסתם תוך ציון המקום לבניה חדשה במקומם. בניגוד לקביעת אותה תכנית מוצעת בתכנית הנדונה בניה נוספת על הבנין לשימור וכן תוספת מעל הבנין המוגדר כבנין חריג שצריך לההרס, כאשר הבינוי החדש במגרש מקבל את ביטויו בנספח רק בהתייחס לתוספת המוצעת לגבי הבנין החריג. השינוי על פניו נראה מהותי מקביעות תכנית השימור הכללית ועל מנת שלא לדחות את התכנית על הסף הוא מציע לבוא בדברים עם המתכנן.

גב' ברזקי ציינה כי אם באמת רוצים לשנות את תכנית השימור צריך להראות את מהות השינוי בנספח כולל. יתכן וישנה הצדקה לשינוי אך ההצדקה צריכה להיות מוכחת.

מר סויסה ציין כי תכנית השימור אושרה לא לפני זמן רב והוא אינו מוצא הצדקה לשנותה ולסטות ממנה.

הנחלט: לדחות את המשך הדיון על מנת לברר עם המתכנן את המניעים לשינויים המוצעים.

12. תכנית מס' 2570 א' - שינוי בחלוקה ובבינוי שבתכנית 2570 - גבעת

קנדה, גילה הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנתן התחייבות משפטית על ידי מגישי התכנית להקמת חדרת לאחזקת השטחים המגוננים שיהיו בי בתי המגורים לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

2. התכנית תחתם על ידי הגורמים המשותפים בפרוייקט.

3. חתימה האגף להסדרי התנועה תהיה על תכנית בינוי מתוקנת.

4. יוגש אישור יח' המודדים.

5. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

6. על שטח המגרש ששטחו 1000 מ"י המיועד ל"בית כנסת" יושם ל"בתי כנסת".

גב' רוזי לא השתתפה בדיון.

מר כהן מסר כי מדובר בשטח אגן הואדי המרכזי של שכונת גילה הנמצא מירושלים, המוגדר כמתחם ד' בתכנית המתאר 1905. בפועל מטפלים במקביל, משרד השיכון וגורמים נוספים, ב-4 תכניות שונות מבלי שנעשה ניסיון לתאם ביניהם.

(פרוטוקול מחוזית 5.7.88)

מחד גיסא מובא הרצון בתכנית להפחית את מספר יחידות הדיור ולרוות את השכונות אך זאת במחיר גלישה אל מורד הוואדי.

בפני הועדה מוצגות זו מול זו התכניות המאושרות והתכנית המוצעת כאשר התכנית המאושרת קבעה את קו הגובה 800 מ' כגבול הבינוי שמעברו אסורה כל בנייה, על פי התכנית המוצעת המרחק בין ערוץ הוואדי לקו הבניין האחרון הוא 15 מטר, להערכתו זו בעיה שיש לספל בה והוא מציע להעלות את גבול הבינוי כלפי מעלה השלוחה ולא לרדת לקו הבניין המוצע היינו קו הבניין ינוע בין 805 - 795 בהתאמה לסופוגרפיה.

גב' ברזקי העירה כי לואדי צורת משפך ויש מקום שבו הולך הערוץ והופך צד מאד שממולו מתוכננת קרית החינוך, זו נקודה מאד אקוטית לדעתה.

מר מלכו ציין כי בין ההתניות שיקבעו בתכנית יש לכלול ספול בשפכים ובסלעים.

מר כהן הוסיף כי נושא אחר הוא ההקצאות לצרכי ציבור, השינוי מתבטא בהפחתה מ-10.5 דונם בתכנית המאושרת ל-6.7 דונם בתכנית המוצעת. זאת כתוצאה מבטול מגרש שהיה מיועד כרצובה למבני ציבור ומוצע עתה ליעדו למועדון ספורט לשרות תת השכונה.

גב' ברזקי ציינה כי איתור השטח החדש עדיף לאין ערוך מבחינת מקומו ואולי מוטב במקרה זה להפסיד מעט שטח ולהרוויח מיקום טוב יותר.

גב' ויסקינד ציינה כי העיריה בדקה את הצרכים והנושא אושר על דעתה.

מר כהן בקש שהעיריה תמציא לוועדה את ממצאי בדיקתה וחוות דעתה, אם לא נבדק יש להעביר הנושא לבדיקה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית, כפוף לתנאים הבאים:
א. עיריית ירושלים מתבקשת להמציא לוועדה המחוזית את ממצאי בדיקתה וחוות דעתה לגבי השינויים בהקצאות לצרכי ציבור שבשטח התכנית.
ב. גב' ברזקי, מר רזניק ומר מ. כהן יגבשו דעתם לגבי קביעות גבול הבינוי במורד הוואדי בין קו הגובה 805-795 ובהתאם לכך תופקד התכנית.

13. תכנית מס' 3842 - חילופי שטחים בין העיריה וממ"י - שכונת בקעה הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87:
להפקיד את התכנית.

יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית ולהוסיף להוראותיה סעיף לפיו באם יהרס המבנה שבחלקה 77 לצורך בניה חדשה, יהרס גם חלקו המצוי בתחום חלקה 78 והבניה החדשה תוגבל לתחומי החלקה 77 ולא תחרוג מעבר לגבול החלקה.

מר כהן מסר כי עיריית ירושלים מבקשת לערוך חלופי שטחים עם מינהל מקרקעי ישראל על ידי שינוי יעוד שטח לבנייני ציבור לאזור מגורים 1 בתמורה לשינוי יעוד מגרש שקיים בו מוסד אק"ם - לבניין ציבורי. בדיון פנימי של צוות התכנון התעוררה שאלה לגבי ביטול השימוש בנקבע בשטח לבנייני ציבור לבית כנסת וגן ילדים.

מר סויסה ציין כי לרוב מקפידה הועדה שלא להקל ראש בביטול שימוש לצרכי ציבור בלא שחיה תמורה או תחליף סביר.

מר מלכו ציין כי בימים אלה נערכת תכנית כללית לשכונת בקעה המטפלת במכלול שימושי הקרקע וצרכי השכונה ובה מקבלות ביטוי ההקצאות לצרכי ציבור.

מר סויסה מציע לבדוק עם עיריית ירושלים אם אמנם נושא צרכי השכונה תואם את המגמה הכללית ותכנון השכונה.

(פרוטוקול מחוזית 5.7.88)

הוחלט: לדחות את מועד קבלת ההחלטה על מנת לבדוק עם עיריית ירושלים שאכן הצעת התכנית מסתמכת ותואמת את תכנון שטחי הציבור הדרושים לשכונה.

14. תכנית מס' 3891 - בטול זיקת הנאה לציבור במגרש 455 - בהר נוף

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 21.2.88:

להפקיד את התכנית בתנאי שיעשו התיקונים הטכניים הנדרשים.

גב' פלאוט מסרה כי מוצע בתכנית לבטל זכות מעבר לציבור שנקבעה במגרש במסגרת 3028 בשל קשיים טופוגרפיים בממושה, ולהשאיר במקום את מערכות התשתית. מומלץ ליצור מעבר חלופי בתחום השטח הידוק הסמוך.

מר מלכו ציין כי אפשר לבצע את המעבר המתוכנן.

גב' ברזקי ציינה כי בהצעת ההשכה מועבר הנטל מקבלן פרטי לציבור ואין לכך הצדקה.

מר רוזניק המליץ שלא לבטל את המעבר.

הוחלט: לדחות את הדיון לשם בקור במקום של מר סויסה מר מלכו וגב' פלאוט.

15. תכנית מס' 3250 א' - שינוי בינוי מאושר ברח' כספי

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 8.11.87:

להפקיד את התכנית לאחר תיקון התכנית כמפורט להלן:

1. בחלקה 24 יסומן קו בנין דרומי על פי התר הבניה שנתן לאחרונה בחלקה.

2. שתי הרצועות ברחוב 50 ס"מ שמשני צידי הדרך (חלקה 91) יצטרפו לשטח הדרך כהפרשה לצרכי ציבור ולא כזכות מעבר. אחוזי הבניה יהיו על כן

81,5% והתכנית תתוקן בהתאם. ויוגש אישור אגף הרישוי על חשוב השטחים.

3. תקון טעות בחזית הדרומית בנספח הבינוי.

מר דרומי מסר כי בחלקה 23 אושרה בניה במסגרת תכנית 3250 בשטח של 75% ו-3 קומות מעל מסד של מסר אחד בהתאם לזכויות שנקבעו בתכנית עמ' 9/ בהתיחס לשוליים המערביים של רח' כספי. התכנית הנדונה תוחמת את חלקה 23 ואת חלקה 24 הסמוכה ומוצעת ביניהם הרחבת דרך מאושרת. התכנית משנה את נספח הבינוי שאושר בתכנית 3250, כאשר גובה הבנין מגיע ל-11.83 מ' ואינו חורג מן הגובה שנקבע בעבר.

מר כהן העיר כי הבינוי החדש המוצע בחלקה 23 הוא באיכות ארכיטקטונית גבוהה יותר, גובה הבנין אינו חורג אם כי בחתך ישנם מקומות מסויימים שבהם הוא מורה על 4 קומות וזה נובע מהמבנה הפנימי של הבנין. אלמנט אחד טעון ברור הוא באיזו מידה נכון להתיר במקום זה מרפסות זיזיות.

מר דרומי הוסיף כי בתכנית מוצעת הגדלת זכויות הבניה ל-81% בשתי החלקות, זאת כתוצאה מהרחבת הדרך. הרחבת הדרך נועדה ליצירת גישה לרכב פרטי לחניה בקומת עמודים. יש לבדוק אם אכן ידיוס הסבוב מאפשר כניסה לחניה ממגרש הבניה עצמו על מנת שלא תהא פריצה לשטח הפתוח מאחור.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקת אגף התנועה בעירייה כדי לודא שאמנם ידיוס הכניסה לחניה עומד בדרישות האגף.

16. תכנית מס' 1413 א' - התאמת שטחי מגרשים לתכנית מדידה - שכ' גבעת מרדכי
מובא להבהרת החלטה.

מר כהן מסר כי הועדה החליטה להפקיד את התכנית שעיקריה הוא התאמת מגרשים לאחר בדיקה נוספת התברר כי שטחים מסויימים משנים את יעודם שטחי תכניות קודמות מאושרות. בעיה נוספת מתייחסת לדרך המופיעה ב-3 תכניות שונות ברוחבים

(פרוטוקול מחוזית 5.7.88)

שונים: 13 מ' 14, מ' 15 ו- מ' 14 לגביה מבוקש להשאיר את רוחב הדרך ל-14 מ'.

גב' ויסקינד ציינה כי מטרת התכנית היא רישום השטחים הכלולים בתכנית ואין טעם לעכבה.

מר בלנק ציין כי לגבי המוסד השטח מהווה חלק מחלקה.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 21.7.87 בדבר הפקדת התכנית יפירשו במטרות התכנית השינויים ביעודי הקרקע.

17. תכנית מס' 3732 - שטח לתחנת תדלוק ולאזור תעשייה - רח' כנפי נשרים -
גבעה שאול
המשך דיון מיום 15.9.87

מר כהן מסר כי בישיבת הועדה המחוזית מיום 15.9.87 הוחלט לדחות את המשך הדיון לבדיקתם של מר נקמן מר כהן ונציג המינהל על מנת לנסות למצוא פתרון תכנוני שונה. מגרש מס' 509 יועד בתכנית 3028 כשטח למוסד. המינהל מבקש להחזיר את יעודו לתעשייה ולהקצות בתחומו שטח לתחנת תדלוק.

על פניו נראה היה שהתכנית עומדת בסתירה להוראות תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק מבחינת מרחק מהצומת, מאזור המגורים ומאזור המוסדות הסמוכים. באיום עם מר נקמן שונתה הכניסה לשטח תחנת התדלוק והיא הועתקה מרחוב כנפי נשרים לכביש המתחבר אליו מצפון, עפ"י הסקיצות המוצגות שבהן נקבע גם התכנון התנועתי. בסיכום עם הגורמים הנוגעים בדבר הוחלט לכלול בתכנית הוראה המפרשת כי תנאי למתן היתר בניה לתחנת הדלק הוא פינוי הדייר והריסת המבנה בחלקה 22 בגוש 30268.

מר כהן המליץ להפקיד את התכנית עפ"י הסיכום הנ"ל כפוף לבדיקה נוספת של מרחקי התחנה מאזור המגורים המוסדות, והצומת על מנת לעמוד במגבלות הקבועות בתכנית המתאר הארצית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הכניסה למגרש תחנת התדלוק ותכנון התנועה יהיו בהתאם לסקיצות שאושרו ע"י מר נקמן והוצגו בפני הועדה.
2. חלל בתכנית הוראה המפרשת כי תנאי למתן היתר הבניה לתחנת התדלוק הוא פינוי הדייר והריסת המבנה הקיים במגרש 509 (שעפ"י תכנית 3028) בתחום הרחבת רחוב כנפי נשרים.
3. יבדקו מחדש מרחקי תחנת התדלוק מהצומת, אזור המגורים והמוסדות הסמוכים והתאמתם להוראות תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק.

ג. תכניות לצרכי רישום

18. ת.צ.ר. מס' 3980 עפ"י תכניות 911 ו-1039 - חלקה 12 בגוש 30159 - בית הכרם הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 27.12.87: לאשר את החלוקה לצרכי רישום הנ"ל עפ"י פרק ד' לחוק.

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

19. ת.צ.ר. מס' 3989 עפ"י תכנית 911 - חלקה 61 בגוש 30154 שכ' בית הכרם הועדה המקומית החליטה: בישיבתה מיום 27.12.87: לאשר את החלוקה לצרכי רישום הנ"ל.

בעת הדיון נמסר כי מדובר במגרש ויצ"ו שבפיונות הרחובות החלוצ והמייסדים המיועד כאזור מגורים 5 עפ"י תכנית 911. הבקשה היא לחלקו לשני מגרשים באופן שמגרש מס' 1 יחול על השטח המבונה ואילו מגרש מס' 2 הוא השטח הפנוי של המגרש שיעמוד שם כמגרש בפני עצמו. מבחינה תכנונית אין הצדקה לחלוקת המגרש

(פרוטוקול מחוזית 5.7.88)

ונראה שהרצון לחלק את המגרש נובע רק מטעמים מסחריים.

הוחלט: לא לאשר את החלוקה.

20. ח.צ.ר. 3991 עפ"י תכנית 3429 - חלקה 46 בגוש 30075 - רוממה
הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 27.12.87:
לאשר את החלוקה לצרכי רישום הנ"ל.

גב' פלאוט מסרה כי בת.צ.ר. הנדון ישנם שינויים בלתי מהותיים בשטחי המגרשים וכי יש לבטל את השטח הורוד שאינו תואם לתכניות.

הוחלט: לאשר את החלוקה לצרכי רישום ולבטל בה את השטח הורוד.

21. ח.צ.ר. 3997 עפ"י תכנית 2216 - חלקות 24-27-30-34 בגוש 30123 - גונן
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:
לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום הנ"ל.

הוחלט: לאשר את החלוקה לצרכי רישום.

ה. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

22. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק בשטח תכנית 896 המותחם בין רח' הנציב,
רח' שומרון ורח' מסילת ישרים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:
לאשר בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק לפיהם לא ינתנו היתרי בניה בשטח עפ"י התכנית המאושרת עד שתוכן תכנית מפורטת לשטח זה. כל זאת מוגבל לשנה אחת.

הוחלט: לאשר קביעת התנאים, עפ"י סעיף 78 לחוק, האמורדים בהמלצת הועדה המקומית לדעיל.

ו. הפקעה

23. בקשה לאישור הפקעה עפ"י תכנית מס' 896 - שכ' כנסת
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87:
לאשר את ההפקעה הנ"ל.

הוחלט: להוריד את הבקשה מסדר היום לבדיקה נוספת.

ז. היתרי בניה

24. יב- 10333 - כל מי בע"מ - בנין חדש - גוש 75 חלקה 46 - רוממה
מובא למליאת הועדה בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 17.5.88.

מר בהן ציין כי הנושא נדון בועדת המשנה להיתרים ובהתייעצות פנימית עם מספר חברים בועדה הוחלט להביאו לדיון במליאת הועדה. עפ"י התכנית המאושרת אשר כללה נספח בינוי מפורט נועד הבנין לשמש למגורים. היום ידוע כי בכוונת היזם לשנות את השימוש ממגורים למשרדים, שינוי הכרוך במעטפת הבנין ובתקן חניה גדול יותר. בהתייעצות הפנימית לא הייתה הסתייגות לעצם שינוי השימוש אך לכל הדעות ברור היה שיש לתכנן את הבנין מחדש כבנין משרדים באותם שטחי בניה.

בתקופת הפקדת התכנית הגיש היזם בקשה לחפירות והושב בשלילה.
לאחר אישור התכנית פנה לוועדה המקומית וקיבל אישורה לחפירות.
עתה מוגשת בקשה לאישור בנית מרתפי חניה עבור משרדים כלומר תוספת של קומה וחצי לחניה. בהתייעצות עם חברים בועדה נדונה גם השאלה באיזה הליך יש לנקוט

(פרוטוקול מחוזית 5.7.88)

ככלל ולענין החניה, הואיל ולצערנו השטח חפור הוא ממליץ לאשר היתר לבנית מרתפי החניה עד למפלס 00 של הבנין.

גב' ברזקי ציינה כי בבנית מרתפי החניה ובעיקר בכל הנוגע למבנה המרכזי של החניון צריך לדעת מראש מהן הפונציות של הבנין.

הוחלט:

1. הועדה אינה מאשרת את הבקשה ואולם היא תהא נכונה לדון בחניון לבנין כאשר חוגש תכנית לבנין משרדים.
2. יש לחייב את היזם לנקוט בכל אמצעי הבטיחות הדרושים למניעת סכנה בטיחותית כתוצאה מחפירת השטח.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

ח. תכניות להפקדה

25. תכנית מס' מי/664 - בית אבות - רמת מוצא
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.11.87:
להפקיד את התכנית, עפ"י המלצות מהנדס העודה ובחוספת הכנת נספח ביוב.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בתכנית המתאר מי/200 נקבע יעוד השטח לבית אבות היזם מספל בהכנת התכנית המפורטת זה חדשים רבים והביא עמו מספר אלטרנטיבות ביחס למיקום המבנה בשטח המגרש כאשר המגמה התכנונית היא להצניע את הבנין מבחינה נופית.

היזם ביקש תחילה להגדיל את אחוזי הבניה מ-25% ל-60% ואולם במהלך התאום עימו צומצמה ההגדלה ל-50%. הגדלת אחוזי הבניה נומקה מסעמים של כדאיות כללית ובטענה שבמרחב מטה יהודה ישנם לכך כבר תקדימים.

מר מלכו העיר כי בשולי העיר ירושלים אין לכך תקדימים.

מר כהן הוסיף כי המבנה הורחק עד כמה שניתן מטווח הצפיה מכביש ירושלים תל-אביב, מרחק של 150 מ' מהכביש המהיר כפי שנדרש בתכנית המתאר הארצית לדרכים.

מבחינה תכנונית הוא בקש להגביל את הבניה עד 3 קומות, בתכנית המוצעת שני בנינים הם בני 3 קומות וה-3 האחרים הם בני 3 קומות מעל קומת עמודים.

מר רזניק הציע מספר תיקונים וסימן אותם על גבי נספח הבינוי בגליון החתכים.

מר מלכו ציין כי ראוי היה להציג מונטאזים אמיתיים לעומת זה המוצג שאינו משקף את המבט הנכון. כמו כן יש לדרוש סימון העצים בין אם לעקירה ובין אם לשימור.

מר לרמן בקש לתת משנה חוקף להמלצת הועדה המקומית בדבר הכנת נספח לפתרון בעית הביוב.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הבנינים, בכל חתך שלהם, לא יעלו על 3 קומות והם יתוקנו בהתאם לתיקון שסומן ע"י מר רזניק בעת הדיון בחתך שבנספח הבינוי.
2. זכויות הבניה, אם יופחתו כתוצאה מהתיקון האמור בסעיף 1 לעיל לא יגרעו ממגבלת מספר הקומות וקוי הבנין.
3. יש לצרף פנורמות ופוטומונטאז' ברמה נאותה ואמינה.
4. יש לציין בתשרים את כל העצים במגרש ולסמן את העצים המיועדים לעקירה.

ולשימור.

5. יש לצרף לתכנית נספח פתרון בעית הביוב.

6. יש לצרף לתכנית נספח פיתוח.

7. תקבע בתכנית הוראה המפרשת כי השימוש בבנין הוא לבית אבות ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי האחוזה.

8. כל המסמכים הנדרשים הנ"ל יוצגו בפני ועדה מקצועית ואישורה יהא תנאי להפקדת התכנית - אם לא יניחו את דעתה יובא הנושא לדין נוסף בוועדה המחוזית.

9. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

26. תכנית מס' מי/665 - הקמת 9 בתי מגורים - אבו גוש
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.12.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לתקן את סעיף מסרות התכנית.

ב. בסעיף 6 ג' למחוק כל הנאמר בקשר לתכנית מי/269 למחוק סעיף 7

ג. בסעיף 8 להקטין אחוזי הבניה המותרים ל-60%.

ד. מהנדס הועדה יבדוק אפשרות להפריש שטח לצרכי ציבור.

אב' פלאוט מסרה כי מטרת התכנית היא שינוי יעוד שטח ממשקי עזר לאזור מגורים ב' מיוחד והגדלת אחוזי הבניה מ-40% ל-60%. כמו כן מבוקשת חלוקת השטח ל-4 מגרשים. היא ממליצה להפקיד את התכנית מבלי להכנס לענין מספר יחידות דיור.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולבטל את הקביעה לגבי מספר יחידות דיור.

27. תכנית מס' מי/656 - פארק נופש משולב במתקנים לטיהור שפכים קרית ענבים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:

להפקיד את התכנית בכפוף לאימוץ ההמלצות של:

א. השרות לשמירת איכות הסביבה.

ב. משרד הבריאות בהתיחסות לתסקיר בנושא מים ושפכים ומניעת מטרדי ריח ויתושים.

ג. נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית בנושא דרכים וחניה.

מר כהן מסר כי בשטח ואדי דרומית מערבית לקבוצ קרית ענבים, המיועד עפ"י תכנית המתאר מי/200 בקרקע חקלאית, מוצע לתחמו וליעדו כאזור נופש ספורט ואגמים ואיזור למתקנים הנדסיים (טיהור שפכים). באיתור השטח הושם הדגש על התרחקותו מכביש י-ם ת"א. תנאי להגשת התכנית היה הכנת חסקיר השפעה על הסביבה ובדיקה עם הועדה לשמירה על קרקע חקלאית לגבי עמדתה בענין. התסקיר אכן הוגש והוכן על פי הנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה וקבל התיחסות נוספת של רון עציון במכתביו מיום 6.1.88 ומיום 24.4.88 כמו כן נבדקו בתאום עם מר נקמן צרכי החניה למקום והערותיו נרשמו בסכום ישיבה מיום 7.2.88. ככלל מדובר באתר נופש הקשור בפעילויות מים והוא כולל 3 בריכות, שתיים מהן לשים ודייג והשלישית כבריכת שחיה. הוא ממליץ להפקיד את התכנית כפוף להמלצותיו של רון עציון, השרות מר נקמן, ואישור ולק"ח.

מר ליטמן ציון כי הרעיון ליצירת אתר נופש וספורט מים נולד אגב פתרון בעיות הביוב של קבוצ קרית ענבים שבעטיו פנה מושב ביח נקובה לבית המשפט והשיג צו מניעה. מאז בואדי הסמוך לאבו גוש ישנה זרימה עילית של ביוב. כתוצאה מנסיון למציאת פתרון לבעיה עלה הרעיון של ניצול המים ע"י טיהורם.

(פרוטוקול מחוזית 5.7.88)

המים מטוהרים ברמה גבוהה, הם שקופים ואינם מפיצים ריחות רעים ומתאימים למטרה זו. הואדי לכלעצמו יפה ומתאים לנופש וכמובן פרנסה לקיבוץ.

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

1. לעגן בתכנית את המלצות רון עציון כפי שבאו לידי ביטוי במכתביו מיום 6.1.88 ומיום 24.4.88.
2. לעגן בתכנית את הנחיות נציג שר החבורה בועדה המחוזית מתוך דו"ח ישיבה מיום 7.2.88.
3. אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
4. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

28. תכנית מס' מי/648 - שינוי יעוד וחלוקה חדשה - עין רפא
המשך דיון מיום 3.11.87

גב' פלאוט מסרה כי הדיון בתכנית נדחה לבדיקה נוספת עם מהנדס הועדה המקומית, לאור הצעת התכנית להסיט את הכביש וליצור חלקת בניה חדשה. בברור עם מהנדס הועדה המקומית סיכם להמליץ על הפקדת התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

בקשה להיתר בניה

29. יב - 10642 - בקשת קרן קיימת לישראל לפיתוח שטח, הקמת חניון והצבת פסל הצ'לנג'ר - פארק המאתיים
דו"ח הועדה המקומית מס' 378 מיום 29.5.88 (תיק ב/88/88)

לאחר הצגת הנושא

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה, ירושלים

ח' אב תשמ"ח
22 יולי 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית משיבתה מס' 12
שהתקיימה ביום ג' י"ג בתמוז תשמ"ח 28.6.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

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

נכחו:

י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	- יועץ סביבתי
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שוורץ	- לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

ד. ברגמן	- נציג ציבור
----------	--------------

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערים

1. יב-10599 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 28.12.87 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 142 רח' הרכב - חלפיות (תיק בנ/87/921) המשך דיון מיום 17.5.88

גב' פלאוט הזכירה את מהלך הדיון הקודם ואת מהות הבקשה וציינה שהבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת כי המדרגות המבוקשות מגיעות עד קו בנין 0, ופוגעות בשביל ציבורי. על פי התכנית החלה - 1563 - ישנה חלקה אחת גדולה ללא שביל העיריה בקשה שיתרחק מהשביל כדי לאפשר יהיה להרחיבו בעתיד. מבחינה חוקית - באזורי תעשייה מותרת בניה עד קו בנין 0. בביקור במקום שערכו מר סויסה, מר נחמיה והיא, מצאו כי שכנו של המבקש בנה תוספת זהה לזו המבוקשת והתברר שהדבר אושר ע"י הועדה המקומית.

מר נחמיה טען שאם העיריה אשרה תוספת לשכן אין סיבה שבקשה זו לא תאושר.

גב' פלאוט תיקנה את עצמה וציינה שאמנם באזורי תעשייה מותרת בניה עד קו בנין 0 אך סעיף 8 א' בתכנית 1563 קובע באופן מפורש שקו הבנין הקדמי במקום יהיה מינימום 3 מ'. בפרוטוקול הועדה המקומית לא צויין איזו תכנית חלה על השטח.

הוחלט:

- א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.
ב. הועדה המחוזית מפנה חשומת לב הועדה המקומית לעובדה שעל השטח חלה תכנית 1563 ומבקשת לקבל הסבר בנוגע לאישור שניתן ע"י העיריה לבקשה מס' 84/828 שהוגשה ע"י מר זילברשטיין.

2. יב-10547 - ערר משפחת [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 30.9.87 בגין בקשת משפחת [REDACTED] לתוספת בניה גוש 8 חלקה 14 - רח' יהושוע בן נון - מושבה יזונית (תיק בנ/87/428) המשך דיון מיום 17.5.88

מר כהן הזכיר כי מדובר בבנין ברח' יהושוע בן נון שעל מחציתו נבנתה בעבר תוספת בהתאם להנחיות שניתנו בעיריה ועתה מבוקשת בניה בחציו השני של הבנין וגם במקרה זה ניתנו הנחיות בעיריה והן מעוגנות בתכנית מס' 2878 - לשימור קטמון והמושבה.

טענות העוררים היו א. בענין ההתאמה הארכיטקטונית בין החלק הבנוי והחלק המבוקש בנושא הגובה, הפתחים החילון וכד'.
ב. המבקש בונה מעבר למותר לו.

ההכרעה נדחתה על מנת לבדוק את שאלת חישוב אחוזי הבניה.
מר בן יעקב נפגש עם מר שמביק לבירור הנושא ונמצא כי למשפחת [REDACTED] המבקשת מותרת בניה עד 238.30 מ"ר ואילו הבקשה היא ל - 250.98 מ"ר - כלומר 12.68 מ"ר מעל למותר. לעוררת מותר לבנות 242 מ"ר ואילו היא בנתה רק 223 מ"ר כלומר פחות מהמותר. הועדה לא מוסמכת לאשר את התוספת שדורש המבקש הן מכיון שלא פורסמה לגביה הקלה והן מכיון שתכנית 2878 אוסרת מתן הקלות באחוזי בניה.

באשר לטענה הארכיטקטונית - הבניה המבוקשת עומדת בקריטריונים של תכנית 2878 ולגביה נתנו הנחיות ע"י מר ג. ברנדס בעיריה. יש להזכיר כי העוררים טענו שבזמנו חייבה אותם העיריה לבנות כפי שבנו.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.88)

מר יניב העיר כי בזמנו הם טענו שהעיריה חייבה אותם להכין חזית לכל הבנין.

מר כהן הציע לקבל את הערר בחלקו ולהורות למבקש להוריד את הבניה העודפת - בסך 12.68 מ"ר שכלולה בבקשה. באשר למשפחת ברון - העוררת יש לציין כי היא תוכל למצות את אחוזי הבניה שנותרו לה והזכות בידה אפילו להוסיף קומה.

בתגובה להערת מר סויסה - שטענת העוררים היתה נגד שיטת חישוב אחוזי הבניה - שלא היתה אותה שיטה בשני המקרים ציין מר כהן כי המרפסת של המבקש לא נלקחה בחישוב אחוזי הבניה מכיון שהיא לא מוקפת קירות מ-3 עבריה ואינה מקורה. לעומת זאת מרפסת משפחת ברון נלקחה באחוזי הבניה כי היא מוקפת קירות משני עבריה והיא מקורה. כלומר לא ננקטה שיטת חישוב שונה.

מר בן יעקב הוסיף כי יש להעביר את חדר ההסקה למרתף.

בתגובה להערת מר רחמימוב ציין מר כהן כי יש לקרות בגג רעפים משופע את חדר המדרגות הצפון מערבי.

הוחלט:

א. לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- (1) היקף הבניה לא יעלה על 238.30 מ"ר המותרים.
 - (2) חדר ההסקה יועבר למרתף.
 - (3) חדר המדרגות הצפון מערבי יקורה בגג רעפים משופע - במקום שסומן על גבי הבקשה בעת הדיון.
- ב. העוררת רשאית - אם רצונה בכך - למצות את אחוזי הבניה שברשותה והזכות בידה לבנות קומה נוספת במסגרת האחוזים המותרים בכפוף למגבלות תכנית 2878.

3. יב-10587 - ערר דיירים על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 25.1.88 בגין בקשת י.ד. שרות רפואי בע"מ - לשינוי יעוד ממגורים למרפאה - רח' ברנד - הר נוף (תיק בנ/80/213) המשך דיון מיום 17.5.88

מר כהן הזכיר שהבקשה היא לשימוש חורג בשתי דירות מגורים בבנין בהר-נוף למרפאה. טענות העוררים היו בעיקרן א. שהשימוש המבוקש יהווה מסרד לשכנים. ב. בעיות קניניות - המבקשים משתמשים בחצר השייכת לכל הדיירים. הועדה שמעה באריכות את הצדדים והחליטה לצאת לשטח ולהתרשם מהמצב. בסיוע שנטרן לקחו חלק מר סויסה, מר רחמימוב, מר בן-יעקב, מר דרומי והוא עצמו. הבנין הנדון נסמך לשני רחובות - הכניסה הראשית אליו היא מהרחוב העליון - שאולזון ודרכה אפשר להגיע לדירות המגורים ולמעלית שעדיין לא פועלת. הכניסה השניה היא מהרחוב התחתון-ברנד ודרכה מגיעים רק לשתי הדירות נשוא הערר - שמתפקדות כמרפאה. מכיון שהכניסה למרפאה היא, כאמור, כניסה נפרדת לחלוטין ההתרשמות של המבקרים היא שהבקשה לשימוש חורג לא תהווה כלל מסרד. כהערת שוליים ציין מר כהן כי הקבלן פשט בזמנו את הרגל ונפטר ועד עתה הבנין לא גמור ומוזנח ולדעתו יש להצטער על כך שבנין חדש בשכונה חדשה מתדרדר למצב כזה.

באשר לבעיות הקניניות - זה נושא שהועדה המחוזית אינה פוסקת לגביו אלא בית משפט. לאור הנתונים הנ"ל ממליץ מר כהן לדחות את הערר ולאשר את הבקשה.

הוחלט:

- א. לדחות את הערר מאחר שהועדה השתכנעה שאין בשימוש החורג משום מסרד לדיירי הבנין. הועדה אינה נכנסת לבעיות קניניות שהועלו ע"י העוררים מאחר ואין היא מוסמכת לפסוק בהן.
- ב. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שלוש שנים מיום קבלת החלטה זו.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.88)

4. יב-10609- ערר מר [REDACTED] בשם הועד-על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 8.2.88 בגין בקשת מר [REDACTED] לבנין חדש - גוש 19 חלקה 112-113-124 רח' עובד - אבו - טור (תיק בנ/87/815) המשך דיון מיום 17.5.88

מר כהן ציין שהבקשה היא לבנית בנין באזור מגורים 1 - על פי תכנית 2111 עם הקלה שפורסמה בנושא הגובה וקומה נוספת. הוגש ערר מטעם ועד אבו-טור ע"י גב' מאיה תבורי שלא הופיעה לדיון אך מאוחר יותר שלחה מכתב התנצלות ונימקה את טעוניה. מכתב התנגדות שני הגיע ממשפחת פרנס. סעיף 8 ד' בהוראות התכנית קובע שבכל מקרה הבניה במקום לא תעלה על 3 קומות ואילו העיריה פרסמה הקלה ל-4 קומות על עמודים - השאלה שנשאלת היא האם היתה העיריה מוסמכת לפרסם זאת?

גב' רוזה השיבה כי הועדה המקומית לא היתה רשאית לפרסם הקלה בקומות מכיון שכוונת התכנית היתה שלא תורשנה יותר מ-3 קומות ולכן יש להחזיר את הבקשה לעיריה.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית. הועדה המחוזית אינה מוסמכת להחליט בערר הנדון מכיון שאסור היה לפרסם הקלה בקומות -כפי שפורסמה.

1. היתרי בניה

5. יב-2081 - ג'רוסלם וינדמיל שופינג סנטר -תכנית שינויים גוש 38 חלקה 153 - רחביה (תיק בנ/76/40) המשך דיון מיום 31.5.88 (גב' רוזה לא משתתפת בדיון)

מר יניב הזכיר שמדובר במרכז המסחרי שנקרא "הטחנה" שהתקינו בחזיתו האחורית מערכת קרור וחימום ע"י מתקנים לא משמעותיים. מה שמשמעותי הוא שני קונסי אויר של מיזוג אויר למסעדה שבקומה השניה - שקיימים במקום מזה שנתיים. השאלה היתה מה עוצמת הרעש הנגרמת לבתים הסמוכים ל"טחנה" - במרחק של 10 מ' לערך. חברת המ"ג ערכה מדידות על גבי הקיר החיצוני של בית המגורים אך אז עלתה השאלה אם לא כדאי לבדוק את עוצמת הרעש מתוך הדירות. על מנת לקבוע אם אכן דרושה בדיקה כזאת יצאו עם הגב' ארנון וביקרו בדירות. הם מצאו כי רעש הרקע של הכביש כל-כך חזק שלא ניתן כלל לשמוע את הקונסים. הקונסים פועלים עד השעה 19.00 או 20.00 בערך ובנוסף לכך נבנה קיר המפחית את עוצמת הרעש אם תתעורר בעיה בעתיד אפשר יהיה להגביה עוד את הקיר.

הוחלט: לאשר את הבקשה לאור חוות דעת היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית.

6. יב-10606 - [REDACTED] -חוספת בניה -גוש 26 חלקה 40 -רח' רמב"ם -רחביה
דו"ח הועדה המקומית מס' 130 מיום 11.4.88 (תיק בנ/87/660)

מר בן יעקב ציין כי על בנין קיים בן 2 קומות -בפינת הרחובות רמב"ם ואלפסי - מבוקשת תוספת של 3 קומות תוך כדי ניצול אחוזי הבניה המותרים. פורסמה הקלה לגבי 1.5% בניה וכן לגבי קו הבנין - כי הבנין הקיים חורג מהקווים המותרים. התעוררה בעיה של ציפוי הבנין באבן מכיון שהבנין הקיים -מצופה בסיח -אך לאור חוות דעתו של היועץ המשפטי לעיריה אין צורך בציפוי אבן.

מר מרינוב טען שאין לאפשר בניה העולה על 4 קומות - כפי שהדבר מקובל בשכונה ואין לשנות את אופיה. כמו כן יש לחייב את ציפוי הבנין באבן.

מר רחמימוב טען ששכונת רחביה משנה לאחרונה את אופיה באופן משמעותי ולדעתו ניתן לאשר את הבקשה. התכנון המוצע -שלו 5 קומות יפה יותר מאשר ניצול

הזכויות ב-4 קומות שלמות.

מר שרון טען שאין לחייב את היזם לצפות את הבנין באבן מכיון שבזמנו הוא לא חוייב לעשות זאת.

מר רחמימוב הסכים עם מר מרינוב וציין שאמנם נכון יותר לחתור לכך שהשכונה לא תשנה את אופיה ושהבניה תהיה באבן אך יחד עם זאת יש לזכור שבטית השכונות הותיקות בעיר - שאופין הולך ומשתנה - היא בעיה עקרונית. באשר לבקשה הספציפית הנדונה התכנון יפה ואין הועדה יכולה לחייבו לצפות את כל הבניה באבן.

מר כהן ציין כי בשכונת רחביה בנינים בני 4 קומות מגיעים בד"כ לגובה של 15 מ' כי הקומות בהן גבוהות. בבקשה הנדונה - למרות שישנן 5 קומות - הגובה המקסימלי הוא 17.80 מ' כך שההבדל לא משמעותי. על כל פנים הוא מציע לבדוק את הנושא בשטח.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שהאדונים כהן, מרינוב, ורחמימוב יבקרו בשטח - על מנת לבדוק באיזו מידה הבנין המוצע יהיה חריג בשטח.

7. יב-10358 - שירותי נפט בע"מ - שינויים - גוש 601 חלקה 88 - עטרות (תיק בנ/86/323) המשך דיון מיום 19.4.88

מר יניב ציין שמדובר במיכלי הגז שהוחלט בזמנו להעבירם ממקומם הנוכחי - בדרך בית לחם - לאזור עטרות והזכיר שהנושא היה כרוך בדיונים ארוכים ובמספר חוות דעת שהוכנו לגבי המרחק הדרוש בין מיכלי הגז לבין בית הספר הקרוב. בסופו של דבר נקבע שטווח הבטחון צריך להיות 100 מ'. דובר על 4 חדרות, 3 מהן קבלו כבר היתר בניה והאחרונה, חדרת אמישרגז ביקשה להסיט את מיכליה לגבול החצר כך שהמרחק המדויק בין מרכז המבנים עד קצה בית הספר מגיע ל-100 מ'. הבקשה - הועברה לקבלת חוות דעת מקמ"ג ובמכתבו מיום 30.5.88 כותב ד"ר מ. גרבר את הדברים הבאים:

"בהמשך למכתבך שבנדון, הגיעו אלי שתי חוות דעת חדשות המתייחסות לאתר אחסון גז"מ בעטרות, י-ם, שהוכנו ע"י מומחי קמ"ג - נגב.

חוות הדעת הראשונה (מפבר' 1988) דנה בנושא סווחי בטחון קבילים. המסקנה מעבודה זו היא שהמרחק הקיים עד לביה"ס נראה כטווח בטחון מספק.

חוות הדעת השנייה (מרץ 1988) דנה בנושא האפשרות להוצרות מטרד ריח. מסקנת עבודה זו היא כי אתר האחסון בעטרות לא ייצור מטרד ריח באיזור ביה"ס ממזרח לאתר.

לדיעתיך.

אי לכך אין מניעה להתיר את הבקשה כנדרש.

מר רחמימוב ציין שניתן לקבל את ההמלצה אך בזמנו נערך ביקור בשטח ויש להיות מודעים לכך שתלמידי בית הספר האמור אינם שוהים כל העת בין כותלי הכיתות אלא לעיתים גם משחקים במגרש, שהמרחק ממנו עד למיכלי הגז קטן מ-100 מ'.

מר כהן הסביר שהבקשה המקודית לא אושרה בעבר אלא לאחר דיונים רבים ורק לאחר שהועדה השתכנעה שלא תהיינה בעיות. עתה מדובר בשינוי לא משמעותי של אחת החברות ולמרות שהיא הגיעה ללשכה כבר בינואר היא לא נדונה אלא לאחר שמר יניב התבקש לבדוק עם הגורמים המוסמכים אם החברות עומדות בהחלטות הקודמות. לעצם הבקשה ברצונו להעיר שתי הערות:

א. הבקשה עתה היא רק שינוי קטן במיקום מכלי חב' אמישרגז ולכן אין להתייחס לכל ההרמוניקה שהוגשה אלא לקטע הספציפי הרלוונטי.

ב. למרות שהושקעו בפרויקט כספים רבים - המקום נראה כמו קסרקטין צבאי וחזותו מתחת לכל ביקורת. יש לדעתו לפנות לחברת שרותי נפט שתדאג לשיפור

(פרוטוקול מחוזית 28.6.88)

החזות של המקום ושהדבר יתואם עם היועץ הסביבתי.

מר יניב תאר את המקום כחצר בית סוהר. עוד ציין כי יש לצרף להיתר הבניה את החוברת שנקראת "שינוי מיקום מבנה ומשטח בשטח אמישרגז - פרויקט מחסן לגילוי גפ"מ בעטרות".

מר רחמימוב ציין כי מטרת הבקשה המקורית היתה לפנות את השטח בשכונת בקעה. האם זה נעשה?

מר סויסה השיב שזה אמור להעשות לכשיוכשר השטח החדש וכי הוא מוכן לקחת על עצמו את בדיקת הנושא.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. החלטת הועדה מתיחסת רק לאישור המבוקש במתקני חברת אמישרגז ולא לכל הרמוניקה שהוגשה.
ב. החוברת "שינוי מיקום מבנה ומשטח בשטח אמישרגז - פרויקט מחסן לגילוי גפ"מ בעטרות" תהווה חלק אינטגרלי מהיתר הבניה שיוצא.
ג. חברת "שרותי נפט בע"מ" תדאג לשיפור חזותו הכללית של האתר בתאים עם היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית.

8. יב-10574 - עיריית ירושלים - בית ספר יסודי וגן ילדים - הר נוף
תיק בנ/1030/87 - דיון חוזר מיום 16.2.88

מר כהן הזכיר שהבקשה נדונה ב-16.2.88 והוחלט אז לאשר ולבחון מחדש את נושא הכניסה לבנין כך שדרך הגישה לא תהא דרך המגרש שבבעלות ישיבת "אש התורה" מאוחר יותר פנה מר צבי ברנדס וציין שעל פי תכנית הר-נוף הישיבה אמורה לאפשר את הגישה דרך מגרשה ואין אפשרות לאתר דרך גישה אחרת.
מכיון שבית הספר סמוך לישיבה אין מניעה לקבל את בקשתו של מר ברנדס ולמחוק את סעיף ב' בהחלטת הועדה.

הוחלט: הועדה חוזרת על החלטתה בדיון מיום 16.2.88 למעט סעיף ב'.

9. יב-10338 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 144 חלקה 40 - רח' אכעד
בן יאיר
(תיק בנ/565/86) המשך דיון מיום 31.5.88

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא להרחבת דירה בקומה שניה בהתאם לתכנית בנין עיר. כשהוחלט להפקיד את התכנית נקבע שיש לשלוח הודעה על כך לשכן בקומה התחתונה.

מר כהן הזכיר כי בדיון הקודם לא היה ברור אם נשלחה הודעה כזאת אם לא. אי לכך המציאה המבקשת את העתק ההודעה ששלחה בזמנו ובו נכתב: "בעיריית ירושלים הופקדה תכנית מס' 3766, שינוי מס' 6/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים לידעתכם". על כל פנים אם היה מקום לבדוק זאת זה היה צריך להעשות לעת הדיון למתן תוקף לתכנית ולא בשלב זה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. יב-10633 - [REDACTED] - תכנית שינויים-פסגת זאב - מתחם 40 בנין
304-306
דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/87/881-87/879

מר כהן ציין כי תכנית מס' 3337 לפסגת זאב קבעה את מתכונת הבניה ולייפס ובללה מס' סעיפי גמישות המאפשרים שינויים לא משמעותיים כך שלא ברור לו מדוע בעצם הגיעו הבקשות לדיון בוועדה המחוזית. לבקשה מצורפים מספר תחכים אך

אף לא אחד מהם מתיחס ל-3 הבנינים כך שאי אפשר לבדוק את הגובה.
מדובר בבנינים בני 3 קומות - כשלדירה בקומת הקרקע יש פיסת קרקע ובקומה השנייה והשלישית יש דירת קוטג' ובכל אחת מהן מדרגות שעולות לגג באותה מתכונת של המדרגות לקומה השנייה של הדירה. הוא מניח שהדיירים יבקשו להצמיד לדירותיהם את פיסת הגג בעתיד. בתגובה להעדת מר שרון בקשר למדרגות לגג ציין כי שטח הגג יתחלק כך שחלקו יהיה שייך לכל הדיירים וחלקו יוצמד לדירת הקוטג'. אם יש כוונה לאשר את הבקשה יש לדעתו להתנות זאת בכך שלא תאושרנה תוספות בניה בעתיד - על מנת שלא יבנו מבנים שונים על הגג.

מר רחמימוב ציין שיש להבדיל בין מר שמואש ובין חששות לגבי העתיד. הגישה ויצירת האפשרות של ההנאה מהגג מוצדקים לדעתו.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שלא תאושרנה תוספות בניה בעתיד על הגג.

11. יב-10444 - [REDACTED] - בנין חדש - גוש 4 חלקה 73 - בית
צפאפא

דו"ח הועדה המקומית מס' 132 מיום 9.5.88 תיק בנ/139/87

מר דרומי ציין שעל פי תכנית מופקדת לבית צפאפא מיועדת החלקה הנדונה לאזור מגורים 5 ולא חלה לגביה חובת הפקדת תכנית מפורטת. בעבר אושרו לאזור זה תנאים לפי מגורים 5 - בשתי קומות ואושרה בקשה ספציפית לבנין בן 2 קומות - 250 מ"ר שטומד בקריטריונים של מגורים 5. הבנין לא נבנה ועתה הגיעה בקשה לבנין בהיקף של 308 מ"ר שגם מתאים לקריטריונים של התכנית. התכנון יפה יותר מבעבר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב-10630 - הקונסוליה הצרפתית - תוספות לבנין קיים - גוש 55 חלקה 2 -
רח' סלאח א-דין

דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/649/87

מר דרומי ציין שמדובר בבנין שיועד לשימור ובעבר אושרה לגביו תוספת בניה. מה שנבנה הוא חלק מהמלון - בחזית הפונה לכיוון רח' צאלח א-דין. שטח ביקשו היוזמים תוספת בניה בחזית האחורית בשיעור של 115 מ"ר. לאחר התייעצות עם עו"ד אלירז הוחלט לאשרה.

מר כהן הסביר כי הבקשה נבדקה ע"י מר בן-אשר, מר דרומי, מר ג'ורג אינססטס, מר אבו עסלה והוא עצמו. השאלה שהיתה היא באיזו מידה תואמת הבקשה את הוראות התכנית והסתבר שאומנם התכנית מפורטת אך לא נקבע בה איך תהיה תוספת הבניה. הסיכום היה שניתן לאשרה ובתנאי שהיא תבדק מבחינה משפטית. התיק עבר לוועדה המקומית, נדון במאי 88 ועו"ד אלירז שהתבקש לבדוק את הבקשה ציין שיש לפרסם הקלה מנספח הבינוי. ההקלה פורסמה, לא התקבלה התנגדות והומלץ לאשרה. בזמנו נטען כי התוספת תמנע את מימוש הבניה שאושרה בתכנית 2354 וכדי לממש את זכויות הבניה יהיה צורך להרוס אותה. בנושא זה סוכם להמליץ בחיוב על אישור הבקשה בתנאי שתינתן התחייבות משפטית שלכשייבנה הפרוייקט על פי התכנית הוא מתחייב לבנות את החניון החת קרקעי בהתאם לתכנית המאושרת גם אם הדבר כרוך בהריסת המבנה שהוא מבקש לבנות.
כיום אין חניון והבניה היא על קרקעות.

מר רחמימוב ציין שמבנה הקונסוליה מיועד לשימור והבקשה אינה מתקשרת מבחינה ארכיטקטונית לבנין לשימור.

מר כהן הסביר שהבקשה היא לתוספת 130 מ"ר בלבד ובאופן זמני זה יהיה בנין
אבן.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.88)

מר רחמימוב ביקש להתאימו לבנין הקיים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהבניה תהא באבן ותותאם לבנין הקיים - להנחת דעת מחלקת התכנון בעיריה.

13. יב-10588 - כי"ח- הפיכת דירה למשרדים- גוש 26 חלקה 94 רח' רד"ק -רחביה מובא לדיון חוזר מיום 29.3.88

מר כהן הזכיר במה מדובר וכי הבקשה נדחתה בדיון קודם. היוזמים פנו ליו"ר הועדה וציינו שמשרדם קיים במשך שנים רבות.

מר סויסה הסביר כי במכתבם ציינו היוזמים שהכניסה למשרד - נפרדת, המקום שקט ובו 5 עובדים בלבד. הבקשה היא לאשר את השימוש ל-3 שנים.

מר כהן ציין שהועדה המקומית הפקידה תכנית לגבי משרדים בעיר והחליטה על אזורים מסוימים בעיר שבהם יהיו משרדים ואזורים אחרים שלא אך לא היתה עיקבית בהחלטתה.

מר סויסה הציע לאשר את הבקשה לשלוש שנים.

הוחלט:

- א. לבטל את החלטת הועדה מיום 29.3.88.
ב. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב - 10554 - הקרן לירושלים - פסל - תלפיות מזרח
דו"ח הועדה המקומית מס' 134 א' מיום 13.6.88 תיק בנ/87/795
(מר יניב לא משתתף בדיון)

מר בן יעקב ציין שמדובר בפסל בטיילת של ארמון הנציב. הפסל לא הוצב עדיין.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-985 - ש.א. אנג'ל - הגבהת ארובה -גוש 261 חלקה 103 - גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/62/466

מר יניב ציין כי בענין ארובות המאפיה נוהל משא ומתן ארוך ובסופו נקבע כי ניתן להגביהן עד לגובה של 32 מ'. הארובות בנויות מחומר מתכתי. לדעתו יש לספל בשני נושאים:

- א. יש להקפיד שזה יהיה הגובה הסופי.
ב. מבחינה ויזואלית יש לנסות לרכז את 3 הארובות לטווחים של 3-4 מ' ועדיף שהן ירוכזו בחור מבנה כלשהוא. יציאת העשן היא פונקציה של הפרשי טמפרטורות של פנים וחוץ הארובה ולכן יש לבדוק את כושר היניקה של הארובות לאחר השינויים המומלצים.

מר כהן הציע שהנושא יבדק ע"י מר יניב בשיתוף עם אדר' אנג'ל ומומחים בנושא ולא להחזיר את הבקשה לעיריה.

בתשובה לשאלת מר רחמימוב הסביר מר יניב כי ככל שהארובה גבוהה יותר פוחת הריח.

מר רחמימוב ציין כי ישנם תהליכים שונים שעל ידם ניתן להגיע לסינון ללא ארובה ולדעתו יש לבדוק את האפשרות שלא תהיינה כלל ארובות.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.88)

16. יב-7874 - עיריית ירושלים-מחסן הג"א - גוש 653 חלקה 19 - רח' הבריגדה העברית, שכונת צמרת הבירה
דו"ח הועדה המקומית מס' 132 מיום 9.5.88 תיק בנ/77/13

מר דרומי ציון שמדובר באזור מסחרי על פי תכנית מאושרת 2388 א' - ברח' הבריגדה העברית. בעבר הוגשה בקשה לגן ילדים בקומת העמודים של הבניין ועתה מבקשים להופכו למחסן הג"א. ב-30.1.79 החליטה הועדה המחוזית ש"יש לבדוק אם הוגשה התנגדות לבקשה בעקבות פרסומה ואם כן יקויים דיון בנוכחות הצדדים".

מר כהן הבהיר כי בזמנו בעצם לא היה ברור אם הועדה המקומית נקטה בכל ההליכים שנדרשו בגין ההקלה שפורסמה. מאוחר יותר, בעקבות מכתבו של מר שטיין לפיה הוגשה התנגדות התבקשה הועדה המקומית להזמין את הצדדים ולקיים דיון לשמיעת ההתנגדות - כך שבעצם הבקשה לא אושרה בזמנו. עתה מבקשים לשנות את השימוש במקום למחסן הג"א. על פי פרוטוקול הועדה המקומית הבקשה פורסמה ולא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-6749 - חב' קרתא - חניה זמנית - גוש 33 - רח' יפו, העמק - מתחם ממילא
דו"ח הועדה המקומית מס' 132 מיום 9.5.88 תיק בנ/88/307

מר כהן הזכיר כי לגבי מתחם ממילא נערכו דיונים רבים והתכנית עברה גלגולים רבים כשהאחרונה היתה 2229 ב'. עתה מדובר בחניון זמני על שטח שיעודו מגורים לפי התכנית, וזאת עד שיבנה החניון התת קרקעי. החניון ישרת את באי העיר העתיקה והפרויקט כולל ניקוי החזית של שער יפו וגינון השטח. עד כה התחילה חב' קרתא בעבודות ברח' העמק אך לא ברחוב יפו. סעיף ד' בהחלטת הועדה המחוזית למתן תוקף מיום 25.6.85 - שמהווה חלק מתקנון התכנית קובע כי "שלבי ביצוע התכנית - האלמנטים הזמניים המשתמשים מן התכנית הינם עד למועד ביצוע החניון התת קרקעי שעל פי תכניות 2229 ו-2229 א'. ביצוע החניון התת קרקעי כאמור מותנה בהשלמת תכנון שלמה המלך - וביצוע הרחבתו כדי לאפשר את הסדרי התנועה הדרושים". הבקשה הנדונה מבקשת לממש את הקביעה בתכנית ובקרב יובא לדיון נושא החניון התת קרקעי ברגע שיבקשו לממש את זכויות הבניה באזור המגורים יהיה צורך להעתיק את החניון ולהראות פתרון בעין לחניה.

מר רחמימוב שאל האם כבר בשלב זה יטופל השטח המסומן בירוק - לגינון ונענה בחיוב.

הוחלט:

א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. הפיתוח הגנני - בשטח שיועד לכך - ייעשה בד בבד עם עבודות פיתוח החניון.

18. יב-10627-בית כנסת עבודת ישראל-תוספת בניה - גוש 39 חלקה 93 שכ' שערי חסד
דו"ח הועדה המקומית מס' 132 מיום 9.5.88 תיק בנ/88/216

מר בו יעקב ציון שהבקשה היא לתוספת בניה לבית כנסת קיים וזה כולל הריסת קיר, הוספת עזרת נשים ומבנה שירותים בנפרד. התכנית החלה מתירה תוספת במסגרת קוי הבנין הקיימים.

מר זוננפלד טען שמבנה השירותים היה קיים עד כה מפחים והכוונה היא לשפר אותו.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.88)

מר כהן ציין שיתכן אמנם שמבקשים להחליף מבנה ארעי למבנה קבוע אך אחד מסעיפי התכנית קובע כי יש להרוס תוספות מאוחרות שאינן חלק מהמבנה.

מר רחמימוב הציע לבנות שרותים בתוך המבנה ולא לכלקל את החזית היפה של הבנין.

מר סויסה הציע לבדוק את ההצעה של מר רחמימוב.

הוחלט: לדחות את ההכרעה ולבדוק אם ניתן לבנות שרותים במסגרת קוי הבנין הקיימים.

19. יב-10632-א, טרגר - חפירה - גוש 240 חלקה 14-15-16-שכ' תל-אברהם
דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/88/358

הבקשה הורדה מסדר היום לאחר שנמצא כי הוגשו התנגדויות לתכנית 3477 המופקדת.

20. יב-4406 - הרב זמל יהושע - מקוה - גוש 116 חלקה 1 - רח' בית
הערבה-חלפיות
דו"ח הועדה המקומית מס' 118 מיום 30.11.87 תיק בנ/87/857

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא לבנית מקוה ב-3 קומות בשטח המיועד לבניני ציבור. הבנין אמור להבנות על דרך קיימת שיש להעתיקה למסלול אחר. מבחינה ארכיטקטונית הבנין יפה. יהיו בו מקוואות לנשים, מספרה, מקוואות פרטיות ומקוואות לגברים. לא מוצעת חניה.

מר כהן טען שהבנין המוצע גבוה מידי. בעיה נוספת היא שיש לסלול את הכביש החליפי ולדעתו ניתן לחייב את העיריה לסלול אותו כי הפרוייקט המבוקש הוא גם שלה.

מר סויסה הציע לאשר את הבקשה ולבדוק מה כוונת העיריה בנושא הכביש.

מר כהן שאל אם הבנין המוצע לא צריך לעמוד בקריטריונים של אזור המגורים הסמוך במקרה שלא נקבעו סייגים לבניני הציבור. אם כן - יש לדעתו בעיה עם קוי הבנין שמתקרבים עד כדי 2.80 מ' לכוון הדרך. המרחק בינו לבנין הסמוך מגיע ל-8 מטר.

הוחלט:

א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. הועדה המחוזית פונה לוועדה המקומית שתדווח לה על כוונותיה בנושא הכביש החליפי שיש לסלול במקום.

21. יב-10626 - אגודת נחלת יעקב - בנין חדש- בית כנסת - שכ' רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/88/247

גב' פלאוט ציינה שמדובר במגרש שיועד לבניני ציבור ברמות פולין אך לא פורט מה ייבנה בו. הבקשה עתה היא לבנות על חלק ממנו בית כנסת קרוב מאד לגבול המגרש. אין בעיה של גובה אלא של קוי בנין. קו הבנין צריך להיות 5 מ' מהכביש והבניה המוצעת מתקרבת עד כדי מרחק 0 מהכביש - דבר המהווה סטיה ניכרת.

מר כהן הציע לדחות את הבקשה ולפנות ליזמים שיגישו הצעה אחרת המתאימה להוראות התכנית החלה על השטח.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.88)

הוחלט: לדחות את הבקשה מאחר שהיא מהווה סטיה ניכרת מקוי הבנין. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה חדשה שתתאים להוראות התכנית החלה.

22. יב- 7086 - קהילת רמות ציון - תוספת בניה - גוש 655 חלקה 11 - הגבעה הצרפתית

דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/87/853

מר בן יעקב ציון שהבקשה היא לבנות מעון יום, בית כנסת וטיפת חלב במבנה בן קומה אחת וגגו ירוצף וישמש כמעבר מהרחוב התחתון לרח' ההגנה. חצר המעון נופלת על שטח המיועד לשפ"ץ והמירווח בין המרכז המסחרי לבין המעון נשאר קטן מאד.

מר כהן הציע להפנות את תשומת לב אגף התכנון בעיר לבעיה שהועלתה ושיוצג תכנון מתאים.

הוחלט: להעביר את הבקשה לאגף תכנון עיר בעיריה על מנת שתוכן הצעה חדשה העונה על הקריטריונים של התכנית המאושרת.

23. יב - 4932 - בית הילדים של נשי בני ברית - מאגרש כדורגל - גוש 192 חלקה 2 בית ואן

דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/85/820

הבקשה הורדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

24. יב- 554 - יד מאיר - מוזיאון האיסלם - התקנת דלתות - גוש 23 חלקה 150-156 רח' הפלמח - שכ' טלביה

דו"ח הועדה המקומית מס' 133 מיום 23.5.88 תיק בנ/64/164

מר כהן הציג את הבקשה והציע לדחותה כי לדבריו בנין המוזיאון יפה, סימטרי עם מבואה וחבל לקלקל את חזיתו. אם העבודה כבר בוצעה יש לוודא שהמצב יוחזר לקדמותו.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה כי היא מהווה פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין. הועדה המחוזית פונה לוועדה המקומית שהבטיח את החזרת המצב לקדמותו.

25. יב - 10090 - ארלדן נכסים - תכנית שינויים - גוש 52 חלקה 132 - רח' מונבז

תיק בנ/84/916 המשך דיון מיום 31.5.88

מר כהן הזכיר שהבקשה היא לשנות את השימוש בבנין מגורים למשרדים ועלתה בישיבה קודמת בעית מקומות חניה. הוא קיים פגישה עם דן וינד ואדריכל ברוצקוס והוגש לו מסמך לפיו החניה בשלב זה תהיה עילית - מסביב לבנין, בסך הכל ניתן להגיע ל-310 מקומות חניה למכוניות פרטיות ו-4 חניות למשאיות. הענין הוא שכאשר יבנה השלב השני יש לזכור שזהו בנין משרדים והתקן לחניה צריך להיות בהתאם ולכן הוא מציע שתדשם הערת אזהרה לפיה כשיבנה שלב ב' יובטחו מספיק מקומות חניה למשרדים לשני שלבי הפרוייקט.

הוחלט:

- א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהא רשום הערת אזהרה לפיה לכשיבנה שלב ב' של הפרוייקט יובטחו מספיק מקומות חניה למשרדים - לשני שלבי הפרוייקט.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.88)

ג. שימושים חורגים (עסקים)

26. 1/8786 - [REDACTED] - משרד לתווך רכב - הנביאים
המשך דיון מיום 19.4.88

הוחלט: לדחות את הדיון עד שתוגש בקשה לשימוש חורג לכל המתחם.

27. 1/8799 - גזית אולמי שמחות - אולם שמחות, מסעדה, משקאות משכרים
ודיסקוטק - רח אהליאב- שכ' רוממה
מובא להמשך דיון מיום 6.10.87

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית לאולם שמחות, מסעדה
ומשקאות משכרים. אין הועדה מאשרת שימוש חורג לדיסקוטק במקום.

28. 1/9096 - [REDACTED] - חנות פרחים ומוצרי קרמיקה - רח' עזה

29. 1/712 - [REDACTED] - בית מלאכה לשרברבות - רח' יפו

30. 1/1717 - [REDACTED] - מוצרי נייר וקרטונים - רח' יפו.

31. 1/5684 - [REDACTED] - מועדון משחקי קלפים ומי - רח' יפו

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

32. 1/8712 - [REDACTED] - משחקי חשמל - רח' בן יהודה

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

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

33. 7/4157 - חברת מוניות גילה - תחנת מוניות - רח' הגננת

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה אחת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

34. 1/5151 - [REDACTED] - חשמל - מאה שערים

35. 1/1167 - [REDACTED] - מכירת אופניים - יפו

36. 1/8961 - [REDACTED] - מסגרות לתמונות - יפו

37. 1/8931 - [REDACTED] - פרחים ועציצים - ישראל וג' ארה

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.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ה' אב תשמ"ח
19 יולי 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה מס' 13
שהתקיימה ביום ראשון י"א תמוז תשמ"ח - 26.6.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציגת שר השיכון	א. ברזקי
- מתכנן המחוז	מ. כהן
- נציג שר החקלאות	א. מלכוב
- נציג ציבור	ח. מרינוב
- נציג ציבור	מ. נחמיה
- נציג שר התחבורה	מ. נקמן
- אדריכל	ד. רזניק
- נציג ציבור	י. שרון

נכחו:

- לשכת התכנון המחוזית	י. בן יעקב
- מחלקת מהנדס העיר	ג. ברנדס
- לשכת התכנון המחוזית	מ. דרומי
- מחלקת מהנדס העיר	ד. ויסקינד
- יועץ סביבתי לועדה המחוזית	ג. יניב
- לשכת התכנון המחוזית	י. פלאוס
- מזכירת הועדה המחוזית	מ. שורץ
- מהנדס העיר	א. תייר

נעדרו:

- נציג שר הבטחון	ע. הרמן
- נציג ציבור	ש.ז. זוננפלד
- נציג ציבור	א. ליטמן
- נציג שר הבריאות	ש. לרמן
- נציג מע"צ	א. ערמון
- נציגת שר המשפטים	ת. רווה

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

4. תביעת פיצויים

1. בקשה לתביעת פיצויים בגין תכנית בש/99 ע"י משפחת [REDACTED] - בית שמש
מובא לדיון חוזר ושמיעת הצדדים

משה כהן מסר כי הועדה דנה בתביעת פיצויים בגין תכנית בש/99 ביום 29.9.87 והוחלט להפקיד תכנית, לאחר התייעצות עם הועדה המקומית כמתחייב מסעיף 134 בחוק לבטול סימון הבנין להריסה בתכנית בש/99, כאשר מדובר בבנין שמיועד להריסה וכנגד החלטה זאת כתב עורך הדין שמייצג את גב' [REDACTED] בעלת המבנה, והיו לו שתי טענות. טענה אחת שהופיע בפני הועדה רק נציג משרד השכון, ולא ניתנה הזדמנות למרשתו להופיע בפני הועדה. הטענה השנייה היתה שהחלטת הועדה הנ"ל נסמכה על נתונים שהוצגו מטעם משרד השיכון, לגבי דיור חלוף, ולטענתו אלה נתונים לא מדויקים. המכתב היה מופנה ליו"ר הועדה מר אלי סויסה, ולאחר התייעצות הוחלט להביא את הנושא בפני הועדה ולתת הזדמנות למרים יוסף ולמשרד השיכון להשמיע את טענותיהם ובהתאם לכך לקבל החלטה.

בפני הועדה הופיעו גב' [REDACTED], בעלה ובנה. וכן מר דב גל ממשרד השיכון.

גב' [REDACTED] טענה כי הרסו את הבית ואי אפשר לגור בו. פעמיים קבלה הודעה שהיא יכולה לקבל דיור חלוף אבל אותו דיור חלוף נמסר למשהוא אחר. הבית היה מיועד להריסה, הוא לא נהרס, אי אפשר לגור בו, כי הוא נמצא כמה מטרים מתחת לכביש ואי אפשר לגור בו.

[REDACTED] הוסיף כי גם הגישה לא טובה, וכתוצאה מעבודות הכביש הערימו גושי עפר.

לשאלת היו"ר היכן הם גרים היום השיב כי הם גרים במושב וקנו את הבית בשביל אחד הבנים. הבית סגור כ- 5 שנים כי לא ניתן לגור בו.

מר כהן הבהיר כי הבית נמצא בחלקה מס' 7 ובמסגרת פרוייקט שיקום השכונות נעשו פעולות להכשרת הדרך, שכתוצאה מכך לטענתם נהרס חלק מהבנין. הבנין עצמו הוא בן קומה אחת והוא נמוך יותר ממפלס הדרך שנשללה.

מר דב גל ציין כי הוחלט שהטיפול של היחידה לפינוי ואכלוס יחל ברגע שנגמור לבדוק ולהעריך לאפשרות שיהיה צורך להרוס את הבית הזה או להציע פתרון חלוף. הטיפול הזה הוא בלי קשר לטיפול של הועדה המקומית בבית שמש או הועדה המחוזית כאן. טיפול של משרד השיכון בבתיים שמיועדים להריסה ומתן דיור חלוף. היה משא ומתן וכל זאת בלי שיש החלטה מחייבת וחד משמעית לגבי יעוד הבית להריסה. במסגרת אותם דיונים (כי המשא ומתן לא היה פורמלי) הוצעו כל מיני פתרונות כשלבסוף הוצעה איזשהי הצעה שסוכמה לפחות בינינו לבין המשפחה בינואר 85, וההצעה הזאת כללה עסקה לפיה משרד השיכון יקנה או יפצה את משפחת [REDACTED] על הדירה שלהם, יעמיד לרשותם סכום כספי שבסכום הזה הם יוכלו לקנות באיתו איזור יותר למטה, דירה באותו סדר גודל מעמידר במחיר הנמוך מהתמורה שהם מקבלים על הדירה שלהם, והם יוכלו לשפצה ולהביא למצב מגורים, חיבורי חשמל, חיבורי מים, התאמה למגורים בגודל הנוכחי. ברביעי לינואר הפנו אותם לכל הגורמים שקשורים לנכסים האלה כדי לבדוק את העלות וכו'. במסגרת הבדיקה שלהם התברר להם, (בצדק היו השדניים ובדקו גם במינהל, במס רכוש, בטאבו ובכל מקום שרק אפשר) שהנכס שהצענו להם רשום בבעלותה של איזשהי משפחה אחרת. אנחנו בדקנו את זה וזה היה נכון, היתה טעות ברישום של משפחה אחרת שקנתה דירה בסמוך וטעו במספר החלקה ברישום, בהפנייה לחוזה במינהל, וזה התגלה ב- 5 לינואר, הרצנו את כל מה שצריך להריץ. ב- 9 לינואר מנהל מקרקעי ישראל תיקן את כל הרשומים שלו, והיינו הדירה הפכה חזרה לרכוש עמידר, מדינת ישראל,

(פרוטוקול מחוזית 26.6.88)

מוכנה לאכלוס, למכירה, לשיווק. זה לא סיפק את המשפחה, המשפחה חששה, אולי בצדק מבחינתה, כשמבחינתנו זה היה כשר למהדרין. התנאים אפשרו את זה. המשא ומתן בהסכמה נאמר. מעבר לזה, גם אם היינו מסכימים לתנאים האלה אני לא יודע אם היינו מקנים להם אותם בלי שהועדה תפסוק סופית שאכן הבית מיועד להריסה.

מר כהן הבהיר כי את תכנית בש/99 יזם והכין משרד השיכון במסגרת התכנית סומן המבנה להריסה. בדיון הקודם אמר דב גל שלהערכתו או על פי המסצאים שיש להם היום אין חובה להרוס את הבניין.

מר דב גל העיר כי הוא הסתמך על שני מסמכים שהגיש והמסמכים האלה מדברים בעד עצמם.

מר כהן ציין כי היו שני מסמכים, אחד של השמאי הממשלתי ומסמך נוסף על פי חוות דעת של השמאי המחוזי, מר יצחקי, "הקטנת המגרש כתוצאה מתכנית בש/99 והגבהת מפלס הכביש בחזיתו והגדלת השטח לבינוי לא פגעו בשווי המגרש לעומת שווי הקודם לפי תכנית קודמת". לגבי ההריסה, ציין דב גל בפני הועדה כי מבחינת משרד השיכון סימון הבית להריסה בתכנית איננו מומעד להריסה בפועל הבית יציב בשטחו חששו שיהיה צורך בהריסת הבית לשם התווית הדרך וסלילתה, בדיעבד הסתבר שהחשש התבדה וכי אין צורך בכך. לאור הדברים האלה קבלה הועדה החלטה לערוך תכנית, לאחר התייעצות עם הועדה המקומית כמתחייב מסעיף 134 לחוק, לבטול סימון הבניין להריסה שעפ"י תכנית בש/99. כדי לבטל את הסימון להריסה צריך להפקיד תכנית הקובעת שהבית הזה אינו מיועד להריסה כפוף להליכי הפקדה ואישור כחוק.

מר סויה שאל אם הבית נפגע כתוצאה מהעבודות?

מר דב גל השיב כי היו טענות על כך, יותר לענין איזשהו משטח מרוצף שנהרס, מחוץ לבית. הוא לא טיפל אישית בנושא ואינו מכיר אותו. הוא יודע שהנושא נדון בבית המשפט במסגרת צו מניעה שהמשפחה הוציאה כנגד משרד השיכון ושיקום שכונות. הטענות האלה בזמנו נדחו בבית משפט. מבחינתנו הבית ראוי למגורים. צריך לשפץ אותו, אבל לא על פי צו הריסה אלא על פי חוק מבנים מסוכנים. הבית מבחינה זו כן תקין. אין כאן סיבה שבגינה בדרך כלל משרד השיכון מתערב ומסייע. הבית הוא תקין.

מר שרון העיר שנציג משרד השיכון ציין שכתוצאה מעבודות בניה שבוצעו נהרסה רק המרפסת ומצד שני אין גישה לבית. איך הוא יכול להיות ראוי אם אין גישה אליו?

מר גל השיב כי המפלס השתנה וקצת נפגע, אין בעיה של חיבורים, זאת לא הבעיה. הבעיה היא תכנית לחלוטין. אם זה באמת מנותק ממים זה ענין של חידוש. גישה לא פחות טובה מקודם אלא שחזית הבית קרובה מאד לקיר הדרומי של הכביש, גם קודם היה שם מדרון, והיום שינו אותו עם קיר תמך. במכתבים של מינהל מקרקעי ישראל ושל השמאי הממשלתי מוסברים כל זכויות הבניה במגרש. את פתרון הגישה אפשר למצוא מהרבה מקומות.

גב' [שם מוסתר] טענה כי דבריו של מר גל אינם נכונים. אם באמת הבית מוכן למגורים, אין מה לדבר. יש תמונות המעידות על המצב של הבית. הוא לא יודע מה מתרחש בבית. ביום אין, מים אין, הוא נמצא מתחת לכביש בכמה מטרים, כל הגשם נכנס פנימה. היא לא רוצה שינוי, לא רוצה תוספת אלא את מה שמגיע לה, להעלות את הבית מעל הכביש שלא יכנס מים. לא יותר מזה. הם לא התייחסו לדיון חלופי. בחורף כל הביוב חודר לתוך הבית. הענין נמשך 5 שנים. היא שכרה את הבית ושלמה כל חודש 200 דולר.

גב' ברזקי ציינה כי הועדה אינה מתייחסת היום לשאלה אם הבית ראוי למגורים או לא ראוי למגורים אלא האם העבודות הסלילה של הכביש עשו את מצבו של הבית

(פרוטוקול מחוזית 26.6.88)

גרוע יותר ממה שהיה קודם. זאת הנקודה כלומר אם הבית היה קודם טוב או לא טוב, יש מה הערכת השמאי וכן הערכה לגבי מבנים מסוכנים. השאלה היא האם אנחנו צריכים לפצות. באם באמת עבודות הסלילה האלה עוברים דרכו של הבית או גרמו לכך שהבית לא ניתן למגורים או המצב הפיזי שלו הורע לאחר סלילת הכביש. היא מציעה שנדע מה אנחנו בודקים ורוצה שמר גל יתייחס לכך.

מר דב גל ציין כי הוא יכול רק להשוות בין המצב שלפני העבודות ולאחריהם. כלומר האם העבודות שלהם גרמו לתנאים קשים.

מר [REDACTED] טען כי כיוון שבמשך כל התכנית הבית יועד להריסה והם לא התייחסו לגביו אם יהרס או לא יהרס. אבל בדיעבד כשהבית כבר לא מיועד להריסה כתוצאה מסלילת הכביש באופן מעשי נוצרו סדקים וכיו"ב. אם הבית לא יהיה מיועד להריסה אזי כרגע הבית, בתחילת העבודות נהרס ויש בו כל מיני סדקים.

גב' [REDACTED] ציינה כי אי אפשר לגור בו.

בשלב זה יצאו המוזמנים את אולם הישיבות.

גב' ברזקי העירה במאמר מוסגר כי כל עבודות הפיתוח העלו את ערך הקרקע בשכונה.

מר שרון ציין כי לדאבונו לא קבל מנציג משרד השיכון תשובה מוסמכת לשאלותיו. יתכן שאם הבית היה מיועד להריסה היה לכך בסיס. לדעתו צריך לבדוק אם הבנין ניזוק כתוצאה מעבודות הפיתוח, מכל מקום יש לו ספקות בענין.

מר סויסה ציין כי עפ"י דבריו של מר גל הנושא הוערך ע"י שמאי ממשלתי וניבדק ע"י מהנדס מבנים מסוכנים.

גב' ברזקי העירה למר שרון כי הכביש הוא במילוי ולא בחפירה ולכן לא היו פיצוצים.

מר סויסה ציין כי אם יש למישהו ספק בענין הוא מציע לצאת למקום.

גב' ברזקי הציעה לתאם את היציאה לשטח עם נציג שיקום השכונות.

הוחלט: לדחות את ההכרעה על מנת לבדוק את הנושא בשטח.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מס' 2673 - פתוח המורדות הצפון מזרחיים של בית וגן

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3458 מיום 11.6.87 בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 27.3.88:

בהחלטת ועדת המשנה המקומית מישיבתה מס' 110 מיום 21.12.87 נשמטו הסעיפים הבאים ולפיכך יש להוסיף להחלטה.

(1) "שטחו של מגרש 28 יוגדל ב-19 מ"ר ל-2124 מ"ר וע"ח הקטנת השפ"צ הגובל בו" ו"שטחו של מגרש 27 יקטן ב-19 מ"ר ל-2777 מ"ר (ח"ח הגדלת השפ"צ הגובל בו)".

(2) יש להתאים את תוואי כביש הסנעת ורחוב הרב עוזיאל לתוואי שנתכנית לצרכי רישום שהוכנה עפ"י תכנית 2022 ב', ע"י מודד מוסמך, בתאום עם אגף הדרכים.

(3) הכביש הפנימי היוצא מר' שחראי (כביש ללא מוצא) יורחב ל-8,00 מ', תסומן ככביש פרטי ויצויין בתכנון כי הביצוע, התכנון והחזקתו יהיה על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.

- 4) יש להתאים את תכנית הבינוי והפיתוח במגרש חדש 4 לתכנון הסופי של כביש הסבעת, בתאים עם מתכנן הכבישים.
- 5) יש להוסיף בתכנון בסעיף "דרכים לביטול" הוראה כדלהלן:
"אין להתיר שום בניה על תוואי דרכים הקיימות המיועדות לביטול עד לאחר בניית הדרכים החלופיות".
- 6) יש להוסיף בהוראות התכנית (סעיף 17) נספחי הבינוי יהיו מונחים בלבד, לצורך קביעת אופי הבנוי, ולכל האמור בנושא מספר קומות, זכויות בניה, וכיו"ב.
- 7) יש לבטל בסעיף 17(ד)6, מהחלק שכתב "ברוחב שלא יעלה על 300 מ', לא יותרו עמודים".
- 8) במגרש מס' 8 תתאפשר הגדלת הפרישה בשטח ובתנאי שלא תהיה חריגה מזכויות הבניה.
- 9) לבטל את ההוראה שהחצרות הפנמיות יירשמו כרכוש משותף.
- 10) יש להוסיף בסעיף חניה הוראות לגבי סוג הריצוף ונסיעות.
- 11) מפלסי הפיתוח יותאמו באותו יחס המופיע בנספחי הבנוי לאחר סלילת הכבישים ועל כן ירשם סעיף בהוראות התכנית.
- 12) יש להוסיף בסעיף "חברת החזקה כי תנאי מתנאי היתר הבניה יהיה צרוף התחייבות ע"י החברה הבונה בענין התקשורת לחברת אחזקה, בחוזה המכירה של הדירות.
- 13) גובה קומת העמודים יהיה 2.50 מ' נטו.
- 14) יש להוסיף סעיף המאפשר חניה מכביש מס' 17 למגרש חדש 8, ומהכביש המחבר את כביש מס' 1 עם כביש מס' 16 בתנאי שתהיה קומה אטומה עם כניסה אחת ולא קומת עמודים עם כניסות נפרדות כל מכונית...

שאר הסעיפים שבהחלטת הועדה מיום 21.12.87 נשארים בעינם ולפיכך יש לתת תוקף לתכנית המתקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק. -

בפתח הדיון הציג מר בהן את התכנית בציינו כי תכנית 1042 שאושרה בשנת 1977 קבעה את המורדות המזרחיים של בית וגן כשטח לפרוצלציה שעיקר יעודיו הם מגורים, שטח ציבורי פתוח ושטחים לבנינו ציבורי. לתכנית המופקדת צורף נספח בינוי מחייב והוגשו לה מספר התנגדויות.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד נ. וייל, אדרי' נ. אנג'ל, משה קוטינסקי, אדרי' א. איצקין, אדרי' ח. שפירא.
בשם הועדה המקומית הופיע ג. ברנד, וכן המתכנן י. גוטמן.

עו"ד וייל ציינה כי עיקר טיעוני ההתנגדות הם טיעונים תכנוניים ולצורך כך נעשתה עבודה מאד יסודית, מאד מקצועית. האדריכלים יחד איתה, מייצגים בעלים של שטח המהווה 37.5 אחוז מהמקרקעין נשוא התכנית. האדריכלים אנג'ל ואיצקין יחד איתה מייצגים את מגרש 8 החדש הכולל 39 יחידות דיור. האדריכלים איצקין ואנג'ל מייצגים בלעדית את מגרש 26 אבל שם היא מייצגת את אחד השותפים בתוך הקבוצה הזאת, אדריכל שפירא והיא מייצגים ביחד את מגרש 15 הכולל 63 יחידות. לאדריכלים איצקין ואנג'ל ביחד יש יפוי כח לייצג בעלי מגרשים חדשים שלא הגישו התנגדות, הכוללים יחד 8 יחידות דיור, כלומר סך הכל הם מייצגים 36 יחידות דיור מתוך 362 יחידות דיור שהתכנית מקיפה. לכן היא סבורה שיש משקל רב סכח הטענות עצמן אבל גם מכח המסה שהם מייצגים מכיון שאין מתנגדים אחרים חוץ מהקבוצה של [REDACTED] שאם לא הופיעה בוועדה המקומית ולמעשה התנגדותם כפי שתוצג לא פוגעת ולא משפיעה בצורה אחרת.

התכנון נשוא התכנית החל לפני כ-10 שנים ומגיעים עתה אחרי תקופה של יובל, לשלב הזה שהם מקווים שיביא לסיום ההליך התכנוני. לגבי הקבוצה של [REDACTED], ציינה כי הקבוצה הזאת נקלעה למצב מסובך בשטח שבו החלקות שהיו במקורן מיועדות לבנייה, שוננו על ידי תכנית מתאר 62 לטח פתוח ציבורי, כאשר למשפחת פרידמן לא היתה שום אפשרות להתנגד לשינוי הזה כיון שאותה עת היה להם ויכוח

לגבי עצם הזכויות במקרקעין והמסמכים שלהם אבדו. חלק מהם אבדו אצל פקיד ההסדר והיה תביעה של האפוטרופוס לנכסי נפקדים על החלקות האלה והם קיבלו חזרה את הזכויות האלה על ידי פסק דין של בית המשפט המחוזי, הם זכו בדין בהתמודדות עם האפוטרופוס על נכסי נפקדים, אחרי שתכנית המתאר של ירושלים 62 קיבלה כבר תוקף, וחלפה התקופה לתביעת פיצויים, (זה היה לפני תחילת חוק התכנון והבניה) ואי אפשר היה להאריך אותה, לכן הם איבדו את זכותם, והמימוש של הזכויות הוא עכשיו במסגרת התכנית הזו.

לגבי הקבוצה של אנג'ל, כשני שלישי מהזכויות שלהם שמופיעות במגרש B נגזרו מאזור מגורים, בהבדל מהזכויות שהיא מייצגת את משפחת פרידמן המהווים 56% $\frac{2}{3}$ מחלקה B הוא אזור מגורים 1 ו- $\frac{1}{3}$ הוא אזור מגורים 5 מיוחד וזה יוצר בעיות מסוימות לגבי מגרש B, מצד אחד בהסכמתם ברצונם ובהסכמת הבעלים כולם אוחדו למגרש אחד, אבל השטח שניתן להם מתוך החלקה הגדולה הוא שטח בעייתי, צר מאוד, כאשר הוא צריך לשאת על עצמו עומס של זכויות שנגזרות ממספר חלקות, יוצר אילוצים תכנוניים שעליהם תדבר האדריכלית נעמי אנג'ל.

נוצרה פה איזשהי סיטואציה שהמתכנן של התכנית שבעצם קיבל גיבוי בהתחלה על ידי חלק מהבעלים, חלק מהתכנית זכה להתנגדות בשל התקופה שעברה מבחינת

התכנית השתנו קונספציות. התכנית, כפי שהיא בסופה תוכננה במשך תקופה ארוכה, והיו לה בעיות מפני שהיה צריך לעשות איחוד וחלוקה בשטח מאוד גדול ולהתחשב בהרבה מאוד בעלויות. הייתה עבודה קשה, אבל התוצר המוגמר יש בו לדעתה חסרון בכך שהוא יוצר סטנדרטים מאוד נוקשים ומחייבים וקשה מאוד יהיה לחיות איתם כשיצטרכו לממש את התכנית. כלומר - המתנגדים מקבלים את הקונספציה התכנונית בכללותה, אבל מבקשים להגמיש אותה מבלי לפגוע בה, לא להכביד על מוסדות התכנון מצד אחד ועל היוזמים מצד שני, לממש את התכנון הזה שכבר עבר דרך מאוד ארוכה. מכיון שבעלי הקרקעות נמצאים בהליך התכנוני כ-10 שנים, הם לא רוצים להמשיך אחר כך להפקיד תיקונים נקודתיים ומבקשים לכן במסגרת ההתנגדות להגמיש את התכנית ככל האפשר. מה שהדריך אותם בהגשת ההתנגדות היא המחשבה שצריך להמנע בכל מחיר מהפקדה מחדשת של התכנית. לכן הקפידו על כך שההתנגדויות תהיינה מוגבלות לנושאים שימצאו הגנתם לאו דוקא בהפקדת תכנית מחדשת אלא בתיקונים מינוריים של התכנון.

אדר נ. אנג'ל ציינה כי לשם קיצור היא תתייחס למגרש B ו-26 ביחד, למעט באלמנטים שהם ייחודיים לחלקה B. מגרש B שהוא איחוד של חלקות 168, 161, 170, וכו' מהווה איחוד של זכויות של מחצית חלקה 181, ו-3 חלקות 168, 161 ו-170 שהיו אזור מגורים מיוחד מבחינת הזכויות שלהם. סך כל הזכויות מהשטחים נטו, אחרי הפקעה, וזכויות הבניה שנגזרו מאזורי המגורים אוחדו יחד כאזור מגורים מס' 1, ותחום חלק מחלקה 181 הישנה, מה שנקרא "הרצועה" ב-1042, ועכשיו מגרש B חדש. סך הכל מדובר על שטח מגרש חדש כ-5400 מ"ר ו-3900 מ"ר זכויות בניה. לחלקה יש אורך של 260 מטר ורוחב שנע בין 5 מטר ל-25 מטר, ובהפרשי גובה של 14 מטר מהצד הנמוך לצד הגבוה שנמצא מתחת לרח' עוזיאל.

מגרש 26 שהוא התחליף שהתכנית נתנה לחלקה 205 בגוש 166 מיועד כאזור מגורים 4 מיוחד, ושגב הופקע לצרכי ציבור וקיבל זכויות מספריות. השטח שלו היום הוא 3370 מ"ר, ו-2560 מ"ר זכויות בניה. אין לה השגות לגבי זכויות מבחינה מספרית, החלקה היא די טיפוסית (יש לה מידות של 40x80) נמצאת בין שני ביושים, כאשר הפרש הגובה מצד לצד הוא 25 מטר. זאת אומרת משהוא כמו B, 9 קומות. אלר הנמוכים הפיזיים הכלליים של שני מגרשים שעליהם היא מדברת, ככלל, ההתנגדות נובעת בעצם מבדיקה שערכה עבור הבעלים לצורך המעק קידום התכנון, עסקות אפשריות, בדוקת בעיות כלכליות הקשורות לעלויות ומצד שני האטרקטיביות הכלכלית של הפרויקט. לאור הבדיקה התכנונית הם רוצים לשנות הוראות בגיב התכנית שאינן פוגעות בפיתוח של החזית האורבנית אבל פוגעות בעצם בבעלים או ביכולת לפתח את השטח בצורה סבירה. למעשה אין להם התנגדות עקרונית לתכנית, ההיפך, הבעלים השתתפו בכל מה שהתבקשו על ידי הנהלת ועל ידי המתכננים, ועשו כמיטת יכולתם לכל אורך השנים האלה. למעשה בדיון שהתגלו הדברים, לפני 4 שנים כשרם החלו לעבוד על התכנית בטרם הפקדה, והבעלים לא ראו לנכון לעכב את כל הבעלים האחרים בשל בעיות פרטניות אלא ואחרות, וכל כן כל הנושא של הבקשות הסיועיות ושקשורות לתנאים הספציפיים של מגרש B ומגרש 26

הוגשו במתכונת של ההתנגדות. מבחינת הבעלים שהם מייצגים אותם, אישור התכנית במהירות האפשרית. היום הוא הדבר החשוב ביותר. אפילו המינימום בדרישות כדי לא להכנס לדברים שאולי לפי דעתם הם יותר נכונים מבחינה תכנונית כלפי הבעלים, אבל הם עלולים לעכב התכנית בכללה.

כפי שטענה עו"ד וייל התכנית היא קשיחה מידי, קשיחה בדרישות שלה עד כדי כך שאישורה במתכונת הזאת, יגרור הפקדת תכניות מפורטות נקודתיות בעשרות מקומות, יש פה כשלושים בעלים, ועל ידי כך היא לא תשרת את המטרה שלה בתכנית בינוי המהווה בסיס להוצאות היתרי בניה.

למעשה ניתן לחלק, באופן סכמתי את הבעיות שהתכנית יוצרת מבחינת קשיחותה ל-5 בעיות עקרוניות:

1. התכנית מתיחסת באופן זהה לשטחים גדולים כשהתנאים שלהם אינם זהים. חלק מהתנאים פורטו קודם בהתייחס במבנה פיזי של חלקות.
 2. התכנית מאד מפורטת למרות שהיא לא נכנסת לתכנון פרטני בכל מגרש ומגרש.
 3. ישנה חלוקה שלדעתם יוצרת בנינים גדולים מידי, וזה שוב מקשיח ויוצר בעיות.
 4. ישנן הוראות מפורטות שונות שגורמות לסירבול ולהקשייה בתכנון כשלמעשה אין שבר בצידה. והיא מתכוונת בענין הזה לשכר האורבני מבחינת מטרות התכנית ומה שהיא התכוונה להציג.
 5. התכנית מצופפת את הבניה למרכז המגרשים ומשאירה בשוליים שטחים גדולים לא מבונים כשהם למעשה לא כל כך מעשיים לניצול.
- בגוף מכתבי ההתנגדות שלהם מצורפות חוות דעת שהיא מניחה שהועדה מקבלת אותם כחלק ממה שהיא מציגה, ישנו פירוט נוסף שנכנס למעשה לכל הסעיפים שבהם ראו צורך לשנות והם ראו צורך לשנות רק בדברים הנוגעים באמת לנקודות שעליהם הם מדברים.

לגבי הנושא הראשון אולי הדוגמא הטובה ביותר זה הנושא של ההתייחסות לתכנית בנושא של פתרונות תמך. מדובר בתכנית בסדר גודל של 100 דונם, 360 יחידות דיור ועל ערכים של מאות ואלפי מטרים בגבהים מאד גבוהים של תמך. במגרש מדובר על 6-10 מטר גובה תמך אחורי של הבנין. במגרש 26 לאורך 80 מ' יש 25 מ' הפרש גובה. אם מנסים לעשות הערכה כמותית של קירות התמך הנדרשים בהערכה גסה מקבלים 640 מטר אורך של קירות תמך בגובה של 3 מטר. מדובר בכמויות עצומות בכל התכנית. התכנית קובעת בהוראות שלה קביעה שכלל אסורים קירות תמך מעל 3 תמך גובה, ואז יהיו רק מסלעות. יש תנאי נוסף שפתרון התמך חייב להיות אחיד לכל מגרש. המסקנה היא שיהיו הרבה מגרשים שאי אפשר יהיה לבצע פתרונות שמתחת ל- 3 מטר גובה ולכן יהיה צורך בפתרון של מסלעות. כשהיא אומרת שהתנאים של המגרשים אינם זהים זה משום השאלה האם דינו של מגרש גדול כדין מגרש קטן, זאת אומרת שלא תצטרך להתייחס למנה תכנונית של 4 יחידות דיור, קירות במקום שונה: קיר תמך כמו במגרש 8 בחלק האחורי של המגרש, מדוע להתייחס אליו כאל פתרון תמך שהוא בכיוון המגרש ושאותי הציבור יראה, את מה זה יעניין בכלל. פתרונות תמך המתקשרים לבנינים כולל מגרש 26, בצמוד לבנין ופתרונות תמך של ליד הבנינים, הם שוב, דברים שמבחינה ויזואלית, וגם מבחינת המשמעות שלהם לגבי הבנין, הם שונים אולי מבחינת הצורך לפתור באותו מגרש, יש מגרשים מעל הכביש ומגרשים מתחת הכביש. ספציפית במגרש 8 ניתן לראות שאת כל הנושא של התמך יראו רק האנשים שגרים בבנין הזה, שיהיה צורך בפתרון מסלעה בשיפוע גדול, אין לה ספק שהדבר לא נעשה מתוך כוונה רעה, אבל בדור שאי אפשר בשטח של מאה דונם לראות את כל הבעיות בכל מקום שיוצרת הנחיה כזאת שהיא כל כך משמעות.

במגרש 26 הדברים מגיעים לידי אבסורד מסוג אחר. בהנחה ש-4/5, מלבד הקצה, נסתרות מעיני הציבור, מגיעים למסלעה בשיפוע של 1:2. ניתן לחשב שאבדו משטח החסקה, רק בגלל השיפוע של המסלעות, כ-1000 מ"ר, מתוך כ-3000 וזה לא סביר, ואין בזה הגיון. ישנן דוגמאות נוספות המובאות במכתבי ההתנגדות והן מתייחסות לנושא של מיקום חניות שהוא אחד בכל התכנית ובהתייחסות שלו במגרשים. הנושא של קומות עמודים והאחידות של הקביעה לגביהם, נושא של הימצאות וכיו"ב.

גב' ברזקי שאלה האם נאמר בתכנית שהתמיכה צריכה להיות נפרדת מבנין או האם בנין תומך הוא פתרון לבעיה של הסלעה והאם בעל המגרש רשאי לבחור בין שתי אלטרנטיבות.

אדר' אנג'ל השיבה, שבעל המגרש יכול לבחור לו את המתכנן, בתנאי שהפתרון אחיד, הוא לא יכול לבחור בשום פתרון של קיר ברגע שהפרש הגובה עולה על 3 מטר, גובהו הנראה לעין.

מר מלכו העיר שבמידה ותומכים את התמיכות האלה, במגרש מס' 8 קובעים למעשה 4 קומות, 4 קומות מאחור אם רוצים להגיע למצב שבו לפחות 2 קומות גלויות, (סך כל הקומות המותרות במגרש מס' 8 זה 4) וכדי להגיע למצב שכל קרקע נקלטת מגיעים ל-4 קומות כלואות אם רוצים להגיע למצב כפי שהתכנית מציעה שלפחות שתי קומות תהינה גלויות, אין ברירה אלא ליצור תמך לאותן 2 קומות.

אדר' אנג'ל הבעיה השניה: קביעות מאד מדוייקות. הנספחים בתכנית הבינוי מאד מפורטים. הם מפורטת עד כדי דודי שמש, מעקות בנויים מופיעים במקביל להוראות התכנית.

מצד השני, מול הנושא הזה של פירוט יתר מופיע בהוראות התכנית, בסעיפים מאד חשובים, 8, 9, 17 הנחיות שמקבעות את ההנחיות של נספח הבינוי בצורה כזאת שאי אפשר לשנות אותן ברמה של היתר בניה, אלא רק ברמה של תכנית בנין עיר. סעיף 17 אומר שנספחי הבינוי מחייבים על כל הכלול בהם, ואחר כך ישנם סעיפי משנה לגבי גבהי בניינים וכל סעיף כזה מחייב. סעיף 9 קובע ששינויים מסוג של תוספת קומות או הגבהת בנין בצידו, זה כבר תוספת קומות לאותו האזור, או שינוי של שטח הבנין במגרש. אין מדובר על זכויות בניה כרגע כי זה ייחשב לסטייה ניכרת. סעיף 8 קובע שהוראה המגבילה ביותר היא שתקבע בתכנית.

זאת אומרת שהם נמצאים באיזשהו סד בין הפירוט של הנספחים ובין הקביעות בהוראות התכנית. כדי להמחיש את הבעיות היא תתן דוגמאות ממגרש 8 וממגרש 26. אם המתכנן במגרש 8, ימצא לנכון לחרוג צפונה, כשהוא נמצא כ-100 מטר מהבנין הצפוני, הוא לא יוכל בטוח הבינוי לעשות זאת לפי התכנית. אם המתכנן במגרש 6 ירצה להזיז את הבנין במרחקים של 7 מטר או 10 מטר, ולהיות יותר קרוב הוא כבר לא יכול, מפני שהוא חורג למעשה ממה שהתכנית אישרה לו.

אם במקביל המתכנן של מגרש 26 ירצה לשנות את הפיתוח מעבר ל-90 ס"מ שמוגדרים בתוך הוראות התכנית לצורך ניצול החצרות, באותה מידה הוא ירצה לשנות מפלסים, הוא לא יכול מפני שהקביעה הזאת היא קשיחה ביותר מעבר לחריגה הזאת של ה-90 ס"מ פיתוח בתוך התכנית. הוא יצטרך להגיש תכנית בנין עיר נקודתית לשם ניצול החצרות שלו. כך גם אם ינסו להזיז איזשהו גג או לשנות גבהי גגות, זו כבר שוב סטייה מנספח הבינוי שמחייב כל מה שמופיע בו. זאת בעיה מפני ששטח התכנית הוא כל כך גדול, ונעשו קביעות כל כך חד משמעיות, דברים שבאופיים התאימו להתייחסות שלפני מספר שנים. נראה להם שבאמת, שלא במתכוון, מה שהתקבל פה זה תוצאה הפוכה ממה שהתכנית רצתה להשיג. במקום להיות תכנית בינוי מהווה הנספח מכשול, והבעלים יצטרכו כל אחד בתורו להגיש תיקון לתכנית הבינוי שיהוו עומס על ועדות התכנון.

בענין זה אגב התנגדותם מעוגנת גם ב-1042 עצמה, והיא מאד תמציתית כידוע, ולמעשה היא נתנה בצורה מאד מפורטת את ההבדלים שהיא רואה בין בקשה להיתר ובין תכנית מפורטת שכוללת תכניות בינוי. הפרטים שנדרשו בהיתרי בניה עפ"י תכנית 1042 הוגדרו לגבי חמרי בניה ופיתוח, פרטים שקשורים לריצוף חני, וגבהים מפלסים של בניה, של פיתוח, של גדרות, של טרסות. אבל בתכנית המפורטת היא ביקשה להכנס לכל הפרטים האלה בהיתרי בניה. פה זה כבר ענין של פרשנות מפני ש-1042 בקשה תכניות בינוי ברצף של שטח מאד גדול, והנחיה מראש שהמת הפרוט יכולה להיות מכשלה ביחס לגודל השטח.

הנקודה השלישית אליה היא מתיחסת הוא הנושא של חלוקה לבניינים ודגלים מידי, גבולות בין בניינים ובין מגרשים. נראה להם לאחר בדוקת נספחי הבינוי, וישנו עוד נספח בינוי אחד של הקטע המרכזי, שמבחינת גדלי הבניינים היא במקרה הסובב סביב, למשל חלקה 7 חלקה 8 ביחד, מגרש 26, כל הגוש הצפוני, גוש אחד שמהווה בנין כאשר בין הבניינים יש קו בנין 0 ולכן נוצרת חזית אחת בצופה הנראית

כגוש אחד, הוא בנין אחד מורכב, הוא מחולק בין חלקות, הבעיה אינה אם זה בנין או מבנה, אין מרווחים שהם רצופים לאורך התך רצוף של המבנה. ישנם בנינים בגודל של 11 יחידות דיוור. ישנם בנינים בגודל של 16 יחידות דיוור. מצד שני יש מגרש כמו מגרש מס' 8 שיש בו 40 יחידות דיוור, שמצורף לעוד מגרש אחד לצורך של בנין אחד. מגרש 26 מצורף לגוש של 111 יחידות דיוור ברצף, ואם ישנם גם 11 וגם 111 וגם דברים באמצע, זאת אומרת שלמעשה הדברים אפשריים ובהתאם לנסיבות הם יכולים להיות סבירים, וצריך לבדוק את הדברים מבחינה תכנונית בכל מקום.

מר מלכו הבהיר כי נראה לו שאותם חיבורים או פרקים שיש בהם חפיפה מינימלית בין המבנים או בכלל חיבורים בפיתוח. אין הבדל מבחינת בנינים בין קיר תומך וקיר של חדר. זאת אומרת שהדבר צריך להשתלב באיזושהי צורה. ומבחינה זאת הוא אינו משוכנע שיש הבדל מאד גדול אם זה קיר "מת" או קיר צדדי בקו 0 בין שני חדרים, או חלק מקיר של בנין, או אם זה בקיר תומך שממשיך או שחוסף או במהלך מדרגות.

גב' אנג'ל ציינה כי בעת הבדיקה התעוררו בעיות וראו גם פתרונות אפשריים לבעיות אלה. כדי להגיע לפתרונות שאולי רוצים אותם, כאשר עושים חיבור של בנינים מאד גדולים, בגושים ומחלקים אותם תיאורטית לצורך הפסקה או באופן מעשי, יוצרים בעיות אחזקה מאד גדולות מעצם זה שאין הפרדה ברורה. דבר נוסף, נוצרות בעיות אחזקה שהן בעיות סמי לגליות. דוגמא קיצונית אפשר לראות דוקא במגרש 26 בשני הקצוות שלו.

מר מלכו העיר כי בסופו של דבר בשני המקרים יש זכות מעבר לציבור, בין אם זה במגרש זה או אחר.

אדר' איצקין בקש להבהיר שהבעיה כאן היא שאי אפשר לפתור את הבעיה גם על ידי קירות תומכים כהמשך או כהשלמת הרצף. כאן, במקרה הזה התכנית דורשת שהשלמת הרצף תהיה על ידי בנינים, אנחנו מבקשים במידה ותהא אפשרות ובמידה ולא מסתדרים שני בעלי מגרשים, אם מבחינת התכנון או אם מבחינת לוח הזמנים, אם אחד רוצה לבנות עכשיו ואחד רוצה לבנות עוד שנתיים, לא לעשות את "ההדבקה" הזאת של שני הבנינים כדבר מחייב, ועדיין לא ישנה הדבר את התמונה הכללית של איזושהו רצף בניני שהוא קשור או על ידי בנין או על ידי קיר תומך שהוא בעצם ברצף באותו המשך.

אדר' אנג'ל ציינה שאפשר לראות את זה בחלקה 7, שיש שביל, ומשם שאין שביל, ישנם כל מיני בעיות גם בנושא של בעלויות משותפות. כשבן אדם אחד גר למעלה והאחר למטה, ומגרש 25 בנה ראשון, מי ישלם את הוצאות השביל ואיך הוא יעשה אותו, באיזה תחום של מגרש האם כולו במגרש שלו כי הוא לא יכול לבנות בתחום המגרש של השכן, אולי הוא יצטרך לבנות והשכן יוציא יותר. יש בעיות ביצוע יותר קשות. אמנם יש הגדרה בתכנית של יחסים בין מפלסים לקומות, אבל מי ערב לפי שבנה בקו 0, למשל במגרשים 26 ו-25 שלא יבוא אולי מהצד השני וכן יחשוף לו את היסודות. שזה לא כמו לחשוף קיר תמך. המטרד הוא הרבה יותר גדול. השכן יכול לבנות בעוד 5 שנים הוא גם יעקור את העצים כי הוא לא יכול להגיע עד לקו 0 בהכרח, כל זה יוצר בעיות מאד קשות. אם שני שכנים רוצים להאם ביניהם טוב ואם הם לא בהכרח רוצים, נראה להם שניתן למצוא כמה פתרונות. ראשון - התכנית כבר שברה בנינים בכל מיני גדלים. למה שהיא לא תאפשר לשביר אותם גם במקומות נוספים לפי העניין.

השני - גם כשעוברים בנינים, נאמר שלא רוצים שזה ייראה כדבר שבור, ניתן לכתב בכיוון, כמו בדוגמא שנתנו לגבי מגרש 26, להמשיך לראות בגבהים של הקומות הרגילות, עם אותן שורות אבן, בלי חלונות ולתת מבחינת החזית האירבנית את החלופה של אותן קירות שמשתלבים ומחברים בין המגרשים בלי חלונות. לאף אחד זה לא איכפת מכיוון בית הכרם אם יש שם חלון או אין. אם חלון, במרחק כל כך גדול, נראה להם שיש בזה משהו פתרון. התואם את רמת התכנית, ומצד שני מאפשר לבעלים לעשות את הדברים בצורה יותר מסודרת ובתלות פחותה של אחד בשני. במידה והועדה תחליט כאשר בניה שתהא משביר לקו בניין

צדדי סטנדרטי שעפ"י תכנית המתאר צריך להוסיף קטגורית הגבלות מאד חמורות בנושא של פתחים במרונות שנשארו.
בנושא של הוראות מסודרות ומכבידות ללא שכר בצידן, היא רוצה להתייחס לסעיף של הנספח הנופי, שאין בו דברים אקטיוויים מהסוג שראינו עכשיו. התכנית מחייבת בסעיף 8 שנה ומפרטת בסעיף 16, נספח נופי לשטחי ציבור יהיה תנאי למתן תוקף לתכנית 2673, היא גם מציינת שזה יהיה על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם ולא כל כך ברור לה אם ההוראה חלה על אלה שהפקיעו מהם, שהם הבעלים הפרטיים או העיריה. אבל הדבר החשוב הוא העיכוב הנוסף במימוש הזכויות. עיכוב נוסף בענין זה תכנית 1042 הייתה מאד ספציפית, ופרטה שידרשו תכניות מפורטות כולל כינוי למעט עבודות גן ושטח ציבורי ודרכים שאושרו בתכנית. כך שאין שום סיבה מוצדקת, ולא נראה שיש בזה איזשהי הגינות כלפי אנשים שמחכים כבר משנות ה-30 למימוש הזכויות שלהם.

דוגמאות נוספות להוראות מסובלות הן נושא של גובה קומת עמודים. בבנינים מדורגים יש קומת עמודים בגובה שונה מקומה רגילה, וזה יוצר הרבה בעיות בביצוע, ופתרון הנושא של גגות שהם היו מעוניינים שיתאפשר לבנות גגות רעפים במתחמים מסויימים ונושא נוסף של חצרות פנימיות שנעשו לגביהן הרבה קביעות מאד חד משמעיות מבחינת גדלים וכמויות וחלוקה בתוך המגרש.

הנושא החמישי הוא הנושא של צפיפות הבניה לתוך מרכזי המגרשים והשארית השטחים בצדדים שקשה מאד לנצל אותם. הבעיות שונות לחלוטין במגרש 26 ובמגרש 8. במגרש 26 שישנם שטחים באזור המערבי שהוקצו לחנויות וישנם שטחים באזור המזרחי שהם כניכול שטחים פתוחים, אבל כשבדקים את המפלסים שלהם אין שום קשר ואין שום אפשרות לנצל. קו הבנין הוא מאד רחוק ביחס לקו הבנין של תכנית המתאר, ולמעשה חבל על כל השטח הזה. זה שטח שעולה לפתח אותו אבל אי אפשר לקבל אותו חזרה ממי שמכרת לו את הדירות.

במגרש 8 הבעיות הן הרבה יותר חריפות, וניתן לראותן בחתך. במגרש 8 יש מסלעה באזור האחורי, עליה באזור הקידמי, קומה מתחת לקומת המגורים הנמוכה ביותר. בנוסף, בקטע זה של המגרש, יש משולש של-100X5X25. זאת אומרת 1500 מ"ר, מתוך 5400 שהוא למעשה מנותק מיחידות הדיור, צריך לפתח אותו אבל הוא לא צמוד לדירות.

המשמעות של הציפוף גורם לעלות גבוהה של פיתוח כל השטחים הפתוחים כי אי אפשר למכור אותם לאף אחד ואי אפשר יהיה להנות מהם. הם הציעו פתרונות לגבי מספר סעיפים בתקנון.

לחת הגמשה של קווי הבנין לפי קווי הבנין הכתובים באמת ולא לטווחי הבינוי או לפי קווי הבנין של תכנית המתאר של ירושלים, במקום שזה לא מופיע. לאפשר יותר גמישות במפלסי הקומות ובמפלסי פיתוח כך שתתאפשר גישה בין החוץ והפנים. לאפשר במגרש 8, וזה יתבטא גם בדוגמא שהגישו וגם הגדלה של החתך לאפשר פרום של החנויות לצורך יצירת פיקוח מעליהם ועל יד כך לקבל את כל השטח הקדמי מקו בנין ועד לקו 0 של המגרש ושטחי גינות ולא שטח מה של אספלט למסר, במקביל למה שנאמר קודם לגבי במגרש מספר 8 בענין פתרון קיר תמך ולא מסלעה, שיאפשר ניצול של חצרות מאחור.

לגבי מגרש 8, היות והוא צר ודווקא בחלק הזה הוא הולך ונהייה יותר צר לאפשר קו בנין אחורי של 4 מטר לכל אורכו. לסיכום כל המש הנקודות ניתן לאמר שהבקשות שלהם לשינוי סעיפי התקנון מתמקדות בשלושה כיוונים:

א. לחת הגמשה לנספחי הבינוי ולסעיפים המפורטים הנוגעים בתקנון, ולחת סמכות לוועדה המקומית כמו בתכנית 1042 או לוועדה המחוזית לפי שיקול דעתם, לקבוע בה את השיקולים הארכיטקטוניים בהיתרי הבניה במגרשים השונים.

ב. לשנות סעיפים לחת להם יתר גמישות לא מתחשבים בתנאי שטח מאד שונים.
ג. שינויים בכל מיני סעיפים שיוצרים בעיות בשלכיות של ביצוע של התכנית. אלה דברים שכתובים חלקם על הכתב, קשורים גם בדרכים, לא רק בנושא של גבולות בין מגרשים ובנינים.

גב' ברזקי שאלה אם התכנית מחייבת תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה במגרש הפרטי.

אדר' אנג'ל השיבה שיש תנאי, אולם בדבריה היא התייחסה לשטחים ציבוריים. ישנו נושא נוסף שהוא נפרד ומיוחד למגרש 8 והוא הנושא של פגיעה בזכויות. הנושא ייחודי לחלוטין למגרש 8 שבו אוחדו זכויות של חלקות ממקומות שונים וצריך לבדוק מה היו בהן הזכויות המקוריות, וכן המיקום הספציפי שבתחומן אוחדו הזכויות.

לגבי הזכויות המקוריות כשני שלישי בערך מהזכויות נובעות מאזור מגורים מס' 1, בחלקה מקורית 181. באזור מגורים מס' 1 לפי תכנית 1042 לא ניתנו שום הנחיות, מעבר למה שנקבע בתכנית המתאר, זאת אומרת שהייתה לבעלים הזכות לבקש הקלה של 6 אחוז בניה, וכל ההקלות האחרות שהן בתחום סטיה בלתי ניכרת. תכנית 2673 התעלמה לחלוטין מנושא ההקלות ולדעתם זכות ההקלה צריכה להנתן במגרש 8 בתכנית, ששטחו כ- 3050 מ"ר 6% הקלה מתבטאת ב- 138 מ"ר לבניה. לחילופין, אם הועדה לא רוצה לפתוח את נושא ההקלות והם כמחכננים יכולים להבין את זה, היות ונושא ההקלות הוא מאד סגור בכל התכנית לגבי כל האזורים האחרים, ולכן הם מבקשים להקנות להם את הזכויות האלה מראש, ולא לשלול אותם מראש, ולגבי הזכויות שהן לא מספריות אין כמובן מה לעשות ובענין הזה הם אינם מתעקשים.

לגבי הפגיעה בזכויות עקב איחוד החלקות לרצועה אחת הזכויות של חלקות 170, 168, 161 אוחדו לזכויות של אזור מגורים 1 זכויות המגרשים הקטנים האלה הסתכמו ב- 1300 מ"ר לבניה, ו- 52% בשתי קומות, ונשארו במגרשים הקטנים המקוריים בערך 1700 מ"ר, זאת אומרת 130 מ"ר לדירה. המגרשים מאד רגולריים כך שסביר שניתן לנצל את הרוב לחצר פרטית חניה, באיזשהי צורה סבירה.

בחלקה 181 היו כ- 2600 מ"ר זכויות בניה, ולפי מספר הקומות שניתן היה לבנות היה אמור להשאר שטח פנוי של כ- 2200 מ"ר כ- 85 מ"ר לדירה. תכנית 1042 כבר הכירה בכך שזה תאורתי משום שקיימת בעיה במימון זכויות הבניה בגלל סתירה בין שני נתונים. מצד אחד האורך מאד גדול יחסית לרוחב. של הרצועה הכלל הגאומטרי קובע שמגרש קטן בפרופוזיציה הריבועית שלו אזי הסכום שנכנס בתוך קווי הבנין הולך ומצטמצם עד לאבסורד, למגרש שהוא 0.0 כזה הוא מצבו של מגרש 8. וזה המצב הסטנדרטי בתכנית 2673 לגבי מגרשים אחרים, כולל מגרש 26 ומגרשים דומים. לעומת הבעיה הזאת, שדורשת למעשה ציפוף של זכויות הבניה לתוך תחום מאד צר, התלילות הגדולה בעית השיפוע רצף בניה בקו צפון דרום כאילו בקו ניצב לחתך יוצרת את הצורך לא לגמור את כל הבניה ולתת איזשהו דילול ודירוג בין הקומות כדי לתת איזשהו תכנון סביר לצורך מימון זכויות הבניה, והסתירה בין שני הדברים האלה יוצרת בעיה במימוש של הזכויות. בגלל זה תכנית 1042 כבר הכירה והחירה להעביר זכויות מהרצועה, מחלקה 181 לחלקות הקטנות שבתחום הזה, לרבות אחוזים, מספר קומות וכולל גובה הבניינים. כלומר להפוך למעשה לאזור מגורים 1, יותר נוח ויותר רגולרי. 2673 עשתה בדיוק להיפך. היא ריכזה את הזכויות לרצועה, בחלק הצפוני הכי קשה של הרצועה, שהוא בצורת משולש שלא בתוך קווי בנין, ולא שיש לו קצת יותר רוחב, ואז מצטברות כמה בעיות יחד, שאפשר לראות אותן בעין בנקל.

א. המשולש שעליו דברה .
ב. הצפיפות לאחר הורדת 1500 מ"ר מ- 5400 מ"ר נותרו זכויות של 3400 מ"ר. מלבן בשטח של 3900 היא מגיעה לצפיפות של 100 אחוז. במקום צפיפות מוצעת משוכללת שהיתה צריכה להיות של 72 אחוז. (84 אחוז ועוד 56 אחוז לפי הפרופוזיציה).

יש בעיה נוספת של עלויות ביצוע וערך הדירות שתבונה ותמכרנה בשוק. זאת בנוסף לכך יודעים שישנה הבעיה של סלעיה ולמטה מגרש חניה. בהנחה שהועדה תקבל את התנגדותם לענין זה ויהיה פיתוח מעל החניה ולא תהיה מסלעה, עדיין נותרו 40 מ"ר בממוצע לדירה לעומת מה שניתן קודם במצב הראשונה של 85 או 130 מ"ר לדירה וזה אחרי שנתנה פתרון של בניה יותר צפופה מראש. היה לה פתרון שטח ישר.

לגבי הכביש עלויות של פיתוח הנדסי של כביש שאינם רק לאורך הקטע שלה אלא עוד 100 מ"ר נוספים על כל העלויות ההנדסיות. לגבי כל הדברים האלה, נעשתה ביקורת הנדסית וגם ע"י אנשי ביצוע כדי לראות ולאמוד אותם באיזשהי צורה. לדעתם נדרשת הגדלה הצפיפות ב- 30 אחוז (המשולש הוא בערך יותר מרבע מגודל החלקה). הדירות שאין להן חצר וניתן להעריך ב- 30 אחוז פחות את הבדלי

המחוזיים ביניהן לדירות עם חצר, עלות הפיתוח של התשתיות שהוא בערך כ- 50 אחוז יותר ממה שבאמת משרתת את יחידת הדיוור עצמה. הגדלה של עלויות פיתוח בגלל בסיסות הפיתוח של אלה מתבטאים בסדרי גידול של הבדלי עלויות של 20-30 אחוז בין מה שהיה סביר, לא ניתן לאמוד מדויק את הדברים האלה, ואין בכוונתם לתקוף את נושא האיחוד שנעשה בסופו של דבר בתכנית. נראה לה שצריך להיות פתרון מעשי, לקבל את החלוקה כמו שהיא, אבל צריך למצוא דרך לפצות את הבעלים האלה על הפגיעה בזכויותיהם שאכן נפגעו. לדעתם הפתרון צריך להיות על ידי מתן זכויות נוספות שמוינן אחת לאחת במכתבם, כ- 15 אחוז זכויות נוספות. התוספת השולית שלהם תאזן חלק מההפסדים שמנתה קודם. הם בדקו את הנושא של פתרונות בינוי שונים אפשריים והביאו דוגמאות לועדה לא כנספח בינוי אלטרנטיבי אלא כנסיגן לראות מה תהיינה התוצאות של הוספת זכויות בניה מבחינת הבינוי. הם יוכלו להכנס בתוך חללי גגות הרעפים שהוגדרו בנספח הבינוי של התכנית, ובתוך קווי הבניין, וגם בתוך גבולות נספח הבינוי הקיים כרגע, מבלי להעלות את גובה הגגות ובלי להסתיר לתושבי רח' עוזיאל או למישהו אחר. להערכתנו הגדלה של 15 אחוז, היא הוגנת בנסיבות אלה. לסיכום, בקשה שהועדה תקבל כל אלמנט בהתנגדותם ובכל מקרה שהתיקונים יתבטאו בשינוי מילולי של הוראות התכנית, ולא על ידי התשרים ולא על ידי שרטוטים נוספים. כל מה שהביאה היה לצורך המחשה בתיק בלבד ולא לשום צורך אחר. היא מקוה שסוף סוף לאחר מאמצי העירייה והמתכננים יוכלו הבעלים לממש את זכויותיהם.

עו"ד וייל הוסיפה כי היא רוצה להעיד לגבי שיטת העבודה, שהיה כאן תקדים מאוד חיובי, כפי שהועדה נוכחה להתנגדות היא מאוד מקצועית ויורה לפרטים, ניתנו רק על קצה המזלג דוגמאות מבלי להכנס לפני ולפנים. היתה דוגמא מאוד טובה למשהו אחר, הוכח שקיימו סדרה של פגישות עם נציגים של הועדה המקומית לפני שהם גיבשו את ההמלצות שלהם בפני הועדה המחוזית והיו מספר ישיבות עבודה שהיו דוגמא לטיפול מקצועי ונכון. היא מבינה שבסופו של דבר רוב רובן של ההתנגדויות אכן התקבלו והגענו לאזשהו ניסוח שההמלצות משקפות דברים שהם בהחלט מקובלים עליהם, פרט לשני נושאים. אחד זה הנושא של זכויות של חלקה 8 שועדה זו תכריע בהן, והנושא השני זה הנושא הארכיטקטוני של גגות הרעפים, שבהם לא הגיעו לידי הסכמה עם הועדה המקומית. שני אלה נשארו פתוחות. לכן היא מבקשת לקבל את ההתנגדות באותם דברים שהגיעו למודוס עם הועדה המקומית, ולקבל את ההתנגדויות הנוספות.

אדר' שפירא בעקרון נעמי אנג'ל נתנה סקירה מאוד מפורטת. הוא רק רוצה להזכיר שזאת דוגמא של מה שעלול לקרות עם כל מגרש ומגרש כאשר יבנו אותו, אם התכנית תקבל תיקף מבלי שתשנה את נוסחה מהוראה להנחיה. בעקרון הוא מבקש שהנקודה הזאת שמופיעה כבר בתכנית הבינוי כהוראה חד משמעית, להפוך את תכנית הבינוי כתכנית בינוי מחייבת כאשר העקרון הארכיטקטוני ישמר אבל יהיה אפשר להגמיש את התכנון. הוא מביא כדוגמא את המגרש שלו, שזה מקרה דומה למה שהציגה נעמי אנג'ל. יש כאן חתך, זהו קטע למעשה הרבה יותר גדול, שיש בו, כ- 20 יחידות דיור פחות או יותר. באותו קטע רק המילוי, בלי תמיכות, יהיה בעלות של כ- 150 אכס' דולר רק חומר, וביחס למספר יחידות הדיור הקטן, זה משמעותי ביותר. אין שום סיבה שהדבר יהיה דוקא כאן, אפשר לשמור את העקרון התכנוני כמו שהוא, אבל אי אפשר לשמור את המפלסים בדיוק כמו שהם מוצעים כאן. אם מקבלים את ההנחיה שזאת היא תכנית בניין ערים ולא תכנית לרישוי, הרישוי יעשה בעירייה. מהנדס העיר יבדוק אם זה בהתאם להנחיות של תכנית הבינוי, כאשר היא תכנית זמנה ועקרונית. ניתן להגיש את היתרי הבניה ולהתנות באישור הועדה המחוזית, אבל לא צריך לחזור ולשנות תכניות בניין ערים, וכך כל התהליך יתקצר ויהיה מעשי.

אותו דבר לגבי הפרטים. יש פה רשימה שלמה, שנעמי פרטה, המשתמעת על מספר דפים, היבה תכניות, כאשר כל פרט הוא במעמד של "תורה מסוינת". הפרטים האלה נקבעו על תכניות שהוגשו לפני 10 שנים כאשר היום נמצאים בפני 4 שנים נוספות לפני שידבר יביצע הוא מציע שהבינוי יעבוד בהליך רישוי רגיל ויחזור לועדה המחוזית. על מנת שלא לחזור על תכניות שינוי, עם תשרוטים חדשים וכו', הוא מציע לקבל את התכנית כמו שהיא, רק להאדיר את ההוראות קצת אחרת. הוא סבור

שגם בנושא זה הגיעו להסכמה עם הועדה המקומית ונציגי העיריה, ומקרה שהועדה המחוזית תקבל את הנקודה הזאת.
לגבי המגדש של משפחת [REDACTED], מגדש חדש מספר 16, זהו מגדש מסחרי. עפ"י הנחיות העיריה הגישה אליו הוא אך ורק מכביש 17. ההנחיה השניה שאין גישה מהכביש הפנימי בתכנית הבינוי, כשבדקים אותה לגופו של ענין, דואים שהבניין יהיה במפלס מתחת לכביש. כלומר, דרך לידת לשטח המסחרי כאשר הרמפות המסומנות בגישה לרכב הן בשיפוע של בין 22 ל-25 אחוז. הדברים האלה קורים כיוון שנכנסו בתכנית לפירוט של העובדות. התכנית צריכה להיות תכנית עקרונית ברמה של הנחיות בינוי.

לגבי המגדש המסחרי הוא מבקש לגביו שתוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית, כאשר הגישה באמת תהיה מכביש 17 יהיה בגובה של קומה אחת מסחרית רגילה ושפתרון הבינוי יהיה במסגרת של תכנית בינוי.
ישנה בתכנית הוראה בענין החניה שיש בה סתירה מצד אחד יש סעיף הקובע שמספר מקומות החניה הוא בהתאם למסומן בתכנית במספר מקומות מקסימלי, מצד שני הוא דורש שמספר מקומות החניה יקבע ויקבל אישור ממערכת התחבורה, הדברים האלה לא מסתדרים יחד, כי ההנחיות החדשות בתנועה ובתחבורה הן שחלק מהדירות האלה יצטרכו שני מקומות חניה, ולכן ההנחיה הקובעת את מספר המקומות המקסימלי היא לא נכונה. יכול להיות שימצא פתרון של מרתפי חניה, ההגבלה הקבועה שכל פתרון ארכיטקטוני יהיה בדיוק כמו בתכנית זה בלתי אפשרי במסגרת של תכנית בינוי. לכן הם מבקשים את ההגמשה והפתרון כפי שתמצאו לנכון.

באשר לפיתוח, הועלתה הצעה, שהוא מקרה שתהיה גם מקובלת על הועדה המחוזית, כאשר ניגשים לתכנון פיתוח שטח מסוים יש פתרון פיתוח ספציפי קיים. כאשר לפריצת דרך גישה, לא לקשור את החלקה שהיא נמצאת באותו רגע לפיתוח, עם איזשהן חלקות שהן נמצאות בקטע אחר, אלא להגמיש גם את הדבר הזה, לתת הוראות כאלה שיאפשרו פתרון ולא לפתור את הבעיות בצורה כזו שרק יגבילו ויגידו איך לא לעשות. אחרי כל כך הרבה שנים של תכנון ודיונים בוועדות הם רוצים לקבל תכנית אשר תהווה פתרון לבעיה איך לבצע את העבודה.

מר ברנדס: אנחנו ממליצים לקבל ההתנגדות בהתאם לתיקון המובא של 19 מטר בין שני מגרשים, בקשר להגדלת שטח של מגרש 28 על חשבון שטח של מגרש 27.

מר כהן: ציין כי יש פסק דין שניתן בבית המשפט בירושלים ביום 13.2.87, כלהלן: "מצהיר בזה החתום מטה, אשר התמנו לפי פסק הדין למפרקים של מנהלי החלקה 9 בגוש 340 אנו מבקשים בהתאם לפסק הדין כי שטחו של מגרש 28 יוגדל ב-19 מ"ר ל-2024 מ"ר על חשבון הקטנת השטח הגובל בו, שטחו של מגרש 27 יוקטן ב-19 מ"ר, מ-2777 מ"ר ע"י הגדלת השפ"צ הגובל בו.
כמו כן אנו מבקשים בהתאם לפסק הדין כי יקבע בטבלת האחד והחלוקה שבתכנית הנ"ל מגרש 28 יירשם על שם אושפיזאי חיים ועדנה ששא, משה וזוהרה בזק, חיים לופטמן וציפורה גרוסמן או תלפיהם, וחלקים יחסית לחלקם וכי מגרש 27 יירשם על שם יתר הדיירים הרשומים של החלקה בחלקים יחסית לחלקם".

מר ברנדס: השיב כי באופן עקרוני אין מניעה לקבל את ההתנגדות הזו הוא חושב שחלק מהבקשות שיש כאן להגדלת זכויות בנייה הן הרבה יותר עקרוניות לתכנית מאשר הדברים האלה המחייבים שינויים הרבה יותר חריפים. לגבי התנגדות מהנדס העיר היא נוגעת לכל מיני סעיפים התאמת תנאי כבישים, ומפורטת במכתבו התאמת תנאי כביש הטבעת ברח' הרב עוזיאל לתנאי של תכנית לצרכי יישוב ששל פי תכנות 2022 ב'. נושא של ציון הכביש הפנימי שנוצא מרח' שחראי ככביש פרטי וציון ביצוע התכנון והאחזקה יהיו על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין. התאמת תכנית הבינוי והפיתוח במגרש חדש 4 לתכנון סופי של כביש הטבעת, והוספה של סעיף להוראות התכנית בנושא דרכים לביטול תנאי דרכים קיימות המיועדות לביטול עד לאחר הדרכים החלופיות. כל זה בהתנגדות מהנדס העיר.

לגבי טענות שנשמעו כאן הוא סבור שיהיה קושי רב לחברי הועדה להכריע בנושא במעמד הזה. כפי שציגה נעמי נערכו מספר רב של ישיבות תאום בין המתנגדים ונציגיהם האדריכלים והמשפטיים לבין אורי בן אשר ויחיאל קלימן שסיכלו בתכנית, וחקק גדול מההתנגדויות וההמלצות של המתנגדים מביבלות עליהם במסגרת

של הגמשת התכנית. נשאלת רק השאלה, התכנית הזאת היכנה במגמה לעמוד בהוראות 1042 לגבי הכנת תכנית מפורטת. העירייה הזמינה את התכנון הזה אצל אדריכל יאיר גוטמן והוא עשה כמיטת יכולתו על מנת שהתכנון יענה על הוראות של תכנית 1042. במידה וכל הבקשות וההתנגדויות יתקבלו נשאר פחות או יותר בלי תכנית. נשאר למעשה עם תכנית החלוקה וקביעת איזשהם הוראות כלליות. ויש הרגשה שהתכנית המפורטת תפגע כתוצאה מכך.

הוא מבקש שאדריכל גוטמן יסביר את העקרונות שהובילו אותו לתכנית הזאת כדי שלפני הועדה יעמדו גם הדברים שנאמרו על ידי המתנגדים וגם הדברים שהובילו לעבודה גדולה שמונחת כאן שגם בה אולי אסור לזלזל.

אדרי גוטמן: כללית לנושא התכנית ציון כי התכנון נגזר מתוך תכנית 1042. תכנית 1042 שהיא תכנית מתאר קבעה גם דרכים, גם אחוזי בניה וגם הנחיות לגבי הפרשות לצרכי ציבור.

לגבי נושא הזכויות לא שינינו דבר. לגבי נושא הפרשות וכו' גם כן לא. שינינו לא מעט לגבי נושא הכבישים, אחת הסיבות שהתכנית נגדרה כל כך הרבה זמן בועדות מאחר ודרשנו מתוך נסיון שהיום כולם כבר פועלים לפיו, שיהיה תכנון מפורט מאד ומדויק מאד של הכבישים, משום שקרה לא פעם שאחרי שהפקידו תכנית שונו אחר כך כבישים וכתוצאה מכך שלא היו מתוכננים במדויק, היה צורך לשנות ולהפקיד עוד פעם. הדבר הזה נמנע בתכנית זו. תכנית 1042 קבעה באופן מפורש במתחם הזה נשוא תכנית 2673 נקודות מסוימות שחייבים לעקוב אחריהן. אחת הנקודות היא שאי אפשר להוציא היתרי בניה ללא תכנית בינוי שתופקד. וזה אומר שאותם בעלים, שאולי חשבו שבמידה וכתוצאה מהתכנית הזאת יצטרכו להפקיד עוד פעם הפקדה נקודתית, בסך הכל נמצאו באותו מצב כמו אילו היתה פה תכנית בינוי. על גב אותה הפקדה נעשה בינוי. הבינוי הזה לא נפל מהשמים. הוא תואם עם כל הגורמים, שנוגעים בדבר. היו לא מעט אדריכלים שהיו איתי בענין הזה. נכון ששני אדריכלים מתוך כל אלה נראה להם שיש פה פגמים מסוימים ולא נוח להם להסתדר עם זה. אבל צריך גם להבין, תכנית בינוי, בכל מקרה מכניסה את כל מי שעוקב ובא אחריה למחויבויות מסוימות וכמו שגדי אמר במפורש, אם מקבלים את כל סעיפי ההתנגדות וגם הועדה המקומית, לדעתו טעתה בענין זה, היא עשתה משהוא שמבחינה חוקית הוא פשוט לא נכון.

אם יקבלו את כל ההתנגדויות אז אמנם תהיה תכנית בינוי, אבל ריקה מכל תוכן, לא יהיו שום הנחיות, לא ישאר מזה כלום, ונגיע למצב שבהליך ההיתר אפשר יהיה לעשות כמעט כל דבר. זה ללא ספק החטאה של המטרה.

נכון שניסינו כמה שפחות לפגוע. עובדה היא כפי שנאמר שישנם למעלה מ-80 בעלי קרקע שמתוכם 3 התנגדו לנושא התכנוני. נעמי וייל אמרה שהם למעלה משלוש. לפי החשבון שלי הם מהווים 28 אחוז מזכויות הבניה. יכול להיות שהם שליש מהשטח, אבל מבחינת מספר יחידות הדיור הם 28 אחוז שהם כרבע ואינו מבין מה מפרש למגרש B או במגרש 28 אם משהוא שלא התנגד יבנה לפי התכנית מאחר ועפ"י תכנית 1042 היתה חובה להגיש תכנית בינוי, והוא נתבקש לתכנן בינוי על מנת לחסוך הפקדה נוספת זה מה שעמד מאחורי הענין הזה, והבעלים לא שילמו את התשלומים לגבי סיוע לעירייה או כל מיני דברים כאלה. אלא עזרו לעצמם לעשות בינוי שהעירייה לא היתה חייבת בו, והעירייה הסכימה לקבל אותה במסגרת אותה הפקדה של החלוקה שבה היא כן היתה חייבת.

תכנית 1042 היא מאד קשיחה, בדינוי הועדה להפקדה לעת מתן תוקף היא התמודדה בהנחיות הבינוי ובהנחיות לועדה המקומית איך לפעול מבחינת הפיתוח וייתר מהתכנון שהופקד. מאחר והמקום הוא רגיש, גם בשלטעמו וגם מהיותו נצפה מהרבה מאד מקומות, כנראה שמצאו לנחוש שיהיה פה בינוי מיוחד, וזה מה שנתבקשו על ידי העירייה וכך עשו.

הבינוי בניגוד למה שנאמר פה, הוא מאד גמיש. בשלושה עמודים בתכנון נקבעו סעיפי גמישות. אמנם נקבעו מפלסים, בהתאם לדרישות תכנית 1042, אבל כתוצאה מהראייה של כל הבעיות העתידיות שיכולות להתעורר קבענו פלוס מינוס 90 ס"מ. זה מאפשר גמישות בין 1 - 080 מ'. אין הרבה תכניות בינוי שעובדות פה שיש להן גמישות כל כך גדולה. אין דבר שמשתלב בשטח, עם הקרקע, יותר מערומת אבנים שתוך שנה, שנתיים, שלוש מתחילה לבצבץ ממנה צמחיה וזה הופך לחלק מהשטח. המודול בבינוי הוא חדר וכתוב במפורש בתכנית שאת החדר הזה שישנו כאן אפשר

להזיז הנה ואפשר להזיזו לכאן ולכאן יש הרבה אפשרויות של גמישות בתוך התכנית גם בקופות, וגם פה הוא מזמין את הצוות שיבדוק את התכנית. לא ספק יגלה הרבה סעיפי גמישות שניתנים בה.

מר גוסמן ביקש לסוים בהערה כללית לגבי ההתנגדות מבלי להכנס לפרטים ההתנגדויות כפי שהן הוגשו הן לא לגיטימיות. אם הן תתקבלנה הן פורצות את כל הענין הזה לכל עבר. לא תהיה תכנית בינוי והוא אומר זאת באחריות גמורה. אפשר היה לבוא כפי שאמר מר שרון וכפי שהוא עצמו הזמין את המתנגדים לעשות ובטוח שכל מי שהיה מגיש תכנית אלטרנטיבית למגרש שלו, עם גמישות יותר גדולה, ובאיזשהי צורה היה מראה שהוא מתאים את עצמו לרקמה הכללית שנקבעה פה, אין לו ספק שהתנגדות כזו היתה מתקבלת ואפשר לראות את הקצה הדרומי, שתכנן אדריכל קסוטו עבור משה"ב, ששם הוא לקח את העקרונות של התכנית הזו הגדיש אותן מעט, ואפשר לראות איך בינוי שנובע מהעקרונות של התכנית הזאת, יושב על השטח, איך הוא משתלב בלי להשאיר למטה את החורים האלה ובלי להשאיר מאחורנית חללים לא ברורים ולא מוגדרים ולא מתוכננים.

מר ברנדס סיכם כי חלק מהסעיפים שהם מקבלים, מבקשים לתקן בהם את התכנית הוא לא יקרא את כל 33 הסעיפים שמופיעים בהמלצת הועדה המקומית אך יעמוד על חלק מהם.

בנושא מגרש 8 ההמלצה היא לאפשר הגדלת הפרישה בשטח (זה אותו מגרש ארוך) ובתנאי שלא תהיה חריגה מזכויות הבניה. ישנה המלצה לבטל הוראה בדבר רישום החצרות הפנימיות בתוך הבניינים כרכוש משותף. יש המלצה להגדיל את גובה קומת העמודים ל-2.5 מטר. ישנה המלצה לגבי גישות חניה למגרשים בקשר להתנגדות של אדריכל שפירא, ויש שם התנגדות נוספת לגבי מגרש 8, לגבי מגרש 16 המגרש המסחרי, ישנה הסכמה בדבר הנספחים המופעים שיהיו תנאי למתן היתרי בניה, ובתחום הדרכים יוגש נספח נופי כחלק מהתרי הבניה, לביצוע הדרכים שאינו חל על בעלי הזכויות. ישנן המלצות לקבל התנגדויות לגבי קומות עמודים וביטול חלק מההגבלות לגביהן. ישנן המלצות שמאפשרות לפצל את הבניה בתוך מגרשים גדולים למספר שלבים, וקביעת הוראות לגבי קווי בנין ביניהם. בנוסף ישנה גם המלצה לגבי הסעיף שמדבר על מעברים להולכי רגל, במקום שמוצע בנספח הבינוי, מעבר להולכי רגל בגבול מגרשים ניתן יהיה להתוות ולבצע את המעבר בכל אחד מהמגרשים בנפרד או בהסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים למעבר אחד משותף. לגבי נושא אחוזי הבניה בחלקה 8, לקבוע שלכל המגרשים שנמצאים באזור מגורים יתווספו 6 אחוזי בניה נוספים על מנת להשוות אותם ליתרת המגרשים באזור מגורים 4 ו-5. לגבי נושא גגות הרעפים מומלץ לדחות את ההתנגדות ולהשאיר את התכנית ללא גגות רעפים.

עו"ד גייל ציינה כי שמעה את הועדה המקומית מדברת בשני קולות היתה כביכול השגה של האדריכל, הוא כמובן מגן על העבודה שלו. היא אינה מזלזלת בעמל שהושקע אבל זה לא מתאים למעשה לעמדת הועדה המקומית, או להמלצות אגף התכנון של העיריה כפי שהתגבשו, בכל אופן מבחינת הנורמות התכנוניות, המתכנן הוזמן להשתתף בישיבות שהיו עם אורי בן אשר ויחיאל קליימן, והוא פשוט לא השתתף. זו בעיה אישית של מתכנן התכנית. יתכן שלא היתה לו כוונה אבל היו לו אולי ציפיות כמתכנן יחיד של כל השטח. היא מייצגת פה את הבעלים, הם שילמו בשביל התכנון, ואחר כך שינו את דעתם והעדיפו שיהיה גיוון בתכנון ולא שיד אחת תתכנן את כל השטח. היא אומרת זאת באי נעימות מסוימת אבל זה המצב.

לגבי האילוצ הנורמטיבי: סעיף 9 לתקנון תכנית 1042 אכן מחייב להגיש תכניות מפורטות כתנאי להתרי בניה, הוא גם מחייב להגיש תכניות בינוי. התכנית המפורטת צריכה לקבוע את השימושים, איחוד וחלוקה, וזה באמת נעשה במסגרת הזאת, וזה החלק העיקרי והקשה ביותר של העבודה לפי דעתה, ובסעיף 9(1) נאמר שתכנית הבינוי צריכה לקבוע את מקום העמדת הבניינים, דרכים שאכן תוכננו כאן, והיא משבחת את התכנון שאולי באמת פותר בעיות בעתיד, מתקנים פיתוח השטח וכו'.

סעיף 10(2) שג"כ על מה צריך להגיש כדי לקבל היתר בניה, מי שקורא אותו ינוכח לדעת שהחלק מהטיפול שנעשה במסגרת חכנית הבינוי צריך היה להגישו יחד

עם היתרו בניה, וזאת בהשגה שלהם כי הם בהחלט חושבים ומקווים שהאזור יהיה אזור מפותח יפה, ותהיה לו דמות תכנונית יפה ולא משובשת, אבל אם תשימו לב מה דורשים להגיש בהיתרו בניה תראו שההוראות עליהן הציגו בחקנון של תכנית לגבי הבינוי הם היו מיותרות.

סעיף 1012) אומר: "בקשה להיתר בניה על סמך תכנית מפורטת שקיבלה חוקף תכלול, בין השאר את הפרטים בקשר לחומרי בניה ולפיתוחו של השטח המתייחס, כולל סימון מפלסי הבניה ומפלסי טרסות גן, קירות תמך, גדרות ומשטחים כלפי קרקע טבעית וקרקע סופית, וכן פרטי רצוף וכו', מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס העיר והועדה המקומית", כל המפלסים, קירות התמך וכו', הוגשו בתכנית הבינוי ולכן יוצא שבעצם תכנית הבינוי פלשה לאותו חופש שתכנית 1042 הותירה לצורך היתרי הבניה, וכנגד זה הם טוענים שיש בתכנית יותר מידי פירוט ואין מספיק פירוט. כלומר לפי המצב שהוגש בנספח הבינוי, יש פרטנות מכבידה אבל אין פתרון מספק שנותן את התשובה לכל מגדש ומגדש, ולכן מצב כזה יכול ליצור עומס בלתי סביר על מוסדות התכנון ומספיק אם תקבענה הנחיות שאכן תדרכנה את מגישי ההיתרים לגבי אופי הבינוי ומספיק אם יקבע כתדריך מנחה. סעיף 91) אומר שיקבע ביקור של עבודות הבניינים, דרכים, חניה, מתקנים, פיתוח וכו'. עקרונית היא צריכה לקבוע. הנחיות היא צריכה לתת. הם מקבלים את זה, אבל עבודות גן, קירות תמך מפלסים זה שייך לשלב ההיתריים. היא סבורה שהועדה המקומית והאנשים הטכניים שסיפלו בנושא שובנעו באמת שהדרישות של התכנית ומסמכי הבינוי שלה אינם תורמים לטובת הענין.

אדר' חיים שפירא: ציין כי יש משהוא מטעה במה שגוסמן אמר לגבי הגמישות, כשמסתכלים על החתכים רואים שיש מילוי או חפירה שהם לא בסדר גודל של 90 ס"מ פלוס מינוס אלא הם בסדר גודל של 4 מטר, 5 מטר ולפעמים יותר. כאשר מדברים על פתרון ארכיטקטוני ושמירה על הרעיון התכנוני, שמירה על מספר הקומות באותו בנין, זה נכול לגבי תכנית בנין ערים, תכנית בינוי עקרונית ולא כתכנית אשר לפיה במדויק יקבעו דברים. האדריכל צריך לפתור את הבעיה בנתונים המפורטים עפ"י המפה הטופוגרפית המפורטת ועבודת הפיתוח אשר יקבעו בסופו של דבר.

הוא יפתור את הבעיות לגופו של ענין, בקנה המידה המתאים לבנין הוא יפתור את זה בעזרת כלים מנחים ובדיקת הפתרון תעשה על ידי מהנדס העיר, או נציגו. הוא יקבע אם התכנית שמוגשת על ידי האדריכל היא בהתאם או לא.

נוסף לכל גם התכנית הזו תובא לאישור הועדה המחוזית או ללשכת התכנון המחוזית, אבל לא במסגרת של שינוי תכנית בנין ערים. הרי כל שינוי בבינוי שיעשה היום, אם לא נגדיר אותו כהנחיה בלבד, הוא יהיה שינוי תכנית בנין ערים ונצטרך לעבור את כל התהליך מחדש. לא ניתן לתאר אחרת אלא באותו פתגם "דרך לגיהנום סלולה בכוונות טובות", והייתה פה כוונה טובה ולפעמים היא יותר מידי טובה, והוא יכולה להפוך את כל התהליך של אישור לבניה לגיהנום לאותו גורם שירצה לבנות כאן.

הוא שמת בקול שנות חלושה את הקראת החלטת הועדה המקומית שמדובר במפורש שמקבלים את בקשתם להפוך את התכנית לעקרונית ואת פרטי הבניה להנחיות. הוא מבקש מנציג העיריה, אם זו אכן החלטת הועדה המקומית שיאשר את זה כמו שזה היה, כיון שהרושם מתשובת אדריכל גוסמן הוא שהחלטה של הועדה המקומית שונה.

אדר' איצקין: ציין כי אלמלא נאמדו הדברים על ידי מי גוסמן אפשר היה אולי להמשיך את הדיון ברמה מסוימת שאינה מתייחסת לבעיה אישית של איכות תכנון, הבעיה העיקרית היא שבאותו רגע שנכנסו לפרוייקטים שלהם היתה התנגדות, נכנסו בעלי מקצוע וזה לא מנעה אם זה קבלנים או אדריכלים שהתבקשו על ידי בעלי הקרקע לבדוק מה בדיוק התכנית נותנת. עד אותו רגע נראה היה שהתכנית פותחת את הבעיות בצורה סבירה. מאותו רגע שנכנסים ורואים מה בעצם התכנית מחייבת, מגלים שיש במקרים רבים, בעיות שלא ניתנות לפיתרון במסגרת התכנית הזו. ולכן היתה התנגדות. הרי לגמדי שזה לא האינטרס של הבעלים לעכב את התכנית, ואם הם החליטו בסופו של דבר להגיש את ההתנגדויות האלה סימן שהם גילו שעלול להיות כאן אסון. הם רצו למסקנה, במסגרת הבדיקה שלהם שאפילו אם ירצו והמתכנן עצמו יצטרך להגיש היתריים, ולתת תכנון מפורט של חלק מהחלקות, לא תהיה

לו ברירה אלא להגיש תכנית חדשה, מכיון שישנם פתרונות שרם פשוט לא סבירים, כמו ירידה של 6 קומות מהחניה ליחידת דיור, יחידות דיור שלא קשורות לשום קרקע וע"ן נמצאות בעצם קומה או חצי קומה מתחת למפלס שלידן, לדוגמה, מגרש שלם שיש בו הפרש גבהים של 4 מטר, כאשר הקומות מחולקות לאותו גובה, קומת מרתף מצד אחד של המגרש מורמת במטר ולעומת זאת קומת כניסה בצד אחר של המגרש גובהה מצד אחד מתחת לפני הקרקע.

מעבר לזה, הוא חושב שדוקא דוגמאות שניתנו על ידי יאיר גוטמן בעצמו, התכנית שנעשתה לא במסגרת הזאת ושיצאה סבירה גם לדעתו מוכיחות, מעבר לכל דבר אחר, שלא צריך תכנית כל כך קשיחה שהיא בעצם היתר בניה, כדי להגיש למצב שבו הפרוייקט הזה יצא סביר במערכת העירונית.

עו"ד וייל העירה, כי הפרוייקט של קסטנו היה כפוף לתכנית הזאת והוא התאים את עצמו.

אדרי' איצקין ציון כי אין שום התנגדות לעקרונות, אדרבא, הם בעד העקרונות האלה, רק חושבים שאת העקרונות האלה עדיין ניתן לפתור שלא במסגרת כל כך כופה, כללית, במסגרת של תכנית בינוי לשטח של 100 דונם קשה להאמין שניתן לרדת לפרטים עד כדי כך שניתן לחיוב לגבי כל מפלס ומפלס באזולוציה של 4 מטר. וזה מה שנעשה כאן, זה היה נסיון שלא הצליח.

עו"ד וייל ציינה כי מי שמעיון בתכנון תכנית 1042 יבין שהיה צריך להיות איזשהו תיווך בין תכנית 1042 לבין היתרי הבניה. איזשהו אמצעי מתווך שקובע את האיחוד והחלוקה, גם את עקרונות פיתוח השטח ולא מעבר לזה. זאת אומרת, איזשהו תמונה אורבנית לגבי האזורים השונים שצריכה אחר כך לקבל קונקרטיזציה יותר גדולה ע"י היתרי הבניה. וכי פה ביקשו דבר שהוא לא מקובל לגבי היתרי בניה בדרך כלל, (סעיף 102) באופן רגיל כשמבקשים להגיש היתרי בניה לא אומרים מה צריך להגיש עם היתר הבניה, היתר בניה זה דבר די סטנדרטי שמגוישים אותו עם ההרמוניקה שלו וזהו זה. כאן מבקשים מהתרי הבניה עוד דברים נוספים שלא מקובלים וזה בעצם מבהיר שאמצעי התיווך הזה של תכנית הבינוי לא צריך לרדת לפרטים, אלא צריך לתת עקרונות פיתוח שאותם צריך אחר כך למלא, אחרת נעמוד, כפי שכולם הדגישו, שבכל היתר בניה נצטרך להגיש הפקדה של תכנית. לא זאת הכוונה, הכוונה היא לשמור על רעיון אורבני ולתת פיתוח נאות. לאור התהליך הארוך הזה שמעברו לא רצו להלאות את הועדה בפרטים, אבל בעלי החלקות מתענים בהליך התכנוני 10 שנים כשהצפיות הרבה יותר מוקדמות כבר בתכנית 1042.

לכן, ברגע שתקבלו את ההתנגדות לפי שיקול דעתכם ולפי המלצות הועדה המקומית, כי אז ימצא פתרון לפיתוח מהיר של השטח, שהוא נחוץ לעיר בכלל, בלי להכביד על ועדת התכנון הכבדה יתרה, ולשמור על רעיון אורבני שהם אינם מערערים עליו.

הם עצמם מעוניינים לרוץ קדימה עם התכנית, והעיקר בהתנגדותם היא שאינה מחייבת הפקדה מחדשת של התכנית.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.
הדיון הפנימי נהנהגה נדחב לישיבה נוספת.

3. תכנית מס' 3698 - נאדי קרום
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. 3521 מיום 28.1.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטת: לאשר את התכנית

4. תכנית מס' 3748 - ביכנ"ס מאור חיים - גזנת סנהדריה המורחבת
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3551 מיום 3.4.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3725 - תוספת בניה - שכ' רוזטה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3549 מיום 27.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 3741 - בית תרבות יהודי - ערבי - שכ' נחלת שמעון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3549 מיום 17.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 3111 א' - שינוי קו בנין ובנין -רח' הגיא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3549 מיום 27.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

8. תכנית מס' 3072 - הרחבת דירות - קריית מטרסדורף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3599 מיום 27.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

9. תכנית מס' 3572 א' - תוספת בניה לבית יעקב - שכ' בית ישראל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3546 מיום 24.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

10. תכנית מס' 3028 ב' - תיקון טעות - הר נוף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3547 מיום 15.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

11. תכנית מס' 1346 ב' - תיקון השימת אישים וחלקות - גבעת שאול
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3546 מיום 24.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

מכתב תכנון מקומי - מסת יהודה

1. הכניות לאישור

12. תכנית מס' מי/654 - כפר נוער קרות יערים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. 3543 מיום 15.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

13. תכנית מס' מי/638 - מוצא עילית
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3546 מיום 24.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ס אב תשמ"ח
2 אוגוסט 88

כתב

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 11 שהתקיימה ביום ג' ט"ו בסיוון תשמ"ח 31.5.88
יו"ר: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

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

נכחו:

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

נעדרו:

- | | |
|--------------|----------|
| - א. רחמימוב | - מדריכל |
|--------------|----------|

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערים

1. יב-10562 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 16.11.87 בגין בקשת מר [REDACTED] (בשם הדיירים) ליציאת לגג - רח' יגאל-שכ' רמות (תיק בנ/87/692)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הערר בוטל והחומר הוחזר לעירייה.

2. יב-10083 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 30.9.87 בגין בקשת מר [REDACTED] לתכנית שינויים - גוש 122 חלקה 67 רח' בצנלסון שכ' רסקו (תיק בנ/84/713)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי כבר לפני מספר שנים דנה הועדה בערר בגין הקלה לבנין חדש ברח' קצנלסון והחליטה לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בכפוף לכך שחתפרסם הקלה לקומה נוספת - מעל זו שפורסמה. ההקלה פורסמה ובסופו של דבר הבנין אושר. בפועל נעשו שינויים, שחלקם לא מהותיים - כגון סגירת מרפסות אך שינוי מהותי היה ביציאה לגג, בנית חדר נוסף על הגג ועל גג אותו חדר מוקמו חלק מקולטי השמש. הועדה המקומית פירסמה הקלה באחוזי הבנין ובגין בנית חדר מדרגות על הגג. הוגשה התנגדותו של מר [REDACTED].

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - העורר
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.
כמו כן הופיע המבקש מר [REDACTED]

מר [REDACTED] טען שהגיש ערר על החלטת הועדה המקומית בענין ההקלה ברח' קצנלסון לא כעובד עירייה (טענה שנטענה ע"י המבקש) אלא כדייר ברחוב אולי הדייר היחיד - שהבנין האמור נשקף אליו בכל הדרו מחלון הדירה. ההתנגדות אינה לעצם הנושא שלשמו פורסמה הקלה - כלומר - לחדרון ומבנה עליה לגג אלא לעובדה שמדובר באישור של דבר שכבר נבנה ומשמש פלטפורמה לקולטי השמש. לבנין יש מעקה ובאופן טבעי היה צורך למקם את המערכת הסולרית אחרי המעקה אך כאן הבניה נמשכה, נבנה החדר על הגג ועליו קולטי השמש - לא רק שהיתה הגבהה של חדרון למדרגות אלא הגבהה של עוד 2 מ' של קולטי השמש. הבנין באופן יחסי נאה, שונה מהסביבה והושקע בו מאמץ שיהיה ברמה יותר טובה אך ה"כותרת" הזאת מהווה מפגע אסטטי, מכערת אותו ומפריעה לכל הסביבה. אין לו התנגדות לעצם בנית החדר אך שזה לא ישמש כבסיס לקולטי השמש.

מר שמביק ציין שהמתנגד טוען לא כנגד ההקלה שפורסמה אלא לתוספת שעליה, חברי הועדה ביקרו במקום והתרשמו שלא מדובר במפגע חזותי, מה גם שבהרבה בנינים המצב דומה.

מר [REDACTED] טען שהתכנון האדריכלי של הבנין לא איפשר עליה לגג. הוא מצידו פנה לדייר ואמר לו שהוא מוכן לפצותו על כך, ולהצמיד לו את הגג ובלבד שירשה לו לבנות את חדר המדרגות. הדייר הסכים בתנאי שקולטי השמש יהיו על גג החדרון. הבנין נמוך יותר מהבנין המקביל לו ומה גם שבכל מקום ישנם קולטי שמש - למה דוקא כאן קולטי השמש מפריעים לעורר - שאגב, גר במרחק של 8-9 בלוקים מהבנין. אין לו כל אפשרות להזיז את הקולטים.

לאחר צאתם את חדר הישיבות ציינה גב' רוזה בחשובה לשאלת מר כהן כי לא ברורה לה הכוונה בפרסום חדר מדרגות על הגג.

מר מרינוב ציין כי קולטי השמש אינם חריגים אך השאלה היא למה נבנה החדר הנוסף.

(פרוטוקול מחוזית 11.5.88)

מר פויסר ציין שאם מבחינה חוקית אפשר היה לפרסם את ההקלה בגין החדרון הוא מצו לאשר את הבקשה בלי הקולטים בהתאם להצעת העורר.

הוחלט:

א. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה ובתנאי שיוסרו קולטי השמש מעל גג חדר המדרגו - נשוא ההקלה.

ב. לא תורשה השלמת דירה בקומת הגג - בעתיד.

3. יב-3771 - ערר דיירי הבית על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 8.2.88 בגין בקשת [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] לתכנית שינויים - גוש 4 חלקה 71 - רח' יהושע בן נון (תיק בנ/85/626) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין שבטבר נבנו בבנין ברח' יהושע בן גמלא תוספות בהתאם לתכנית בנין ערים ועתה מבוקשת תוספת מרפסת המגיעה לקו בנין אפס ופוגעת בטעים לשימור, התקבלה התנגדות דיירים ושכנים בבנין ממול.

בפני הועדה הופיעו המטענים הבאים: [REDACTED] ו"כ עו"ד י. שנייד. [REDACTED] גסט המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

עו"ד שמיר טען שהעובדות שנוגעות לבקשה מסתמכות על תכנית מס' 3177 ששונתה קודם, כבר בזמנו היתה מחלוקת קשה בין הדיירים והמבקשים. עתה הוגשה הבקשה שלא כדין ונדונה שלא כדין בוועדה המקומית - מכיון שהיא סותרת את תכנית 3177. על פי התכנית הוצאת היתר הבניה תהיה בשלבים אך התוספות כבר קיימות בשטח. הבניה שנעשתה כבר קודם נעשתה שלא כדין ועתה רוצים להוסיף חטא על פשע. הדייר בקומה השניה בנה תוספת על עמודים והמבקש - הגר בקומה שלישית - מבקש לבנות על התוספת של הקומה השניה.

כיום, עומדים המבקשים במצב של עבירות בניה ודיון בבית משפט, על פי כתב האישום חרג המבקש מהיתר הבניה וממה שמוחר בתכנית 3177 נבנה תוספת העולה במטר על ההיתר שניתן לו. כך שהבסיס להגשת התכנית כיום מוטעה ולא נכון. בעיקבות החריגה שבוצעה, הבקשה הנדונה תגרום לכך שבקצה הצפון מזרחי תעבור הבניה את קו הבנין המאושר.

על פי תכנית 3177 התוספות צריכות להיות הומוגניות. בחזית הדרומית ישנן מרפסות שחלקן סגורות ולא הותר ועתה מבקשים להוסיף בחזית הצפונית מרפסות שעל פי התכנית צריכות היו להיות בחזית הנגדית. בביקורו בשטח נכח לדעת שהמרחק בין בנין המבקשים ובנין המתנגדים שמצפון לו מגיע ל - 6.5 מ' בלבד. אם תתבצע התוספת לא יוכלו המתנגדים לבנות תוספת בעתיד.

מר [REDACTED] (דייר בבנין) טען שעל פי היתר הבניה שקבלו המבקשים היה עליהם להשאיר את הנישה פתוחה אך הם הקימו יסודות, ריצפו והגיעו עם התוספת עד לסורגי מטבחן ממש. טקב זאת הפך ביתו לנחלת הכלל - ונשללה ממנו הפרטיות באופן מוחלט. לדבריו, יש למבקשת - משפ' קומש - קשר עם אנשי העיריה ולכן כשהוא פנה לעיריה לא נעשה דבר. הוא גם פנה למפקח על הבתים המשותפים אך עד שהלה דן בעניינו הספיקו המבקשים לגמור את הבניה. המבקשים טוענים שהם זקוקים למרפסת סוכה - אך האמת היא שאינם דתיים כלל.

מר שמביק ציין שבטבר הוכנה תכנית לתוספות בניה הכוללת נספח בינוי, הוצא היתר בניה, על סמך נספח הבינוי, בחזית האחורית של הבנינים. עתה מבוקשות מרפסות כתוספת לתוספות. מדובר במרפסת שרות ומרפסת בחזית הצפונית. פורסמה הקלה מנספח הבינוי וחברי הועדה התרשמו שהתוספת לא תהווה מפגע. הבנינים לא בנויים בצורה הגולרית אך המרחק ביניהם גדול ומגיע לכ-10 מ'.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.88)

עו"ד שמיר טען שוב שהוא עצמו ביקר בשטח ומדד את המרחק בין שני הבניינים - המרחק הוא כ- 6 מ' בלבד. בשטח ישנם שני שבילי כניסה לבניינים ושדירת עצים, הכל כך צפוף שהוא תמה על דבריו נציג העיריה. יש לזכור שהתוספת הקודמת נבנתה בניגוד להיתר - בתוספת של 1 מטר.

מר [REDACTED] ציין שכיום ישנו משפט נגד המבקשים אך הם, בתרגיל לולייני, פנו ליועץ המשפטי לעיכוב ההליכים. מר זיו הסיל על שני משפטים לבדוק את טענותם. התברר שאין לה יסוד ולכן הוא כתב לדחות את בשטחם. כלומר, יש שני קולות, האחד של היועץ המשפטי של העיריה והשני של האגף לרישוי.

מר [REDACTED] מתגורר מעבר לכביש - טען שלפני כ-15 שנה בקשו הדיירים רשות לבנות תוספות בחזית האחורית והדבר ניתן להם כי המרווח בין הבתים היה גדול. כשהם עצמם, הדיירים בבנין שלו בקשו גם הם לבנות תוספות מאחור אושרה להם תוספת של מטר ושישים בלבד בגלל הטענה שהמרווח בין הבניינים קטן. איך יתכן שעתה יש פתאום גיבוי לבקשה לתוספת? המרחק בין הבניינים מגיע ל-6 מטר בלבד ומסתבר שבעת בנית התוספת הוכנה כבר השתית לתוספת המרפסות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר שרון שישנו פער עצום בין דבריו נציג העיריה לבין טענות העוררים באשר למרחק בין הבניינים.

מר כהן הסביר שתכנית מס' 3177 מראה תוספת של שני חדרים, אמבטיה שרותים ומרפסת לכל דירה. להערכתו, מרפסת נוספת שהגיע עד קו בנין 0 מהווה סטיה ניכרת.

בשלב זה הופיעו המבקשים - גב' קומש וגיסה (שטענו שחיכו מחוץ לאולם הישיבות מבלי לדעת שעניינם נדון) וסוכם שהועדה תשמש את דבריהם.

גב' [REDACTED] טענה שבזמנו - כשתכנית המתאר היתה אמורה להיות מאושרת הוגשה התנגדות של כל דיירי הבנין הסמוך שהתנגדו להגדלה אפילו של מטר אחד - דבר המוכיח שהם מתנגדים לכל תוספת המרווח בין הבניינים - כולל המרפסת המבוקשת יגיע ל-8.5 מ' וזאת בהתאם לבדיקת העיריה. היא עצמה גרה בקומה שלישית, מאהבתה לצמחים אפשר להסיר דאגה מלב המתנגדים באשר לחזית - הקירות יהיו כמו הקירות הקיימים עם אדניות צמחים לכל האורך.

מר [REDACTED] טען שבשטח ישנן תוספות בניה מכושרות מאד, כולל תוספות שבנו המתנגדים, לעומת זאת התוספת של גב' קומש יפיפיה. היא תשמש כמרפסת סוכה, תהיה משופעת בצמחים כל ימות השנה והדבר יוסיף לערך הדירות בסביבה.

עו"ד שמיר טען שעל פי תכנית המתאר היו צריכות המרפסות להיות בצד השני. אך לא רק שאין זה כך אלא שהן נבנו בחריגה לכיוון בית המתנגדים ועתה המירווח מגיע לכ- 6 מ' בלבד.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שהתכנית כללה מספר סעיפים בקשר לבנית התוספות וכמו כן קבעה שהעצים במקום מיועדים לשימור. להערכתו, הבקשה מהווה סטיה ניכרת ואין לאשרה.

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מפני שהיא מהווה סטיה ניכרת והועדה מנועה מאשרה וכן מפני שהועדה התרשמה מטענות העוררים.

4. יב-10620 - ערר משפחת [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשת להבליט מרפסת - רח' פרנקפורט שכ' רמות (תיק בנ/87/211) הצדדים הוזמנו כחיק.

גב' פלאוס הסבירה שהבקשה היא למרפסת בגודל של 4x6 מ' בקומה ראשונה, למעשה על האדמה - העבודה מתבטאת בגידור השטח וריצופו. כמו כן מבוקש לגדר את כל הגינה

(פרוטוקול מחוזית 31.5.88)

המשותפת ולהשאיר פתח. התקבלה חתימת הדיירים - למעט 3 מהם. הועדה המקומית לא אשרה את הבקשה בחינתה סטיה ניכרת.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] / מבקשים עוררים בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

מר [REDACTED] ציין שבנית המרפסת התנהלה עם אדריכל הבנין ועם כל שאר הדיירים, לכל הדירות שמעליו נבנו מרפסות והיות שדירתו היא בקומת קרקע ביקש אפשרות לצאת לגינה ולבנות בחלק ממנה מרפסת. כל שאר הדיירים תתמו על בקשתו וידעת האדריכל שהכין את תכנית הבנין הדבר אפשרי.

מר שמביק ציין שלדיירי הבנין אושרה בזמנו תכנית אחידה למרפסות בגודל של 1.5x5 מ. הדייר המבקש הגיש בקשה למרפסת נוספת בגודל של 4x6 מ' וזוהי חריגה.

מר [REDACTED] ציין שמדובר בגינה ולא במעבר. השטח היחיד מסודר, ילדים הסתובבו עם ולא היה שקט. הם המשיכו את הגדר מסביב ספחו את הגינה וכן גם נשמר השקט.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי מדובר בסטיה ניכרת והוא ממליץ לדחות את הבקשה.

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

5. יב-7739 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 8.2.88 בגין בקשתו לשונוי בהערת אזהרה - גוש 1 חלקה 176 - רח' קיבוץ גלויות - בקעה (תיק בנ/79/386)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב הסביר שהבקשה היא לרשום על שם הקבלן מספר מחסנים שהוא לא הצליח למכור. יש לציין שבאגף אחד בנה הקבלן 5 מחסנים במקום 3 שהיו צריכים להבנות על פי התכנית.

בפני הועדה הופיע עו"ד קרמר ב"כ המערער - מבקש - מר [REDACTED] בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

עו"ד קרמר טען שלהחלטת הועדה המקומית אין שום ערך משפטי ואין לה נפקות. אי אפשר להגיד שמצמידים מחסן פלוני לאיש פלוני מבלי שיקנה אותו. ישנם 8 מחסנים בבנין, 5 מהם נמכרו. לכל מחסן יש דירה אך יש דיירים שקנו מחסנים ויש כאלה שלא. אותם דיירים שלא רכשו את המחסנים הגישו תביעה לבית המשפט המחוזי בירושלים, טענו שהמחסנים מהווים רכוש משותף. תביעתם נדחתה ונאמר להם שלא היתה בידיהם שום זכות קנינית ובאפשרותם לרכוש את המחסנים בכסף. בכל החוזים נאמר שבזכותו של הקבלן להחליט אם להצמיד או לא להצמיד את המחסנים. מכיון שהדיירים לא רכשו אותם פנה הקבלן בבקשה שיאשרו לו לרכוש אותם כיחידה נפרדת. בפניתו למר כחילה הובהר לו שתקבל החלטה חיובית בנדון. מרשו לא הופיע בדיון בוועדה המקומית ולא רק שבקשתו נדחתה אלא שאף הוחלט להצמיד את המחסנים לדיירים שלא רכשו אותם. אין לוועדה המקומית רשות להלאים רכוש.

מר שמביק הסביר כי בעת הוצאת היתר בניה קובעת הועדה המקומית תנאים ובין היתר היא קובעת שברישום בטאבו יכתב שהמחסנים יוצמדו לדירות במטרה שלכל דירה יהיה מחסן. הועדה לא מתערבת בנושא של קניה ומכירה. בזמנו היתה בעיה דומה שמחסנים לא נמכרו לדיירים ולא היה אפשר לרשום את הדירות בטאבו - אז נמצא פתרון כלשהוא אך העיריה מבקשת לא לנקוט בפתרון זה שוב.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.88)

עו"ד קרמר ציין שאין הוא מכחיש את הדברים וכי יש הגיון רב בהצמדת מחסנים לדירות אך מכאן ועד להחלטה שהמחסנים ימסרו לדירים - חונם אין כסף - היסבר הדבר.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר מרינוב שאין ספק שלא ניתן לרכוש את הקבלן לתת את המחסנים לדירים שלא קנו אותם אך טעם העובדה שבונים מחסנים ולא מוכרים אותם או לא מצמידים אותם לדירות - תמוה בעיניו. העכרון צריך להיות דירה עם מחסן. בשנוצרת טכניקה כזאת שמובדים דירה לחוד ומחסן לחיד - הקבלן מעמס במחסנים כראות עיניו. לדעתו יש לכתוב שהמחסן והדירה הם יחידה אחת.

מר בן יעקב ציין שלקבלן אושרו 6 מחסנים אך הוא בנה 8.

גב רוז ציינה שאמנם יתכן שישנם כמה מספר דירים שלא נוצים לקנות את המחסנים אך יתכן שבשטח יהיו דירים שידעו לקנותם. מכל מקום - כמובן שהחלטה היעדר המקומית להיתם חונם - אינה מתקבלת.

מר כהן הבהיר שוב שהקבלן הגדיל את קומת המחסנים על חשבון שטח שהיה אמור להיות שטח למילוי. הוא מציע לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה אך ללא המלצת הועדה המקומית לתת את המחסנים - חונם לדירים.

מר מרינוב טען שלדעתו יש למצוא דרך חוקית שהועדה תפנה לעירייה בהוצאה לפיה כל דירה צריכה להמכר עם מחסן.

מר סויסה ציין שהוא מוכן לבדוק את הנושא.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

הועדה המחוזית מבטלת את דרישתה של הועדה המקומית לפיה שני המחסנים יוצמדו לבעלי הנכס בבנין אשר לא רכשו מחסנים.

6. יב-10608 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשת בית הכנסת סטרט ויזניץ לבנין חדש - גוש 101 חלקה 30-31 רח' פנינה, תל ארזה (תיק בנ/87/982)
הצדדים הוזמנו בחוק.

מר כהן הסביר שעל השטח חלה תכנית מס' 2748 שכללה הוראות של תכנית מקורית, סבלת חלוקה חדשה וקביעת שימושים של כל מגרש ומגרש למעט מגרש מס' 46, שטח המגרש 500 מ"ר והבקשה היא לבנות עליו בית כנסת, מקוה וכיתוח לימוד. בעקבות פרסום קלה בגובה ובמרווחים מגבולות המגרש הוגש ערר.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] ובנו - המערערים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. ש. שמביק. כמו כן הופיעו מר אלתר רחמני, אדריכל י. קומס ועו"ד א. משניות - מטעם היוזמים.

מר [REDACTED] ציין שהוא גר מקום מזה 30 שנה - בקומה עליונה כשמתחתיו היו מסגריה, נגריה מכבסה וכד'. שנים רבות סבל מפיח, עשן, לכלוך, חוסר כבישים וכד'. תמיד אמרו לו שעסקים אלו קיימים זמן רב ואי אפשר לפנותם. עתה נודע לו שאנשי בית הכנסת קנו את מה שהיה קודם מסגריה ונגריה ומבקשים לבנות במקום בית כנסת. אין לו אישית שום דבר נגד הדת אך הוא עצמו אינו דתי וכן גם בניו הצעירים, המתגוררים עימו. מצפוננו לא ניתן לו לנסוע בשבת והוא בחור אדם מבוגר יוכל להתגבר על כך, לא כן בניו. הם לא יפסיקו לנסוע או לעשן בשבת ותגרמנה מלחמות אחים. הוא כונה לועדה למנוע זאת.

מר שמביק ציין שעל פי תכנית בנין ערים ברה תוקף מיועד המגרש לבניני ציבור - ובית כנסת נכלל בקטגוריה זאת. לדעתו הועדה המקומית לא היתה צריכה כלל לפרסם

הקלה מכיוון שמדובר בבנין ציבורי והיה באפשרותה לקבוע את קוי הבניה לבנין.

מר [REDACTED] (הבן) טען שהועדה המקומית לא זימנה אותם לדיוניה ובשהוא פנה בתלונה על כך למבקר העיריה ענה לו הלה שתוא יהיה רשאי לערער על החלטתה בפני הועדה המחוזית. אי לכך הוא מבקש שהנושא יוחזר לדיון ראשון בוועדה המקומית. מכיוון שלא זומן אליה ומכיוון שיש לו השגות על עצם נתינת הרשיון. באשר לסענה שהמגרש מיועד לבניני ציבור - ציין שבית חולים למשל לא היה מפריע לו אך בית כנסת כן.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שבתכנית 2748 נקבעו השימושים לכל המגרשים למטע המגרש האמור. הבקשה היא לבנות מקוה, מקלס דו תכליתי, משרדים, חדרי לימוד ושתי קומות של בית כנסת. המתנגד מתגורר מדרום למגרש מעל למפעל. פורסמו הקלות בקוי בניה שנעים בין 2.5 מ' ל-0.5 מגבול המגרש ובמקומות מסוימים מגיער הבניה לקו בנין אפס. שטח המגרש 525 מ"ר, אך על פי מדידת היוזמים מגיע שטחו ל-624 מ"ר. סך הכל הבניה מגיעה לכ-1050 מ"ר. שלפי חישובי היוזמים היא כ-150% אך לפי חישובי הלשכה מדובר ב-200% בניה. על פי הקריטריונים המקובלים תמיד גוזרים את הוראות הבניה לבניני ציבור על פי אזור המגורים שבסביבה. מדובר באזור מגורים 2, בו מותרת בניה עד 110% עם קוי בניה של 4-5 מ'. הבנינים בסביבה מגיעים ל-4 קומות כך שעל פניו נראית הבקשה חריגה בסביבתה. בשלב זה הוא ממליץ להחזיר את הבקשה לעיריה כדי שהנושא יבדק שנית על ידה ושהבניה תותאם לאופי הסביבה, ורק כשהבקשה תוחזר לדיון תתיחס הועדה המחוזית לער שהוגש.

מר מרינוב טען שבכל מקרה אי אפשר לאשר בנית בנין במרחק של 0.5 מ' מבית המתנגד.

מר סניסה ביקש לבדוק את האפשרות שהבנין יורחק יותר מבית המתנגד.

הנחלט: הועדה אינה מתיחסת בשלב זה לחוכן הערר שהוגש אלא מחזירה את הבקשה לוועדה המקומית על מנת שהנושא יבדק שנית והבניה תותאם למגבלות הבניה בסביבה. כמו כן מורה הועדה המחוזית לוועדה המקומית לבדוק את טענות העורר בדבר אי הזמנתו לדיון הועדה המקומית בעת שדנה בבקשה.

7. יב-10623 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המקומית בישיבתה מיום 25.1.88 בגין בקשתו לתוספת בניה בעיר העתיקה (תיק בנ/87/1010)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר שמדובר בהריסת קיר ובנית מרפסת ברובע הארמני. המבקש טוען שעשה זאת על סמך חוות דעת של מהנדס מבנים מסוכנים. התוספת מתבטאת בכ-5-6 מ"ר. הבקשה לא אושרה ע"י הועדה המקומית בטענה שכל תוספת בניה בעיר העתיקה צריכה להעשות בדרך של הפקדת תכנית מפורטת.

בפני הועדה הופיע מר מרצ'ליאן - המבקש עורר. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

מר [REDACTED] הציג אישור מטעם מהנדס מבנים מסוכנים והסביר שהיה לו גג רעפים אך הקירות היו רעועים והיה צורך להחליפם. בדירה גרה בתו החולה בסכרת וזקוקה למקום.

מר שמביק ציין שהבנין האמור נמצא בתוך החומה - בשטח שנצבע לבן בתכנית עמ/9 ואשר נקבע לגביו שכל בניה צריכה להיות לפי תכנית מפורטת.

מר [REDACTED] טען שהוא נאלץ לעשות את העבודה והזמין את חברי הועדה לבקר במקום ולהתרשם. מר דרומי הוסיף כי לדבריו המערער חלה אי הבנה, הוא קיבל הוראה להרוס את החלק המסוכן בבנין אך לא ידע שלשם בניה מחדש עליו להפקיד תכנית.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הביעה גב' רוזה תרעומת על כך ש"יד" אחת בעיריה לא יודעת מה עושה "היד" השניה. על המהנדס למבנים מסוכנים היה לבדוק

(פרוטוקול מחוזית 31.5.88)

קודם הוראתו להרוס, שיש צורך בהפקדת תכנית. לדעתה אין מניעה לאשר את הבקשה.

מר כהן ציין שמדובר בתוספת קטנה ולא משמעותית.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

8. יב-10598 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.1.88 בגין בקשת פמיני שמעון לבנין חדש - גוש 201,151, חלקות 110,105 גבעת שאול (תיק בנ/87/727)
המשך דיון מיום 3.5.88

גב רונה ציינה שהחלטת הועדה ביום 3.5.88 כללה מספר סעיפים: לבדוק אם ההודעות בגין ההקלות נשלחו כחוק. לדבריה, אם ב"כ העוררים טוען שההודעות לא נשלחו כחוק ונמצא שהוא צודק - יש לשלוח הודעות בשנית. כאשר לחישוב שטחי הבניה - זה צריך להעשות משטח המגרש ברוטו. לענין הגובה - אין צורך להזדקק לסעיף 3 בפרק 8 בתקנון תכנית המתאר במקרה של פרסום הקלה. אמנם החוק מדבר על קומות ולא על גובה אך מטבע הדברים קומות זה גובה.

הוחלט: לקבל אלמנט בערר ולהורות לוועדה המקומית לנקוט שוב בהליך של פרסום הקלה בגין טעות שנפלה בנוסח הפרסום.

9. יב-10403 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.9.87 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 5 חלקה 38 - רח' דוסתאי - שב' קסמון (תיק בנ/87/521)
מובא להמשך דיון מיום 5.1.88.

מר כהן הזכיר כי בדיון קודם החליטה הועדה לפרסם את הבקשה, וציין כי לאחר פרסום לא החקבלו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את הבקשה כפי שהוצגה ביום 5.1.87.

ב. היתרי בניה

10. יב-3210-המכללה למינהל - בנית פרגולה ופתח יציאה - גוש 3 חלקה 5 רח' מסריק
תיק בנ/87/167 - דיון חוזר מיום 22.9.87

מר כהן ציין כי בישיבתה מיום 22.9.87 החליטה הועדה לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקת אדריכל שתכנן את הבנין. אדריכל שילוני - שתכנן את הבקשה הנדונה - כותב במכתבו מיום 17.5.88 כי אין הוא מצליח ליצור קשר עם האדריכל המקורי של הבנין וכן כותב ש"בהתחשב בעובדה שהפרגולה המוצעת יוצרת סיום אדריכלי קל למבנה כבד זה, אודה לך באם ניתן יהיה להסיר תנאי זה כאמור, ולאפשר למכללה לקבל היתר הבניה המבוקש". מכיון שהבקשה תואמה להנחת דעתו, מציע מר כהן להסיר את התנאי האמור.

הוחלט: הועדה חוזרת בזה על החלטתה לאשר את הבקשה ומבטלת את התנאי שהתנתה בדבר בדיקתו של האדריכל שתכנן את הבנין.

11. יב-7145 - [REDACTED] - חידוש החלטות - עין כרם (תיק בנ/75/660)
המשך דיון מיום 17.5.88

מר כהן הזכיר כי בדיון קודם הוחלט להעביר את הבקשה לבדיקתו של האדריכל המפקח על הבניה בשטח. אדריכל עמינצה בדק את הבקשה וכתב: "התכנית נבדקה בהשוואה לתכנית בנין ערים מפורטת, שטרם הופקדה, מס' 2849. תכנית זו מהווה את הבסיס לבדיקת תוספות דיור באזור ב'. אין מניעה אדריכלית לתכנית המוצעת. לעת הוצאת ההיתר יש לצרף פרטים אדריכליים בק"מ 1:20 של 1) פינת הבנין. 2) פתח אופייני - חזית חתך

(פרוטוקול מחוזית 31.5.88)

אופקי - חתך אנכי 3 קופינג".

מדובר בתוספת לבנין קיים בהיקף של 75 מ"ר כשהסה"כ תגיע הבניה ל-112 מ"ר. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שבעת הוצאת היתר הבניה יצורפו פרטים אדריכליים בקנה מידר של 1:20 לגבי: א. פינת הבנין. ב. פתח אופייני - חזית - חתך אופקי - חתך אנכי 3 קופינג.

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

מר יניב ציין שהיזמים ביצעו מדידות מחוץ למבני המגורים בשטח ולכן כל הערכים הם אקסטרפולציות. הוא עצמו פנה לגב' אסנת ארנון וביקש שהבדיקות תעשינה מחוץ הדירות ולכן הוא מבקש לדחות את הדיון עד לאחר עריכת הבדיקות.

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר עריכת הבדיקות המבוקשות.

13. יב-10612 - ירוולין בע"מ - תוספת בניה ושתי קומות חלקיות - גוש 2 חלקה 8 מקור חיים
דו"ח הועדה המקומית מס' 129 מיום 28.3.88 תיק בנ/71/331

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבנין קיים בן 4 קומות באזור התעשייה במקור חיים, בשטח המיועד לתעשייה. הבקשה היא להקלה ב-2 קומות. אחוזי הבניה - המגיעים ל-150% - עדיין לא ממצים את אחוזי הבניה המותרים. באשר לחניה - המבקשים ביצעו מספר שינויים במוסך שבקומת הכניסה ומכשירים 19 מקומות חניה. לדעתה ניתן לאשר את הבקשה בתנאי שיובטח שיהיו מספיק מקומות חניה.

מר כהן טען שהקומה התחתונה משמשת כיום כמוסך ולכן יתכן שהחניה משמשת את המוסך ולא תשמש את כל הבנין.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שהיתר הבניה לא יוצא בטרם יובטח מספר מתאים של מקומות חניה והדבר יהיה להנחת דעתו של מנהל האגף להסדרי תנועה בעיריה.

14. יב-10554 - הקרן לירושלים - פסלים - מקומות שונים בעיר
דו"ח הועדה המקומית מס' 129 מיום 28.3.88 תיק בנ/87/995

(מר יניב לא השתתף בדיון)

כהן הזכיר כי בעבר נדרשה הועדה לאשר בקשה להצבת 10 פסלים במקומות שונים בעיר והחליטה לאשרה. יחד עם זאת פנתה הועדה לוועדה המקומית בדרישה "לודא שבעתיד תוגשנה בקשות להיתר בניה ליצירות אומנות בטרם אלה תוצבנה בעיר. על היזם להגיש תכנית כללית לגבי הפרויקטים העתידיים ומיקומם בעיר". עתה מוגשת בקשה להצבת 10 פסלים נוספים שחלקם הארי מוצבים בעיר כבר שנים רבות.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-10617 - [REDACTED] - בנין חדש - שכ' אלעסוויה
דו"ח הועדה המקומית מס' 129 מיום 28.3.88 תיק בנ/87/726

מר דרומי ציין שמדובר בעיסוויה, בשטח שחלה עליו תכנית מס' 62 - לפיה זה אזור הכפר וניתן לאשר בניה במקום. על פי תכנית מופקדת 2316 השטח האמור מיועד לאזור מגורים 4 בו מותרת בניה עד 70% ב-2 קומות. על שטח של כחצי דונם מבוקש לבנות מסגד בן 2 קומות מעל קומת מרתף וללא צריח. על פי פרוטוקול הועדה המקומית עלתה הצעה שבעת דיון לגבי מתן חוקף לתכנית תבדק האפשרות של שינוי יעוד החלקה. על פי

(פרוטוקול מחוזית 31.5.88)

תכנית המתאר - 62 - מותרת בנית בתי יראה באזור מגורים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-10090 - ארלדן נכסים - תכנית שינויים - גוש 52 חלקה 132 - רח' מונבז
דו"ח הועדה המקומית מס' 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/84/916

מר כהן ציין כי מדובר בשטח שעל פי תכנית 2080 א' מיועד למסחרי ועליו חלות הוראות תכנית המתאר - שלפיהן - באזור מסחרי מותרים מגורים. היתר הבניה המקורי ניתן לבנין מגורים שבו 24 דירות ועתה הבקשה היא לשנותו לבנין משרדים. על פי תקן החניה הוקצו 30 מקומות חניה למגורים אך עתה - עם השינוי יש להגדיל את היקף החניה פי 3 או 4 מאחר שלכל 30 מ"ד של משרד יש צורך במקום חניה אחד. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה מבלי להתייחס לבעיה ולכן הוא מציע אחת מהשתיים: או שהנושא יבדק ע"י מר נקמן א, לחילופין שהבקשה תוחזר לעיריה לבדיקה. על כל מקרה אין לאשר את הבקשה לפני שיובטח נושא החניה.

הוחלט: לפנות לוועדה המקומית על מנת שזו תמציא לוועדה המחוזית פתרון פיזי למספר מקומות החניה הדרושים לבנין כתוצאה משינוי יעודו.

17. יב-8434 - ע. מ. מזרחי ובניו - תכנית שינויים קולנוע אוריון - רח' שמאי
בנ/81/120

מובא לדיון חוזר מיום 14.7.87

מר כהן הזכיר כי בנושא קולנוע אוריון נערכו מספר דיונים ארוכים שבסופם אושרו 4 אולמות קטנים במקום אולם אחד גדול. בדיון ב-14.7.87 בבקשה לשינויים, הסתבר שהתקנו 5 אולמות במקום 4 המאושרים ואז עלתה בעיה תאי שרותים והוחלט "לאשר את הבקשה בתנאי שיאטם האולם החמישי ויסופקו מספר תאי שרותים כנדרש לפי החוק". כחצי שנה לאחר מכן שלח המבקש אישור מטעם משרד הבריאות ובו נאמר: "אין התנגדות לאישור הרשיונות של בית הקולנוע על חמשת האולמות...". לדברי מר לרמן, שנדרש לענין, האישור על דעתו והעיכוב במסירת האישור נובע מהעובדה שתיק רשיון העסק עבר ממשרד למשרד עד שהגיע לעיריה, לדעתו אין מניעה לאשר את הבקשה.

מר מרינוב ציין שישנה כוונה יפה לפתח את כל האזור ובנין בית הקולנוע הוא היחיד שבוטל ומפריע. כבר שנים רבות הנושא במיפול ולכל אורך הדרך הוא התנגד לשינויים בבית הקולנוע. לדעתו אין לאשר דבר.

מר כהן הסביר שהגישה של מהנדס העיר היתה שבמרכז העיר לא יתרחשו שינויים אלא אם כן יהיה לכך ביקוש. בשטח ישנם 4 מגרשים וכשהחלו להכין תכנית נתקלו בהרבה בעיות כנוניות. הכוונה היתה לשפר את המראה במקום ולא להשאירו מוזנח עד שהתכנית תאושר. על כל מקרה האולם החמישי לא אושר בזמנו והוא הוכשר ללא היתר.

מר שרון טען שאי האישור היה עקב בעיה תאי שרותים אך משרד הבריאות עצמו הפיק טענה זו ואישר את הבקשה.

מר סויסה שאל האם הוגשה תביעה משפטית עקב פתיחת האולם החמישי.

מר כהן הציע לבדוק את הדבר.

מר יניב ציין שבזמנו התעוררו מספר בעיות, היזם ביצע הריסות שהתבקש לעשות ומשרד הבריאות דרש רשיון. מה שצריך לבדוק הוא האם העיריה אישרה למבקש 5 אולמות.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיובדק האם הועדה המקומית אישרה את הבקשה לחמישה אולמות.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.88

18. יב-10338 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 144 חלקה 40 רח' אליעזר בן יאיר
דו"ח הועדה המקומית מס' 132 מיום 9.5.88 תיק בנ/86/565

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא לתוספת בניה בקומה שניה - בהתאם לתכנית מופקדת אך הענין הוא שלגבי הפקדה היה על היזמים לשלוח הודעה - בדואר רשום כדייר שבדירה בקומה הראשונה ולא ברור אם הדבר נעשה. כל שידוע הוא - מפרוטוקול הועדה המקומית שהדייר בקומה התחתונה סירב לחתום על הבקשה.

מר שמביק ציין שבאשר לבקשה הנדונה נשלח מכתב לשכן.

מר כהן הציע לדחות את ההכרעה עד שיוברר אם נשלח בזמנו מכתב לשכן.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתבדק השאלה האם נשלחה בזמנו הודעה כדייר בקומה הראשונה לגבי הפקדת התכנית - בהתאם למה שנקבע בתקנון התכנית.

19. יב-10275 - בית כנסת סטולן קרלין - תכנית שינויים - רמת פולין
דו"ח הועדה המקומית מס' 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/86/245

מר בן יעקב ציין שמדובר בבית כנסת בשכונת רמות שאושר בזמנו ועתה מבוקשים שינויים פנימיים בעיקר והחזית שופרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. יב-7244 - עיריית ירושלים - תוספת בניה למרכז התחזוקה - גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/75/776

מר בן יעקב ציין כי בשנת 76 אושרה תכנית כללית למרכז התחזוקה בגבעת שאול. בשטח ישנם מוסכים ומחסנים והבקשה היא להוסיף מוסך בהתאם לתכנית וכמו כן - משטח שטיפה ומתקן במקום המיועד לחניה וקרוב מאוד לכביש הבין עירוני ולדרך המתוכננת שתהווה כניסה חדשה לעיר דרך גבעת שאול.

מר כהן טען שבמקום ישנם שפכי עפר בהיקף אדיר ולדעתו אין לאשר דבר עד שיסולקו שפרי העפר.

מר יניב הסביר שלשפכי העפר במקום אחראית החברה קדישא. העיריה, לעומת זאת, בידיעה שפך עפר לכיוון הכביש הרומאי.

מר כהן ציין שמכיוון שהבקשה עולה על שטח תכנית אחרת הוא מציע לדחות את ההחלטה עד שיהיה סיפק בידו לבדוק את הנושא.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה חוזרת.

א. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

21. יב-10615 - [REDACTED] - בקשה לקביעת תנאים - גוש 13 חלקה 148 - כפר עקב
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.86
לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לתוספת קומה מעל לבנין הקיים ולפי קונטורו ובתנאי שיוגש אישור רשות שדות התעופה לבקשה.

מר דרומי ציין שמדובר במגרש בכפר עקב מצפון לשדה התעופה עטרות. על המגרש ששטחו 745 מ"ר קיים בנין בן קומה אחת ששטחו 160 מ"ר המהווים 21% משטח המגרש. הבקשה היא לקביעת תנאים לתוספת קומה. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה בתנאי שיתקבל אישור רשות שדות התעופה.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.88)

הוחלט: לאשר את הבקשה ובתנאי שהבקשה להיתר תקבל את אישור רשות שדות התעופה.

22. יב-10616 - [REDACTED] - בקשה לקביעת תנאים גוש 604 חלקה 283 בית חנינה

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.3.88

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש לאישור בניה במגרש ששטחו עולה על 1000 מ"ר במסגרת איזור מגורים 5.

מר דרומי הסביר שבזמנו נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק לאיזור בית חנינה ונקבע כי היתר בניה למגרשים ששטחם עולה על 1000 מ"ר יוצא באישור ועדות התכנון. עתה מדובר במגרש ששטחו 1132 מ"ר ומבוקשת בו בניה במסגרת הבניה המותרת באזור מגורים 5.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

ד. היתרי בניה

23. יב-5845 - [REDACTED] - בית מגורים-גוש 29526 חלקה 42 - אבו גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 376 מיום 17.4.88 תיק ב/48/88

גב' פלאוט ציינה שבאזור המיועד לאזור מגורים ב' מבוקש בית שלישי על מגרש הבקשה עומדת באחוזי הבניה המותרים אך פירוט הקומות לא לגמרי מדויק.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שהבניה לא תעלה על 2 קומות.

24. יב-6660 - א. [REDACTED] - בית מגורים - אבו גוש - תיק ב/101/87
ב. [REDACTED] - בית מגורים - אבו גוש - תיק ב/99/87
המשך דיון מיום 1.3.88

גב' פלאוט הזכירה כי בדיון קודם נאמר שהשטח מיועד למשקי עזר שיש כוונה לשנות את יעודו למגורים. עתה הבקשה היא לשני בתים על המגרש. הבקשה עומדת בקריטריונים של גודל המגרש וניתן להתייחס לאחד מהבנינים כאל בית שני על המגרש. על פי התכנית שתופקד בעתיד - שיש בה פרצלציה חדשה - הבניה תהיה בדיוק במגרשים המתוכננים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. יב-10595 - [REDACTED] - בית מגורים - גוש 29527 חלקה 17/3 - אבו גוש
המשך דיון מיום 29.3.88 (תיק ב/83/86)

גב' פלאוט ציינה כי בדיון קודם נדונו 3 בקשות בחלקה, שתיים מהן, אושרו ולגבי השלישית - הנדונה כעת - נאמר שהתכנון הפוך לטופוגרפיה ושיש להתאימו לטופוגרפיה - בינתיים הוגשו שתי הצעות, האחת חוזרת על עצמה כקודם ובשניה תכנון הבנין בהתאם לטופוגרפיה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להצעה A שהוצגה בפני הועדה.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ט תמוז תשמ"ח
4 יולי 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 12
שהתקיימה ביום ראשון י"ג סיון תשמ"ח 29.5.88
יו"ר הועדה: א. סויסה -הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|--------------------|----------|
| - נציגת ציבור | ת. אשל |
| - נציג שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידון |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציג שר התחבורה | ת. רווה |
| - אדריכל | ד. רזניק |

נכחו:

- | | |
|------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |
| - מהנדס העיר | א. תייר |

יזדרו:

- | | |
|-------------------|--------------|
| - נציג שר הבטחון | ע. הרמן |
| - נציג ציבור | ש.ז. זוננפלד |
| - נציג ציבור | א. ליטמן |
| - נציג ציבור | ש. לרמן |
| - נציג שר הבריאות | מ. נחמיה |
| - נציג מע"צ | ע. ערמון |
| - נציג ציבור | י. שרון |

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3284 - תוספת בניה לדורמציזון - הר ציון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. 3370 מיום 15.8.86 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עו"ד י. חרובי בשם פנחס כהן הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88 לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית מתוקנת כדלהלן:
 1. החלק הצפון מזרחי של חלקה 29 יסומן בתשריט התכנית כשטח ציבורי פתוח בהתאם לסימונו בתכנית עמ' 9.
 2. נספה הבינוי של התכנית יתוקן כדלהלן:
 - א. בחחום השטח הציבורי הפתוח שלטיל לא תהיה כל בניה.
 - ב. יבוסלו המדרגות שסומנו בחחום חלקה 26.
 - ג. הכניסה לבנין מכוון חלקה 26 תועתק לכוון דרום מזרח קרוב ככל שניתן לגדר המערבית של שולחן דוד ויערכו בתכנית השינויים האדריכליים המחייבים מכך.
 3. סעיף 11 (ב) להוראות התכנית יתוקן כך שלא ישתמע ממנו שמוש בלעדי למעבר בחלקה 26 לטובת חלקה 29.
 4. בהוראות התכנית יפורטו השימושים שיהיו בבנין החדש.הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית דנה בשטח המורד הדרומי של הר ציון שבבעלות כנסית הדורמציזון. התכנית הופקדה לאחר מסכת תאומים בין לשכת התכנון ועיריית ירושלים כשמטרת התכנית היא להקים מבנה מדורג בתכנית כמעט מלאה. במקום נערכו חפירות ארכיאולוגיות ועפ"י הסיכום עם הגורמים הנוגעים בדבר בחלק מהשטח וברצועת ירק נוספת ישמש המקום כגן ארכיאולוגי פתוח לציבור. לאחר הפקדת התכנית הוגשה לה התנגדות אחת מאת פנחס כהן הטוען לחזקה במערה סמוכה לאתר.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: פנחס כהן, בנו בועז כהן ומייצגו יהודה שורצמן. בשם המשיבה, הופיע אורי בן אשר. בשם מגישי התכנית - קמיל פראן ואדריכל ג. קרטס.

מר שורצמן טען כי התנגדותו (בשם פנחס כהן) מחולקת ל-3 חלקים.

- א. נוהל ודרכי שמיעת התנגדותם בפני הועדה המקומית.
- ב. התנגדות לאלמנט הארכיטקטוני והתכנוני מהם נפגע מר כהן.
- ג. הבעיה המשפטית.

א. בעת הצגת התנגדותם בפני הועדה המקומית, לאחר השמעת הטענה ששטח המדרגות בתכנית חודר לתוך שטחו הפרטי של פנחס כהן, הפסיק מר כחילה, יו"ר הועדה המקומית, את השמעת התנגדותם ובקש את אנשי התכנון בעירייה לאמת את טענתם אם אכן חודרת התכנית לתוך המגרש שאינו שייך למגישי התכנית. כאשר קיבל תשובה המאמת טענה זו בקש אותם מר כחילה להגיש בכתב את יתר טעוניהם התנגדותם. בדרך המקובלת, הוא זכאי לשמוע את תגובת המשיבים לטענותיו ולאחריה זכותו לטעון שוב. בנוסף, בשל חומרה של סעיף מסויים בהתנגדות לא ניתן להם לטעון את יתר הסעיפים, בין היתר לגבי נושא החניה לפרוייקט שלא ניתן לו פתרון והפתרון היחידי היה בתוך המגרש שלו, לגבי פתרון אחר שהועלה לא היה לו ביטוי בתכנית עצמה.

ב. התכנית לקויה מיסודה באופן הגשת המסמכים. התשריט אינו ערוך נכון ואינו משקף את הבינוי המתוכנן מכמה טעמים. קוי הבנין בתשריט אינם תואמים לנספח הבינוי. התשריט משקף רק את הבנין הקיים בעוד שהכוונה היא להקים בנין חדש בקוי בנין

ס כמעט בכל 4 צדדיו, כל זאת מבלי שישנה התייחסות לחלקות סמוכות. בחלקות הסמוכות קיימים: בית קברות, שטח פרטי ושטח ירוק. דרך הגישה היחידה הניתנת היא דרך כביש האפיפיור.

הכניסה הראשית מתרכזת ברחבה שבתחום חלקה 26 שאינה בבעלות הכניסה, כלומר הכניסה לבנין מוצעת דרך חלקה שאינה בבעלות מגישי התכנית.

בדרך כלל נהוג להציג בתכנית מצב קיים או מאושר מול מצב חדש. בתכנית הנדונה המצב הקיים כלל אינו מוזכר. מצב כזה שולל מחברי הועדה את הידיעה שפינתו הצפון מזרחית של המגרש שונתה משטח ירוק לשטח לבניה, שהיא המקום היפה ביותר בהר ציון.

יעוד השטח מוגדר בתכנית וצבוע כשטח חום לבנין ציבורי. בתקנון לא מוזכר מה מהות הבנין הציבורי אך למעשה זהו בנין שימש כעסק לכל דבר, אם זה אכסנית נוער, אם זה בית מלון ואם זה בית מלאכה לא ידוע בבירור מהם השימושים שיהיו. כל אחת רשאי לדעת מה יהיה שמושו של בנין העומד לקום, יתכן שלשמוש אחד הוא יתנגד ולאחר לא.

על פי צבע היעוד מדובר בבנין ציבורי אך בפועל השימוש יהיה לדירות, לבית מלאכה. זו הפעם הראשונה שהוא שומע שמתיירים דירות בבנין ציבורי.

מר פנחס כהן מחזיק בחלק מחלקה 26. חלקה 26 היא חלקה גדולה המשתרעת על שטח גדול שיש בו עוד מחזיקים. הוא מפעיל את חלקו בשטח קטן לצורכי הרעיונות האישיים שלו. חצר המשק של הבנין הנדון פונה אליו עם מדרגות ההורסות את המבנה של מר כהן. יש לו דין ודברים עם המינהל שהגיע איתו להסכמה בשלב מסוים לרכישה אולם עתה הוא מחזיק בו כדייר מוגן.

אם כתוצאה מהבניה המתוכננת יהרס המבנה שלו, איזה זכויות ישארו לו כדייר מוגן כיצד אפשר להחליט על תכנית הפוגעת באדם היושב במבנה כדייר מוגן. במקום מסויים בתשריט מצויינת נסיגה של כ-2 מטר מגבול המגרש אולם בחתכים במספר מקומות רואים שהבנין נמצא בקו - 0. כלומר אין התאמה בין התשריט לנספח הבינוי. גם בתוך הנספח עצמו ישנן סתירות ומפליא אותו שהעירייה לא בדקה את הדברים ולא ראתה את אי ההתאמה ואי הדיוק בין המסמכים השונים של התכנית.

בשום מקום בתכנית אין ביטוי לאחוזים המבוקשים. האם הבינוי אושר ע"י אגף הרישוי כפי שהיום נדרשים בהגשת תכנית. לא ידוע מה נפח הבנין ומה שטח הרצפות שלו.

נעשו עבודות של הריסה וחפירה כדי לקבוע עובדות בשטח. עובדות אלה נמצאות בחביעה משפטית בין מר פנחס כהן כנפגע וכן לגבי גדרות בית קברות נוצרי הקיים בצד השני של החלקה. אי לכך הוא מבקש שעובדות שנקבעו בשטח לא יהיו בסיס לאישור התכנית.

כ"י ידן העירה, בעקבות טענת מר שוורצמן שחלקה מס' 26 היא חלקה פרטית בבעלות יונהל מקרקעי ישראל ואין היום החלטה על עיסקה כלשהי מעבר להיותו של מר פנחס כהן דייר במבנה.

מר בן אשר השיב כי בהתנגדותו המקורית של מר כהן לא הועלו טענות מסויימות אלא בעת השמעת התנגדותו, בפני הועדה המקומית. לנוכח אותן טענות שהועדה המקומית לא היתה מודעת להן, היא בקשה לצאת למקום על מנת ללמוד את הדברים בשטח. בעקבות הסיוע, שהשתתפו בו רוב חברי הועדה המקומית הם נחבקשו לערוך שינויים בתכנית ואכן שינויים אלה נעשו ונדונו בועדה המקומית בשנית, על סמך ההתנגדות שבקשו להגישה בכתב והם אושרו כפי שנתבקשו לבצע אותם.

לגבי יעוד השטח - התכנית הנדונה מסתמכת על תכנית המתאר עמ/9. מבחינת השימושים שהוגדרו בעמ/9 לגבי מקום זה. בהוראותיה שבסעיפים 8.12.1 ו-8.12.2 נקבע במפורש: "יורשו בשטחים אלה בנינים הכרוכים במוסדות, לרבות מגורים ושרותים עבור סטודנטים וסגל המוסדות, הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת באישור הועדה המקומית והועדה המקומית". כלומר מבחינה זו התכנית הנדונה מחזירה אותנו לתכנית המתאר, למרות זאת, בהחלטת הועדה המקומית סוכם שלטת מתן חוקף רשימת השימושים המפורטים תצורף לתכנית והיא קיימת. כאן, יתר על כן, השימושים בבנין מפורטים בנספח הבינוי עצמו. כלומר מבחינת האינפורמציה שהיתה קיימת בעת הפקדת התכנית, היא

היתה במלואה ולא הוסתרה מבחינה זו שום אינפורמציה.

מר קמיל פראן ציין כי המינהל היה מודע לכל המהלכים וכתוצאה מכך העביר לפנחס כהן מכתב לחתימתו שיוכל להחזיר לו את הקרקע בתנאי שישאיר מעבר חופשי לדורמיציון. מר כהן לא הסכים ולא חתם על המסמך. המינהל הוא הבעלים של הקרקע. המתנגד הוא הדייר המוגן שקיבל מכתב לפיו הוא מתחייב לפנות את המקום. היזמים עומדים לפנותו באמצעים משפטיים. לגבי המדרגות, לקידום התכנית הם בצעו את השינויים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

מר בן אשר השיב לטענה לגבי הצגת מצב חדש מול מצב מאושר, כי זהו נוהג שהעירייה קבעה אותו לשם הקלת מתן האינפורמציה אך איננו נובע מהוראת חוק כלשהו. הוא איננו יודע מדוע הדבר לא נעשה בתכנית זו, אך אין זה פוסל אותה מבחינת תקנות שר הפנים לגבי עריכת תשריטים.

לנושא המעבר, ציין כי שטח חלקות 28 ו-26, כפי שמופיע בתשריט תכנית עמ/9 הוא שטח ציבורי פתוח ומיועד למעבר הציבור. בעת עריכת התכנית לא היו ידועים מספר פרטים בשטח, לכן מבחינת הרעיון התכנוני, כפי שמפורט בתכנית והפתרונות שניתנו לגבי גישות לבנין הזה נלקחו בחשבון הוראות תכנית עמ/9. העובדה שמר כהן מחזיק במערה לשימוש כלשהוא אחר התגלתה רק כאשר הוגשה התנגדותו, אך אין זה עדיין פוסל את המעבר הציבורי הקיים עפ"י תכנית עמ/9. אולם בהתחשב בשימוש הקיים החליטה הועדה המקומית על שינויים, כפי שפורטו ע"י המשיב, בין היתר גם העתקת הכניסה לכוון דרום מזרח עד לגדר "שולחן דוד". בחלק התחתון היתה קיימת כניסה. ע"י כך אכן לא תהא פגיעה בשימוש הקיים במערה.

מר פנחס כהן טען כי בשנת 81 הביא עימו רעיונות שונים שהם בבחינת מהפכה חברתית ממדרגה ראשונה. משנת 1971 הוא מארגן את הציוד שלו כקבלן בנין באתר הבניה בשטח הירוק שהם טענו שהוא שייך להם וכביכול נודע להם שהשטח הוא ירוק רק בישיבת הועדה המקומית האחרונה. אין לו ספק שמגישו התכנית מלכתחילה הונו את רשויות התכנון כאשר הגישו את התכנית בשטח הציבורי הירוק.

המקום קדוש לשלושת העמים וכל אחד מהם, יאבק על שליטה עליו. לא ידוע לו איך הם הצליחו להוציא לגביו צו פינוי שחייב אותו לצאת בכל מחיר. הוא פנה לעו"ד גד רוה ורק כשהתפנה לכך אמר לו "אתה חייב חי או מת לצאת".

הוא ואנשיו התארגנו והחליטו "על גוויתם" לא לצאת. הצו חייב אותו והוא יצא. נתנו לו 12,000 דולר והוא העביר להם את מפתחות המערה. אחרי כ-4 ימים הרסו את המבנה באופן יסודי. בדיעבד התברר לו שהשכן ידע שהשטח שייך למינהל ותמורת כסף שקיבל לא הביא זאת לידיעתו. אין ספק שהגרמנים ידעו שהשטח שייך למינהל אך ניסו לקחת את השטח בצורה השפלה ביותר, זרקו אדם מבית העסק שלו והרסו מבנה ללא רשיון. החזרתי להם את 12,000 דולר ונתן להם ויתור על כ-20,000 דולר. מאז שיצא בשנת 81 עבד באופן רצוף 3.5 שנים תמורת אלף דולר לחודש אך לא קבל את מלוא הכסף, כ-10,500 דולר במקום 42,000 דולר. הוא נתן להם 12,000 דולר בחוספת ריבית והצמדה וכו'. מדובר בהרציון "ועל גוויתו" לא יוותר על סנטימטר אחד ואף יתבע אותם על כל ההוצאות.

מר שוורצמן ציין כי חלק מחלקה 29, מקום שבו אמור לקום בנין הדורמיציון הוא שטח ירוק. הסכסוך על נושא הבעלויות נמצא בדיון משפטי והוא מבקש שהועדה תקבל את החלטת בית המשפט לענין זה.

בשלב זה יצאו המוזמנים את אולם הישיבות.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לישיבה נוספת.

(פרוטוקול מחוזית 29.5.88)

2. תכנית מס' 3434 - פתוח שטח למגורים, מוסד ושפ"צ - ג'בל מוכאבר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3494 מיום 25.10.87
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחד עיד זחוקה.
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 21.2.88:
לדחות את ההתנגדות מאחר והמתנגד לא הוכיח בעזרת מסמכים את בעלותו על השטח
ולפיכך, לתת תוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר דרומי את התכנית בציינו כי שטחה משתרע מדרום לשטח הידוע
כ"אדמות עבוד לוי" נשוא תכנית 2677, על פי תכנית עמ' 9 מיועד השטח כשפ"צ
ובתכנית המופקדת מוצע לשנותו למוסד. לתכנית הוגשה התנגדות תושב המקום מר דחיקה
הטוען כי כביש המוצא המתוכנן לכוון בית לחם עובר על אדמותיו בשטח הידוע בשם
קנטור.

בפני הועדה הופיע המתנגד מר [REDACTED]
בשם הועדה המקומית השיב מר א. בן אשר.
ובשם מגישי התכנית הופיעו עו"ד י. ריכטר ומר י. עבוד לוי.

פאת אי ידיעת השפה העיברית מובאים דברי המתנגד עפ"י תרגומו של מר דרומי.

מר [REDACTED] טען כי גם אבו אסל מעירית ירושלים מודה שהשטח שבו עוברת הדרך שייך לו
(ל[REDACTED]). הדרך העוברת בשטחו פוגעת בו, כפי שכתוב במכתב התנגדותו. אם רשויות
התכנון נותנות לאדם אחד לפתח את השטח שלו אז בבקשה שיתנו גם לו לפתח את הקרקע
שלו ולבנות בשטח הירוק. הקרקע שייכת לו, לאביו, סבו וכו' מדורות רבים.

מר בן אשר השיב כי ייעוד השטח כשטח ירוק נקבע בתכנית מאושרת. התכנית הנדונה
עושה למעשה שתי פעולות. האחת עפ"י יוזמת מגיש התכנית והשניה של הרשות המקומית
אשר במסגרת התכנית דרשה מהיזם לתכנן מספר דברים. אחד הדברים היא הרחבת הדרך
המכונה "הכביש המכושף" ואין זה קשור בפיתוח של היזם, אלא בהזדמנות זו שהיזם
הכין תכנית בקשה הרשות המקומית להרחיב את כביש הגישה שהוא כביש עירוני ראשי
המחבר את ראס אל עמוד אל שכונת ארמון הנציב בהמשך וגישה לכפר לחלקות הבניה
כשבבעלות היזם כאשר אותו כביש גישה עובר בתחום השטח הירוק.

העיריה מעולם לא הפקיעה באזור זה את השטחים הציבוריים. כל השטחים כאן הם
בעלות פרטית. אין כל ספק שהתכנית הנדונה והתכנית המצרנית לה "נתפרה" מתוך
גבולות של בעלויות ולא מתוך גבולות תכנוניים. כלומר גבול התכנית זה לגבול
השטח של בעל הקרקע שהגיש את התכנית ובו ניתנו זכויות בניה, היא לא באה ולא פתרה
עבר לכן, למעט הצורך בדרכי גישה, את סך כל הבעיות התכנוניות.

הערת גב' רוזה המתיחסת לנימוק הועדה המקומית לדחות ההתנגדות בכך שהמתנגד לא
הוכיח בעזרת מסמכים את בעלותו על השטח, השיב כי השטח נשוא ההתנגדות הוא שטח
המיועד כשטח ירוק בתכנית מאושרת. הכביש העובר דרכו מיועד להרחבה על פי דרישת
העיריה לצורך עירוני כללי, לרבות חיבור הצומת. עובדה היא שלשם פיתוח חלקות
הבניה יש צורך בתכנון כביש גישה.

עו"ד ריכטר השיב לענין השטח הירוק, כי השטח הירוק נובע מתכנית 2691 ולא מתכנית
3434 ויש לקחת את זה בחשבון. תכנית 3434 דנה בדרכים שעפ"י דרישת העיריה נתבקשו
לתכנן, הדבר נעשה בתאום עם מהנדס העיר. לגבי טענת המתנגד לבעלות על הקרקע,
בכל הכבוד והיקר, כנראה שהטענה היא הבל וגסות רוח.

ביום מסוים הם גילו שמישהו החל לגדל איזשהם נסיעות וגידר שטח מסוים. הם בדקו
ומצאו שהאיש חודר לתוך השטח שלהם. הגישו תביעה לבית משפט שלום בירושלים ואז
הוגש מטעם אותו איש תצהיר בו הוא טוען שהשטח שייך לו כבר 60 ואולי 70 שנה. הוא
טוען שהוא מתגורר בכפר מסוים שממש היה מגיע לשטח הזה והיה מעבד את החלקה. הם
בדקו צילומי אוויר והתברר שלא היו דברים מעולם. הכפר לא היה קיים שעה שהוא טוען
שהוא גר שם, שאביו וסבו גרים שם. אלה הם פשוט טענות סרק. לגבי טענה של עיבוד
השטח, היו אמנם שנים שלסרוגין השטח הזה עובד. שטח קטן של כ-8 דונם.

(פרוטוקול מחוזית 29.5.88)

לגבי אותו חלק שהאיש חדר לתוכו הוא קבל צו פינוי וחוייב גם בהוצאות שנאלץ לגבותם באמצעות ההוצאה לפועל.
לשאלת מר סויסה אם אמנם הכביש עובר היום בתוך השטח שלו, השיב כי אינו יודע, למתנגד אין שום מסמך המעיד על בעלותו על השטח.
לא כל השטח שהוא גודר (שהיה נשוא תביעתם) הוא בתחום השטח של מגיש התכנית אלא דובר בסה"כ בשטח של כ-8 דונם. שחלק ממנו חדר לתחום שטח מגיש התכנית. ואת השטח הזה היה צריך לפנות על פי צו בית מיהמ"ד. לגבי השטח הירוק בכללו אין לו שום ראיה שהוא הבעלים לבד מתצהיר שהגיש.

תשובת עיריית ירושלים ובא כוח היזם נמסרה למתנגד בחרגומו של מר דרומי.

עו"ד ריכטר הבהיר כי בית המשפט קבע שחלק מהשטח שלגביו הוגשה התביעה אינו שייך לו. לגבי יתרת השטח, אין זה בתחום שלהם אולם כשדנו התייחסו בעצם לגבי כל השטח והמתנגד לא הביא שום ראיה שיש לו בעלות על השטח.

מר [REDACTED] טען כי הוא גר במקום כל הזמן ויש לו חזקה על השטח אבל אין לו מסמכים מהטאבו משום שבתקופת ירדן לא היה טאבו. כמו כן הוסיף שאם עליו להוכיח את בעלותו על השטח שיוכיח גם עבוד לוי את בעלותו על השטח שלו.

לב זה יצאו המוזמנים את אולם הישיבות.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לישיבה נוספת.

3. תכנית מס' 3501 - "מוניות האומה" - מלון רם
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3463 מיום 25.6.87 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עו"ד שמחיוף בשם רמת הבירה.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88:
לדחות את ההתנגדות ולתת חוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית באה להסדיר הקמת ביתן עבור שתי תחנות מוניות בחזית הכניסה למלון "רם" בכניסה לעיר. בשטח קיימים היום ופועלים 3 מבנים במיקום שונה והם מיועדים להריסה.
לתכנית כאמור הוגשה התנגדות חברת רמת הבירה.

בפני הועדה הופיעו בשם המתנגדת חברת רמת הבירה, עו"ד ד. שמחיוף ואדר' ז. שיינברג.

ב. הועדה המקומית השיב מר א. בן אשר.

עו"ד שמחיוף -ההתנגדות מוגשת מטעם חברת רמת הבירה שהיא הבעלים של הפרוייקט הנמצא באזור זה, והיא מבוססת על שני נימוקים עיקריים:

- א. נימוק תכנוני שאותו יציג אדריכל ז. שיינברג.
- ב. סיעון משפטי הנוגע לנושא הפקעה לצרכי ציבור ללא תמורה ומכאן עולה השאלה האם יש פתרון משפטי לתכנית המוצעת. לעניות דעתו, התכנית כפי שהיא מוצגת מבקשת להקים תחנה מונית שתופעל ע"י יזם פרטי. השאלה המשפטית היא האם ישנה אפשרות על פי החוק, להעביר תחנת מוניות לתפעול של ידיים פרטיות.
לצורך העניין הוא מבקש להביא בפני חברי הועדה מאמר מאת הגב' רחל אלתרמן ואשר לפיו, בהפקעה ללא תמורה, אין אפשרות, למרות הוראות החוק שפורסמו בילקוט הפרסומים ואשר קבע שתחנת מוניות היא מטרה ציבורית, הרי במקרה שההפעלה היא בידיים פרטיות (וזאת הכוונה כאן) לא ניתן מבחינת החוק.

אדר' שיינברג טען כי אין שום סיבה מדוע לא תקום תחנת מוניות במרחב הנדון. השאלה היחידה העולה האם נכון, במרחב הנמצא בעצומו של תהליך תכנוני ובצועי, הן של פרוייקט רמת הבירה, הן תחנת אגד, הן הרעיון שהועלה בזמנו להקים כאן חניון

יבורי מתחת למפלס האספלט, לקבוע עובדות שלא ניתנות לשינוי, ע"י בניה קשיחה שטח, מבנה קטן בגובה של קומה, אשר בודאי איננו עומד באיזשהו קנה מידה לשאר פרויקטים הנמצאים בסביבה ויתכן שניתן היה לשלבו באחד מהם. בפועל כרגע קיים מבנה זמני, זאת אומרת שאין מצוקה מיידית. ידוע לו גם שנהגי המוניות יושבים יום בבית קפה כלשהו במקום ששכרו או קנו אותו. כלומר אין כאן שאלה ציבורית ייחודית שכתוצאה מהכרעת הועדה נאלצו לעזוב את המקום. השאלה היא אם אכן צריך יום לתמוך במבנה שהוא בן קומה בתוך מרחב של בנינים בני 8 קומות ללא התייחסות מה שקורה בסביבה בעוד שאם היה מוסכם על הקמת מבנה כלשהו זמני, תוך מספר שנים יתן יהיה לקבוע סופית את מיקום התחנה בצורה שתשלב עם סך כל הבניה במרחב.

וארואה בדאגה את העובדה שבכל מקום שיש בעיה עם תחנת מוניות, זה מתחיל מבוסקה". זה התחיל בזמנו ברחוב בן יהודה והוא אינו משוכנע שהתחנה תסתים ב-45 י"ר. כמו הדוכנים לממכר עתונים שהפכו בכך ציון לשוק. צורת המשושה של המבנה זמין המשך גדילה. על אף שהמבנה נראה לכאורה קטן ותמים, מן הראוי לתת משקל יתר חשיבה העקרונית.

זמנו הועברה התחנה לאזור זה ממתחם "עזרת נשים", הוא מציג, מבלי לפגוע בתיפקוד תחנה, ליצור איזושהי סיסטמאציה זמנית עד אשר באמת תהא הועדה משוכנעת שזהו איתור, זהו העצוב ולא ניתן לשלב אותו במבנה, ובעתיד אולי להמנע מפתרונות מסוג זה שמא יפתח פתח לצורה מסויימת של תכנון לפתרון בעיות.

בן אשר השיב כי על פי חו"ד היועץ המשפטי לעיריה, קרקע שהופרשה במסגרת פרשות לצרכי ציבור (להבדיל מקרקע שהופקעה) היא רשומה על שם העיריה ואין צורך מידה ומקנים לה זכויות מסוג זה, להחזירה לבעלים הקודמים, השימוש כתחנת מוניות הוא שימוש ציבורי כפי שנקבע בתיקון לחוק התכנון והבניה.

אשר להיבט התכנוני השיב כי ידוע היטב שכל הפתרונות שנוסחו בעבר לגבי הקצאת טחמים בתוך מבנים מסחריים לבעלי מוניות לא עלו יפה, מסיבות שונות.

כן מוצע הפתרון של הקמת מבנה עצמאי למשרד מוניות. בל נשכח שמדובר בהריסת מבנים שהמראה החיצוני שלהם אינו טוב ואינם מספקים את השרותים האלמנטריים דרושים לתחנת מוניות.

אחר מו"מ ארוך הוסכם להעביר את התחנה למקום המוצע בתמורה להריסת המבנים קיימים, לאחר שנשקלו כל השיקולים גם לאור הפרוייקטים המתוכננים והקיימים במרחב זה, סברה העיריה שהפתרון המוצע אינו מפריע לאף אחד מהפרוייקטים, מה גם שאינה אמינה שאכן נהגי המוניות יקבלו שטח סחיר באחד מהפרוייקטים הללו והמצב עלול השאר כמות שהוא. הוא סבור שהפתרון המוצע הוא אכן הפתרון שנותן את התשובה תפקודית לתחנת מוניות ולכן דחתה העיריה את ההתנגדות.

אשל העירה כי הנורמה של מוניות "בבוסקס" זה דבר שאבד עליו הכלח. היא מפנה את שאלתה אל מר נקמן מדוע אין שינוי נורמטיבי בנושא זה.

נקמן השיב כי ישנה כאן אי הבנה. מדובר במה שנקרא מוניות שרות, זו תופעה ישראלית ייחודית. לא מדובר על תחנת מוניות המופעלת בקשר אלחוטי, אלא בתחנת מוניות המקיימת שרות לבית שמש, לאשדוד ותל-אביב מהמקום הזה. הוא מסכים שהמשרד יכול להיות בתוך חנות מושכרת או שנרכשה על ידם. באיזשהו שלב השתנתה הגישה כפי שהזכיר מר בן אשר אך בפרוש מדובר על פעילות שמחייבת משרד קבוע.

ר' שמחי הסביר כי אין מחלוקת שבילקוט הפרסומים פורסם שתחנת מוניות מהווה אינטרס ציבורי אולם הוא מדגיש ומבהיר שטל פי הוראות החוק, כנראה, וכך גם דעתה של כותבת המאמר, שמבקרה כזה חייב המפעיל להיות גוף ציבורי, דהיינו רשות ציבורית או ממשלתית ולא ידיים פרטיות. לכן הוא עומד על הטענה, שטל אף שהוחל בתיקון בחוק לגבי תחנת מוניות הרי שמדובר במפעיל ציבורי ולא מפעיל פרטי. לכן מבקרה הזה יש קושי משפטי רב.

לשלב זה יצאו המוזמנים את אולם הישיבות.

ר' כהן הציע לדחות את ההכרעה לשם בדיקה נוספת לאור החלטות קודמות שקבלה הועדה יחס לפרוייקט אחר במרחב.

(פרוטוקול מחוזית 29.5.88)

יזמי הפרוייקט הסמוך מבקשים להוסיף שטחי בניה על גג השק"ס, בניגוד להמלצת הועדה המקומית, החליטה הועדה המחוזית בתכנית 1075 ד' להוסיף קומה וחצי למרתף התת קרקעי. למיטב הבנתו יש לתוספת קומות המרתפים השלכה על הכניסה למתחם ואולי במישרין גם לתכנית הנדונה.

הוחלט: לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה לישיבה נוספת.

4. תכנית מס' 3419 א' - פתוח דרום מערב ירושלים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3463 מיום 25.6.87 לתכנית הוגשה התנגדות "אגד" ו"רכבת ישראל".
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:
1. לקבל התנגדות רכבת ישראל ולקבוע בהוראות התכנית:
א. שכל החציות של מסילת הרכבת ע"י כבישים יהיו דו מפלסים.
ב. בכל תכנית מפורטת יובטח הקשר האורבני בין תחנות האוטובוסים לבין תחנת הרכבת וכן דרכי קשר לכניסה ויציאה לתחנת הרכבת ממערכת הדרכים הכל בתאום עם רכבת ישראל.
2. לתת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מסעיף 1 לעיל.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3419 המקורית הוגשה לוועדה המחוזית כשהיא משתרעת על מירב שטח דרום מערב ואולם בעקבות החלטת הועדה המחוזית פוצל התכנון לשתי תכניות: תכנית מס' 3419 הדנה בשטח הקניון (שלא מכבר הוחלט לתת לה תוקף) ותכנית 3419 א' שטיקרה - הסטת תוואי מסילת הברזל וקביעת מערך הדרכים העוקפות, קטעי כביש מס' 4 וכביש הרכבת. לתכנית הוגשו שתי התנגדויות: התנגדות רכבת ישראל לפרטים טכניים שבעקבותיה הושג הסכם המקובל על הועדה המקומית ורכבת ישראל ועוגן בהמלצה הועדה המקומית.

כמו כן הוגשה התנגדות "אגד" המתיחסת להגדרת מסוף האוטובוסים כמסוף זמני בטענה כי השקיע כספים רבים בפיתוח המסוף שאינם עולים בקנה אחד עם הגדרתו כזמני. תכנית 3419 א' חוזרת למעשה על הקביעה שבתכנית 3316 נשוא מסוף האוטובוסים. לאחר תום המועד להגשת התנגדויות הוגשה התנגדות בעל קרקע סמוכה שהתנגדותו נשמעה במסגרת הדיון בתכנית 3365 (בית צפפא). הועדה המחוזית החליטה בתכנית 3365 להוציא מתחומה חלקים שעמדו בסתירה לתכנית 3419 א' על מנת להשאיר בעינן את הקביעות שבתכנית 3419 א'. היום טוען אותו מתנגד כי לא היה מודע להפקדת תכנית 3419 א' ולא שטר בנפשו שבו זמנית מופקדות שתי תכניות הנוגעות לאותו שטח בשוליהן.

בפני הועדה הופיע בשם התנגדות "אגד": אדר' ז. שיינברג וא. דודאי.

בשם הועדה המקומית השיב מר א. בן אשר

בשם מאישי התכנית הופיע ו. בילר ור. דניאל ממשד י. גדות.

כמו כן הופיע ח. בריסקמן.

אדר' שיינברג טען כי מסוף תחבורה לאגד אחר בתכנית 3316 אושר כמסוף זמני. המונח זמני לגבי המסוף נבע מכך שבזמנו, לפני כ-7 שנים, הוקצתה קרקע למסוף בגונן שאמור היה להיות בסופו שטח מסחרי ושם אמנם הוגדר כזמני. אותה הגדרה הוסיפה לחול בטעות גם לגבי האיתור הנוכחי. מוסכם על כל הגורמים המוסמכים שאין שום סיבה שהמסוף יהיה זמני.

בשם "אגד" הוא מבקש לתקן את ההגדרה ואם מבחינה משפטית אין אפשרות לשנותה בהליך ישור התכנית הנדונה אזי הוא מבקש להפקיד שינוי להגדרת המסוף ובלבד שלא יצטרכו בנות מסוף מבלי לדעת שהוא המסוף הסופי, הקבוע.

מר סויסה ציין בפני מר בריסקמן, שאמנם לא הוזמן באופן רישמי אך הואיל והגיע לדיון תנתן לו ההזדמנות, לפני משורת הדין, להשמיע את התנגדותו.

מר בריסקמן טען כי בתכנית 3365 (בית צפפא) אישרה הועדה המחוזית הרחבת רצועת

קרקע למסילת ברזל והוסיפה 20 מטר בצידה הדרום מזרחי של המסילה. כאשר בעבר עפ"י תכניות (הוא מניח שגם עפ"י תכנית המתאר) רוחב הרצועה כולה היה 20 מ', 10 מטר מכל צד של המסילה הקיימת. כלומר הועדה אישרה תוספת של 20 מטר על 10 מטר שהיו בעבר וקרבה את הרצועה למרחק של 70-100 מטר לקרקע הנדונה שבגינה הגיש התנגדות לתכנית 3365.

כאשר בא לקבל את החלטת הועדה בתכנית 3365 נמסר לו בעל פה (הפרוטוקול טרם הודפס) שהוחלט להוציא את השטח, שבגינו התנגד, מהתכנית הואיל וקיימת אי התאמה בין שתי התכניות לגבי תוואי מסילת הברזל. שתי התכניות האמורות, (3365 ו-3419 א') טופלו בו זמנית. תוואי הרכבת המוצע אינו חופף בשתי התכניות כך שבתכנית הנדונה אין שום התייחסות לתכנית 3365 המתוקנת, כאשר היא למעשה מחקנת את תוואי הרכבת והיתה צריכה להיות התייחסות. שני התוואים מהווים תיקון לתוואי הרכבת המקורי בתכנית המתאר. קבלת החלטות היוניות חייבות להעשות, לדעתי, על פי חומר אמין ואם תוואי הרכבת בתכנית הנדונה כרגע הוא התוואי הנכון, אזי התוואי בתכנית 3365 הוא תוואי פסול. ההחלטות לגבי תכנית 3365 נתקבלו עם תוואי פסול.

תוואי הרכבת הוא גורם דומיננטי בתכנון. והיה והתכנית הנדונה היא התכנית הנכונה היא סותרת את קודמתה 3365 וכתוצאה מכך הוציאה הועדה המחוזית את השטח שלו מכלל תכנון, הוציאה אותו מתכנית 3365 ולא צרפה אותו לתכנית 3419 א', ואז הוא נותר בשטח בין שתי תכניות מאושרות כאשר בצד אחד תוואי הרכבת החדש משיק לקרקע שלו. גם ויכוח, שלמיטב ידיעתו לא נפתר והוא מקוה שלא יפתר במקרה הנדון, לגבי התקפות של תכנית קנדל. אין הוא רוצה לחזור על כל הנושא, הוא סבור שכדאי שהתכנית והקרקע שלו ידונו בפני הועדה פעם נוספת, קודם שיוציאו את החלטת הועדה וקודם שהחלטה תהא סופית ותבחן הצעתו להרחיב מעט את תכנית 3365, ובתכנון מפורט יצטרכו להוסיף עוד כביש אחד ובכך יאפשרו לקרקע הנדונה, במסגרת 60% משטחה להכלל בתחום התכנית בשטח שהוא מבונה ואז גם לא יתנגד שהמסילה תגיע עד גבול השטח. נכון שהקרקע תנזק אך הוא סבור שכדאי למצוא פתרון שיהיה לטובת שני הצדדים ובהסכמתם.

מר בן אשר ציין כי הואיל והתנגדות מר בריסקמן לא היתה בפני הועדה המקומית הוא יכול להתייחס אליה שלא במסגרת תשובת הועדה המקומית. לדעתו הנושא צריך להבדק מהיבט תכנוני ולא מהיבט של בעלויות.

בתכנית מוצעות קביעות תכנוניות לגבי תוואי כבישים ורכבת וכי יש לשקול אותם, מבחינת האינטרס העירוני, אם כך הם צריכים להיות ואם וכך צריך לתת להם תוקף.

הטענות שהשמיע המתנגד תבחנה ללא כל קשר לנושאים שבתכנית הנדונה. היות שהוחלט להוציא את השטח שלגביו הגיש התנגדות, מתכנית 3365, יצטרכו, הוא כבעל קרקע, או הועדה המקומית כאחראית על התכנון המקומי, להגיש תכנית, שתהא מותאמת לתכנית הנדונה לאחר שתקבל תוקף.

מר בריסקמן ציין כי מקובלת עליו הצעתו של מר בן אשר.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

מר כהן ציין כי המלצת הועדה המקומית בסעיף 1 לעיל לגבי התנגדות רכבת ישראל מקובלת על רכבת ישראל הועדה המקומית ולהנחת דעתו, על כן הוא ממליץ לקבלה בהתאם. לגבי התנגדות "אגד" שלא קיבלה ביטוי בהמלצת הועדה המקומית, לכאורה בהנחה שהם הסירו את ההתנגדות אולם מסתבר כי ההתנגדות לא הוסרה. הוא ממליץ לקבל את ההתנגדות ולהפקיד תכנית לשינוי הוראות התכנית 3316 ו-3419 א' לאחר אישורה.

לגבי התנגדות מר בריסקמן ציין כי צדק מר בן אשר בתשובתו שלא תהא סתירה בין תכנית 3365 ו-3419 הואיל ועפ"י החלטת הועדה שונתה תכנית 3365 באופן שאינו מותיר סתירה וחפיפה בין השטחים ולכן הוראות תכנית 3419 א' הן שתחולנה באופן חקף לגבי מערך הקרקע.

גב' ברזקי שאלה אם כביש הרכבת המתואם עם משרד השיכון שקצהו האחר בתלפיות מזרח, אכן מתואם עם קטע התוואי המצוי בתכנית הנדונה.

(פרוטוקול מחוזית 29.5.88)

מר נקמן ציין כי בין קטע כביש הרכבת המצוי בתכנית וקצהו השני בתלפיות מזרח נמצא חלקו האמצעי במסגרת תכנית המתאר לבית צפפא.

מר בן אשר העיר כי בעירייה, לגבי כביש הרכבת ישנן היום מחשבות אחרות.

גב' ברזקי ציינה כי לא קבלה על שאלתה תשובה המניחה את הדעת והיא מבקשת לדחות את ההכרעה.

מר כהן הוסיף כי לגבי הקרקע של מר בריסקמן וקירבתה למסילת הברזל הוא סבור שיש לדחות את ההתנגדות ואין לראות בהצעת מר בן אשר משום התחייבות כלשהיא מצד כל גורם שהוא ולפרשה כעין הרשאה לתכנון. השטח עליו מדבר המתנגד, הוצא מתחום תכנית 3365 ואינו כלול בתכנית 3419 א' ולכן לא נראה לו שהועדה צריכה לקבל החלטה כלשהיא.

מר סויסה העיר כי מאחר שהועדה נתנה לו הזדמנות להשמיע את התנגדותו מן הראוי שתתיחס אליה במשול.

מר כהן ציין כי הועדה החליטה להוציא מתחום תכנית 3365 שטח די משמעותי מבחינת היקפו אולם אין שום הגיון תכנוני לקבל היום החלטה לגביו אגב דיון באישור תכנית שאינה כוללת את אותו שטח.

עיריית ירושלים אם תמצא לנכון לתכנן מחדש את אותו שטח שהוצא מתחום תכנית 3365 היא תתיחס לשטח שבבעלותו.

אלמנט נוסף שהתברר באיחור הוא שבאיזור זה קיימים מסעים של מושב אבן ספיר. יתכן שחלק מהקרקע הכלולה בתכנית מוכרזת כקרקע חקלאית. לפיכך הוא ממליץ לאשר את התכנית בהתאם להמלצותיו לעיל ובכפוף לבדיקה אם חלקים מהתכנית מוגדרים במפת ההכרזה כקרקע חקלאית מוכרזת ואם כן, יש להעביר את התכנית לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

הוחלט:

1. לקבל את התנגדות רכבת ישראל ולקבוע בתכנית את ההוראות האמורות בסעיף 1.א.ב, בהמלצת הועדה המקומית.
2. לקבל את התנגדות "אגד" ולהפקיד תכנית לשינוי הוראות תכניות 3316 ו-3419 א' בדבר הגדרת זמניות מסוף האוטובוסים.
3. יש לבדוק אם חלקים מהתכנית כלולים בתחום קרקע חקלאית מוכרזת ואם כן, תועבר התכנית לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
4. לאשר את התכנית בשינויים, בכפוף לסעיפים 1-3 לעיל.

5. תכנית מס' 3628 - הקמת בנין מגורים ברח' הנביאים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3416 מיום 11.1.87. בתקופת ההפקדה הוגשו 7 התנגדויות.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.5.87:

- א. לקבל בחלקה את התנגדות מס' 1 מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת ולחייב מציאת פתרון גישה לחניה שיהיה כולו בצמוד לבנין המוצע.
- ב. לדחות את ההתנגדויות מס' 2, 3, ו-4 מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת, אולם בפועל יוצא להוסיף להוראות התכנית סעיף המחייב את מגיש התכנית לשפות את הועדה המקומית בכל מקרה שיפסקו כנגדה פיצויים בגין התכנית וכן לקבל על כך התחייבות משפטית ממגיש התכנית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
- ג. לקבל בחלקה את התנגדות מס' 5 לענין הגישה לחניה (ראה סעיף א' לעיל).
- ד. לקבל בחלקה את התנגדות מס' 5 לענין הרחבת הדרך ולהמליץ כי הועדה תפנה לרשויות התחבורה (אגף הרכבים בעיריית ירושלים ומשרד התחבורה) ותבקש לבחון מחדש מה המינימום הנדרש להרחבת הדרך בקטע זה של הרחוב.
- ה. לדחות את יתר האלמנטים בהתנגדות מס' 5 מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת.
- ו. לקבל בחלקה התנגדות מס' 6 לענין הרחבת הדרך (ראה סעיף ד' לעיל).

- ז. לדחות יתר האלמנטים בהתנגדות מס' 6 כמפורט בחוות הדעת.
 - ח. לקבל בחלקה התנגדות מס' 7 לענין בצוע הגישה לחניה ולהוסיף להוראות התכנית סעיף המחייב בצוע זהיר, תחת פקוח מתאים ובהתאם לתכניות מפורטות של דרך הגישה לחניה.
 - ט. לקבל בחלקה התנגדות מס' 7 ולחייב כי נספח הבינוי יכלול תכנית פתוח שטח מפורטת הכוללת ציוני גובה של הקרקע, גדרות ואלמנטים אחרים לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
 - י. לדחות יתר האלמנטים בהתנגדות מס' 7 מנמוקים שפורטו בחוות הדעת.
 - יא. להמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לסעיפים שלעיל:
- יש להוסיף להמלצת ועדת המשנה המפורטת מיום 11.5.87 את המשפט הבא:
תהיה התאמה בין רח' הנביאים שבתכנית 2080 א' ותכנית זו.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את התכנית בציינו כי הוגשו לה 7 התנגדויות. חלקן ע"י בעלי ענין בקרקע וחלקן ע"י גופים ציבוריים.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

עו"ד נרדה בן צבי בשם [REDACTED]
דנאילה שמיר וירמה מדזיני בשם המועצה לישראל יפה.
ציפי רון בשם החברה להגנת הטבע.
גליה גביש בשם המועצה לשימור מבנים ואתרים.
אמון בן דור.

בשם הועדה המקומית השיב אורי בן אשר.
בשם מגישי התכנית הופיעו המתכנן אדר' ברוצקוס, עו"ד א. מירון, חיים עופר ומוסי פרינס ממש"ב.

עו"ד בן צבי טענה בראשית דבריה טענות כלליות: היא מתרשמת שמדובר בתכנית הכוללת הוראות בדבר שימור, ולכן צריך היה להתייעץ עם שר החינוך והתרבות בהתאם לסעיף 99 לחוק התכנון והבניה. התייעצות כזו, למיטב ידיעתה לא קויימה ומן הראוי לקיימה לפני שנכנסים לדיון מעמיק בתכנית.

עפ"י סעיף 84 בחוק התכנון והבניה חייבת תכנית לקבוע את המועד המיועד לביצועה. התכנית הנדונה אינה כוללת מועדי ביצוע.

ענין מהותי יותר ולגביו היא מבקשת שהועדה השתמש בשיקול דעתה עפ"י תקנות התכנון והבניה בדבר תסקירי השפעה על הסביבה. כיוון שמדובר באיזור מאד מיוחד, כפי שיטענו כאן, המועצה לישראל יפה והחברה להגנת הטבע לגבי ייחודו של רחוב הנביאים, הגדר המיוחדת שלו, המבנים המיועדים לשימור וכו' ומכיוון שצריך לתכנן את הרחוב באופן כללי ולא להסתפק בתכנון נקודתי של קטע מסויים במנותק מתכנון הרחוב כולו. לכן היא סבורה שמן הראוי להשתמש בשיקול הדעת שיש לוועדה ולבקש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ובמסגרת זו תשקל האפשרות להכין תכנית שימור כללית לכל רחוב הנביאים, רק לאחר קבלת התסקיר יוחל בהכנת התכנית עצמה.

טענות ספציפיות:

בתכנית מיועד בנין אחד לשימור (הבנין של [REDACTED]) ו-3 מבנים אחרים מיועדים להריסה ומוחזקים היום ע"י דיירים מוגנים: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ומשפחת [REDACTED]. זה המצב הקיים. היא מדגישה את הבנין לשימור על מנת לראות את היחס בינו לבין הכביש ואת דרך הגישה שאמורה להכנס לחניה.

מבחינת טעוני הדיירים שבתיהם מיועדים להריסה, באופן כללי, תוך הסתייעות בנימוקים ציבוריים כלליים, אין מקום לקבל את התכנית, שוב, מבלי לבדוק את התכנית המטפלת ברחוב הנביאים בכללו, כיון שהיום הם גרים בחנאי חיים נפלאים. כל אחד מהם נהנה מבית שקט באיזור מאד שקט, עם גינה, מוגנת ע"י גדר, כאשר רחוב הנביאים היום הוא מספיק צר מלהוות גורם מחולל רעש והמולה, הם כמובן מתנגדים לשינוי מצבם בעקבות קבלת התכנית הגורמת להריסת בתיהם. מובן שאם יהרסו בתיהם, יצטרכו לפצותם והיא צופה בעיה מאד קשה בענין הפיצוי, היא אינה רואה אפשרות לתת להם דיור חלופי

מספק כדי להחליף את תנאי החיים מהם הם נהנים היום וסבורה שכל תכנית חייבת לכלול הוראה המתנה את קבלתה בפיצוי הניזוקים. המלצת הועדה המקומית לכלול בתכנית הוראה בדבר שיפוי. במקרה שיפסקו נגדה פיצויים אינה מספקת לעניות דעתה. במצב כזה נתונים הדיירים בעצם בהקפאה למשך תקופה מסוימת שיכולה להיות ממושכת. ישנם שם אנשים מבוגרים ואם חלילה משהו מהם ילך לעולמו ייווצר מצב שזכויות אותו דיר מוגן יחזרו לבעלי הבית ויוצא בעקיפין שחוק התכנון והבניה מאפשר לבעלי הבית לרשת אותם. זה מצב שמן הראוי למנוע אותו, לכן כתנאי מוקדם לקבלת התכנית יש לחייב את היוזמים לפצות את הדיירים בערך נכון ומתאים של הבתים שלהם. הם מוכנים לקחת שמאי מקרקעין שיחווה את דעתו על שווי הזכויות ולקבל את חוות דעתו. אך בעקרון הם מעוניינים לדחות את התכנית מהטעמים הציבוריים הכלליים ותעמוד עליהם ביתר הרחבה החברה להגנת הטבע.

לגבי טענת [REDACTED]: מעבר לטענות הכלליות שנטענות על ידה, שאין מקום לשנות את המצב של רחוב הנביאים, בהתייחס לתכנית המופקדת (לפני המלצת הועדה המקומית) המרחק בין גרם המדרגות העולה לדירתה ובין הכביש המורחב יהיה בסך הכל 3 מטר, וניתן לראות את ההבדל הרב ביחס למצב הקיים היום. כלומר כיום היא מאד רחוקה מהכביש, כשהכביש צר בהרבה, ומובן שדברים אלה משליכים על רעש, כמות תנועה וכו'. הבנין שלה כולל היום גינה ומבנה קטן שמשמש אותה כסטודיו (ורה רונן היא אמנית). דרך הגישה המוצעת, מעבר להוראה המחייבת את הריסת המבנה הקטן, גוזלת ממנה את הגינה ועוברת במרחק קטן מאד מהבית שלה. אם נזכור שמדובר בגישה לבנין בן 5-6 קומות שיכיל כ- 70 דירות, ניתן לשער שתהא זרימה רצינית מאד של תנועה מתחת לחלונות ביתה באופן שאין לעלות על הדעת שהיא תוכל לפתוח חלון, או להגיע לאיזשהם תנאי חיים סבירים בנסיבות אלה.

כדי לסבר את האוזן, מרחק ביתה מהחניה העילית נע בין 6-11 מטר. מרחק הבית שלה מהבנין החדש נע בין 7 - 10 מטר, ואלה לכל הדעות מרחקים קצרים מאד, כשכביש הגישה צמוד מאד לבית.

לגבי גובה הבנין, הבנין המוצע יהיה בן 5-6 קומות, הוא יחסום את האור ויטיל צל כבד על הבית שלה, זה כמובן שינוי מהותי בתנאי הסביבה. המתכנן והועדה המקומית, ניסו להציע פתרונות לבעיה, אבל עדיין, כביכול לשמר את הבנין. מבחינתה היא אינה רואה בזה שימור אמיתי. היא סבורה שהבנין הוא חלק מהחצר המקיפה אותו והסטודיו הוא חלק ממנו ולכן על מנת שהשימור יהיה אמיתי, יש לשמר את האזור בכללותו. להשאיר את הבית בו היא גרה בתוך איזור שיעבור שינוי כמוצע הופך את השימור פלסטר. כל האיזור ישתנה, היחס בין הכביש לבין הבנינים ישתנה, תהיה זרימה רצינית של תנועה. האזור יהפוך לאזור מאד צפוף מבחינת אוכלוסיה. אור השמש יחסם בבניה, כביש הגישה יעבור בצמוד לחלונות ביתה, כלומר השימור לכשעצמו מבחינתה אינו נותן לה דבר ואם מחליטים לקבל את התכנית כך, עדיף מבחינתה לחייב את היזם להוציא גם אותה החוצה. כלומר היא אינה רואה לעצמה שום יתרון בכך שישאירו אותה בבנין כפי שהוא מוצע בתכנית. כאמור [REDACTED] היא אמנית ואינה רואה את האפשרות להמשיך להתגורר במצב כמות שהוא.

הועדה המקומית המליצה בעצם לוותר על כביש הגישה ולאחד את הכניסה והיציאה לחניה מצידו המערבי של המגרש. נכון שמבחינה מסוימת זה משפר את מצבה, כיון שלא יצטרכו להרוס את הסטודיו ולעבור בצמוד לחלון שלה, אך עדיין ההמלצה הזו איננה מספקת כיון שהיא נשארת בסמוך לבנין גבוה בן 5-6 קומות בעוד הבניה המותרת באזור על פי יעודו היא 4 קומות.

לכן גם היא טוענת שיש לדחות את התכנית ומוכנה לפנות לשמאי מקרקעין כדי שיעריך את שווי זכויותיהם היום כיוון שהיא סבורה בכל אופן, אם יתקבלו המלצות הועדה המקומית, יש פגיעה מהותית ורצינית מאד בערך זכויותיה ובכל מקרה תדרוש שיפצו אותה על ירידה בערך זכויותיה.

אשר להתנגדות [REDACTED] כמו לגבי שלושת הדיירים המוגנים - מבחינתם קבלת התכנית היא הריסתם ודחיית התכנית עבורם היא השאדותם במקום.

מר בן אשר ציון כי לגבי הטענות הכלליות שהציגה המתנגדת כי טענות אלה לא הופיעו בכתב ההתנגדות וגם לא בתצהיר. הוא אינו יודע על סמך מה היא יכולה להעלות טענות אלה בפני הועדה המחוזית מכל מקום הוא רואה עצמו פטור מלהשיב עליהן הן משום

שהועדה המקומית לא התייחסה אליהן והן משום שעל פי החוק אינו חייב להשיב עליהן. עם זאת, כדי לא להשאיר לא תשובה, ולצורך כך הוא גם מצרף את מגישי התכנית כמשיבים מטעם הועדה המקומית, הוא יתייחס למספר דברים כלליים שנאמרו על ידי הואיל וממילא הם יופיעו בדברי הטיעון של הגופים הציבוריים.

גודל המגרש הוא כ-4 דונם נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור. זכויות הבניה עפ"י תכנית המתאר הם 120%. אלמלא היתה מוצעת הרחבת רחוב הנביאים ולא היה רצון לשמר את הבנין. יכלו היזמים לבנות בקרקע על פי זכויותיהם מכח תכנית המתאר כשהתוצאות היו זהות. הם היו הורסים את המבנים במגרש ומפתחים את המגרש עם חניה וכו'. זכויות הבניה למגורים באזור זה הן הגבוהות ביותר ועפ"י תכנית המתאר מותרת בו בניה של 4 קומות מעל קומת עמודים. מבחינה זו הבנין המוצע אינו שונה בהרבה מהמותר. אותן קומות נוספות לא הן הפוגעות בנפשה. מבחינת ניצול זכויות הבניה המותרות אלמלא הרצון לשמר את הבנין, היה הבנין החדש בתפוסה כמעט מלאה של שטח המגרש.

השימור כפי שנעשה בתכניות מסוג זה איננו מחייב התייעצות עם שר החינוך והתרבות אלא זו הוראה שהועדה המקומית יכולה לקבוע כחלק מהוראות התכנית משום שבנינים אלה לא הוכרזו כבתים לשימור על פי איזשהו חוק ממלכתי, אלא נקבע על פי שקולים של הועדה המקומית בשל ערכים ארכיטקטוניים אך אין לו מעבר לכך שום דבר ולכן הדבר נעשה, כשם שנעשה בתכניות רבות אחרות שהועדה המקומית והועדה המחוזית מכיידות ומאושרות.

לענין הפיצויים, ציין כי מדובר על פיצויים כתוצאה מהריסת בניינים ואלה נתונים במסגרת היחסים שבין בעל הקרקע והקונה ולא במסגרת היחסים של ועדה מקומית. ההצעה להריסת המבנים לצורך בנית בנין חדש אושרה ע"י היזמים והם יצטרכו לדאוג לנושא של פינוי הדיירים ודיוור חלופי.

הועדה המקומית, כהוראה מכלילה, דרשה מהיזמים התחייבות מתאימה משום שהתכנית היא פרי יוזמה של היזמים ואין הועדה המקומית רואה עצמה כחייבת מכך לשלם עבור תביעת פיצויים אם תאושר התכנית.

עו"ד מירון השיב כי היזמים מוכנים לקבל את כל המלצות הועדה המקומית כלומר, שהגישה להניה לא תעבור לדי הבית של גב' [REDACTED] ותתרחק מהמקום המיועד לשמור ובמאמר מוסגר ציין כי הבנין מיועד לשימור ע"י הועדה המקומית ולא ע"י היזמים. כך שמבחינה זו הם מוכנים למלא את כל התנאים שהמליצה עליהם הועדה המקומית ואף יותר מכך. לענין העצים שהוזכרו ציין כי לא זו בלבד שאינם מתכוונים לעקור עצים אלא להוסיף ולנטוע עצים ולגנן את השטח כפי שצריך.

הוזכר כבר שזכויות הבניה הן על פי תכנית המתאר, הווה אומר שגם בשטח של 4.5 דונם המהווה את החלקה הגדולה מבלי לצרף אליה את החלקות הנוספות, מותר היה לבנות 5,400 מ"ר ואם מחלקים אותם ל-4 קומות, פרושו שבכל קומה תהא בשטח של 1350 מ"ר היינו תכנית בנין של כ-30% בעוד שבבנין המוצע ב-5 קומות (אין כל כוונה לבנות יותר) כיסוי השטח מהווה 23% ובכך משאיר, איכות סביבתית הרבה יותר טובה ביחס לזכויות על פי תכנית המתאר.

לענין הפיצויים, ציין עו"ד מירון שלדעתו אין לדיירים מוגנים מעמד מבחינת ההתנגדות לתביעת פיצויים. ודאי שאם ירצו לפנותם, על פי חוק הגנת הדייר, לאחר קבלת היתר להריסה ולבניה צריך לתת לו דיוור חלופי או פיצויים כפי שנקבע ואין כאן כל כוונה לנהוג אחרת מאשר לכל דייר אחר ואכן זה ענין שבין היזמים ובין אותם אנשים שיצטרכו לפנותם, כך שמבחינה זו אין כל צורך ואין כל תכנית שצריכה לחייב זאת כי ההוראות נקבעו בחוק.

לענין הרחבת רחוב הנביאים, עפ"י התכנית, מוצעת הרחבתו עד 26 מטר, כבר בעבר אמרו היזמים לגבי הקיר שאם תהא איזו גזירה שיצטרכו לקבלה, אף שהיזמים היו בהחלט שבעי רצון אילו לא היו מרחיבים את הכביש, הם היו מקבלים על עצמם להקים ולשחזר את הכביש בחזרה כפי שהיה. עם זאת, אם יוחלט שיש צורך בסקר או תסקיר לצורך החלטה בענין הרחבת רחוב הנביאים, הוא מבקש שדבר זה לא יעקב את תכנית הבניה.

הבנין תוכנן ע"י אדריכל ברוצקוס כשהוא מרוחק מהכביש בצורה מספקת. היות וכבר נגרם נזק רב כתוצאה מאיחורים שחלו בבניה ובהכנת התכנית, אם בכל זאת תקבל הועדה את ההתנגדות או את הבקשה לבדיקת הצורך בהרחבת רחוב הנביאים, שהדבר לא יעכב את התכנית כולה. הוא מציע להשאיר את הקטע המיועד להרחבה בשטח שהבניה אסורה בו ובעתיד יוכרע יעודו בין אם זה להרחבת דרך או אף כשטח פתוח ריק.

נטענה טענה ביחס לאיכות הסביבה. אילו כל שימור היה מחייב שלא לפגוע בסביבה כולה, אך הוא יודע שמצד אחד אושר בנין של 7 קומות ובאותה תכנית נדמה כי נקבע להריסה הבנין של בן דור. מצד שני ישנו המלון של מתי ליפשיץ בגובה 7 קומות. זאת אומרת שמבחינת הסביבה אופיה כבר השתנה. היוזמים אינם באים לשנות את אופי הסביבה, תכנית המתאר כבר קבעה את יעודה לבניה, ברור שבכל מקרה שבו הופכים בנין בקומה אחת לבנין גבוה יותר הבעיה קיימת ואם היו משמרים את הסביבה כמות שהיא אי אפשר היה לבנות בירושלים ולא בכל עיר אחרת. לסיכום, לאור השינויים שהמליצה עליהם הועדה המקומית ושהם מקבלים על עצמם, לדחות את ההתנגדות הכללית, ולמרות ביטול הגישה והחניה ליד ביתה של גב' [REDACTED] הם מוכנים בהחלט גם לדון עם ורה רונן על ענין של תשלום פיצויים אם היא רוצה לצאת, בכל מקרה אין דברים אלה נוגעים לשאלת התכנון.

עו"ד בן צבי התייחסה לטיעונים המשפטיים וציינה כי בכל התצהירים שהגישו בהתנגדות הם שמרו לעצמם את הזכות להוסיף כל טיעון וכל הערה בהתאם לצורך. במהלך הדיונים מפני הועדות, גם בועדה המקומית וגם היום, לכן היא סבורה שאינה מנועה מלהעלות טענות שלא הופיעו בתצהיר. בפני הועדה המקומית הופיע עו"ד יוסי בן דור ממשרדם אך בסך הכל יכלו גם שלא להופיע כלל בפני הועדה המקומית (מבחינת החוק אין לכך משמעות) ולהופיע היום בפני הועדה המחוזית ולפרוש בפניה לראשונה את טענותיהם, מעבר לכך אם אכן אלה כפי שנטען פוגמים בתכנית אזי אין זה משנה אם לא היתה מציינת אותם היום מפני שאם דבקו בתכנית פגמים - יש לתקן אותם. כיון שהיא סבורה שאלה פגמים בתכנית יש לקבלם במקרה זה לענין חובת התייעצות עם שר החינוך והתרבות, קביעת מועד בצוה הבניה וכו', כל אלה הם פגמים ומן הראוי לתקן אותם.

אשר לטענת היוזמים שגם אם לא היתה מוגשת התכנית ניתן היה להגיע לאותן תוצאות ציינה כי טענה זו אינה מדויקת. ע"י האחד והחלוקה מחדש מגיעים לאחוזי בניה גבוהים יותר, היינו להגדלה מ-84% ל-120% משטח החלקה המוגדלת וכתוצאה מכך גדל גובה הבנין ל-5 ועד 6 קומות בעוד שאלמלא היתה מוגשת תכנית שינוי מותר היה לבנות בנין בן 4 קומות וזה הבדל מהותי.

הרחבת הכביש גם היא פגיעה רצינית בזכויותיהם ולא ניתן להגיע להרחבת הכביש בדרך אחרת אלא ע"י קבלת השינויים המוצעים, לכן אין מקום לטענה זו. לענין הפיצויים טענה כי הדרישה שלהם במקומה. צריך לפתור את הבעיה שעה שדנים בתכנית. כדי שדיירים מוגנים לא ישארו תלויים על בלימה כאשר אין להם דרך להבטיח את זכויותיהם.

לגבי טענה שהועלתה גם בפני הועדה המקומית לגבי מעמדה לטעון על פי החוק ציינה כי אין ספק שלפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה הם זכאים לטעון. לענין דרישתה לתסקיר השפעה על הסביבה היא חוזרת וטוענת שאין מקום להתחיל באיזשהו שינוי של המצב הקיים לפני שמקבלים תסקיר כי אחרת, ירוקן התסקיר מכל תוכן. מטרת התסקיר לבדוק את הראייה הכוללת של רחוב הנביאים כרחוב מיוחד שמן הראוי לשמר אותו ורק לאחר קבלת המלצות התסקיר יהיה צורך להחליט כיצד לפעול בהתאם לתסקיר.

גב' מדזיני טענה כי הכינה את התנגדותה לתכנית המופקדת אך נדמה לה שטענותיה אינם תואמים כרגע את המערכת, אם הבינה נכון את דברי עו"ד מירון, חלק מהבעיות העיקריות נפתרו בכך שישנה נכונות מצד היוזמים לא לפגוע בחצר של [REDACTED] ומקום החניה ישתנה. היא מבינה גם שהיוזמים אינם מעוניינים בהעתקת החומה הגבוהה ואינם מעוניינים בהרחבת הרחוב.

היא מצטרפת להצעת עו"ד בן צבי לענין הגשת תסקיר השפעה על הסביבה. השינויים שהציג עו"ד מירון, המלון, הבנין הסמוך וכו' מעידים על איזושהי התרחשות ומן הראוי שיוגש תסקיר סביבתי שיתן תמונה מלאה האם השינויים המתוכננים העתידיים והקיימים באזור עומדים מבחינת התשתיות שהרחוב וכל הבניה מסביב מספקות. לענין השימור - מי שהחליט שבית מקסויל מיועד לשימור היה לו איזשהו, רעיון. הרעיון הוא לא לשמר בית קטן ולהשאירו בלב גורדי שחקים ולהוציאו מהמרקם או מהקונטקסט שבו הוא היה. המטרה היא לשמר אוירה מסוימת שבית מקסויל עם החצר הגדולה, החומה החוצה בינו לבין הרחוב יוצרת את התחושה של הרחוב ברחוב הקונסולים. לרחוב הקונסולים היתה אוירה מיוחדת, דברים מתרחשים בפנים ואף אחד

לא יודע מה קורה, ישנה איזושהי אוירה של מסתורין מצד אחד ויחוד מצד שני ומיוחדות מצד שלישי. אוירה של שלהי התקופה העות'מנית.

אם יש החלטה על שימור היא צריכה להיות בעלת משמעות, לא סתם בית קטן עלוב בלי תוכן ובלי מסגרת, אם לשמר אז שהשימור יתן את התחושה ואת האוירה, לכן סבורה המועצה לישראל יפה שכל תכנית שיש בה רקע שימור, רצון כן ואמיתי לשימור הביטוי לשמור אינו רק במבנה אחד אלא את התקופה שהוא מיצג.

היא מבקשת מהועדה פסק זמן למחשבה נוספת על מה שקורה בתכנית, הורסים גדר, נכון שאפשר להעתיק היום גדרות ממקום למקום אבל יחודו של הרחוב ניכר ברוחבו. לצערה הנושא חוזר על עצמו מפעם לפעם, מעמידים אותם בפני עובדה, במקום להגיש תכנית כוללת מלאה שנדע מהיכן ועד לאן מגיע הכביש, במקום זאת יוצרים מצב פרטני כשבכל פעם מרחיבים קטע ממנו ואין תמונה מלאה.

אם יתר הקטעים לא יורחבו ייווצר בתזזית מגרש חניה אדיר. לכן היא מבקשת שלא להרחיב דבר כל עוד לא הוגשה תכנית לרחוב הנביאים שתקבע מה רוצים לגבי הרחוב. אם שואלים את המועצה לישראל יפה מה היא רוצה לגבי רחוב הנביאים, הם אינם מסתירים את עמדתם ולא מתחמקים - הם מאד מבקשים לשמור על האופי המיוחד של רחוב הקונסולים ולשמר אותו כפי שהוא. הם לא פוגעים בקידמה ופיתוח. הרחוב מהווה את אחד השרידים שנותרו וצריך לשמרו לדורות הבאים, אולי אלה יודו לנו על כך. להרוס ולבנות כביש חדש תמיד אפשר, להחזיר חזרה אי אפשר.

לגופו של ענין היא חוזרת לסענות שהשמיעה עו"ד בן צבי, היא סבורה שבשינויים העתידיים באזור הזה אין תשתית מתאימה. מסת הבניה מביאה אנשים למקום, ואז נשאל על סופרמרקט, גני ילדים, בתי ספר, כיצד יחצו ילדים את הרחוב הזה. אחריותנו כלפי העיר לקבל תמונה מלאה לפני ההחלטה.

גב' שמיר ציינה כי העובדה שהם באו לוועדה המחוזית מבלי לדעת מה היו המלצות הועדה המקומית, יש בה משום פגם. מצד אחד הם מגישים את התנגדותם לשתי הועדות. קודם בכתב ואחר כך בעל פה. לאחר השמעת ההתנגדויות בפני הועדה המקומית הם אינם זוכים לתשובה שתאפשר להם לדעת מה היו המלצות הועדה המקומית. הם באים לוועדה המחוזית בחוסר ידיעה לגבי הנושא. היא סבורה שיש מקום לקבל לפחות תשובה עניינית.

גב' רון טענה כי מאד לא נוחה לה הסיטואציה הזו לבוא ולהביע מכאוב על התכנית, נגד משהו, נגד דבר שאולי היזמים השקיעו בו.

היא מדברת בשם החברה להגנת הטבע והמועצה לשימור אתרים. לפני פחות משנה פרסמה החברה להגנת הטבע במדור הקבוע שלה ב"ידיעות אחרונות" בו הם מציעים לציבור לצאת לטבע ולאחרים מסויימים, ללמוד ולהכיר, פרק נרחב שהוקדש כולו לרחוב הנביאים ובעקבותיו באו מאות אנשים מכל רחבי הארץ לסייר במקום. ולכן היא מרגישה חוסר נוחות רבה מאד לבוא ולדבר על נקודה מסויימת מתוך המכלול והיא רוצה דוקא לדבר ולהתייחס למכלול ולא להכנס לפרטי התכנית עצמה. למכלול הזה ישנן משמעויות החל מהצד הרגשי, הצד של לימוד ההיסטוריה דרך המימד הכלכלי שיש לו משמעות גדולה מאד לעיר ירושלים, אולי הרבה יותר מאשר לבעלים של מגרש קטן פרטי. כאשר הגישה את התנגדותם לפני למעלה משנה, באמת התייחסו לנושא מכלול רחוב הנביאים ועתה, בחודש האחרון, הולכת התחושה ומחמירה.

ב-5 במאי התקיים יום עיון במסגרת יום המונמנט הבינלאומי שהוקדש לרחוב הנביאים, האולם היה צר מלהכיל והתכנסו בו למעלה מ-200 איש שבאו ללמוד, להביע דעה ולראות את מה שקורה למקום הזה. רח' הנביאים, מעבר לעובדה שהוא מצליח להביא אליו קהל כל כך גדול כבר מזמן אינו משהוא פרטי בשדה של ירושלים. זה אחר בקנה מידה ארצי שיש בו אין ספור אתרים. החברה להגנת הטבע הוציאה דפדפת "טייל בעצמך ברחוב הנביאים" והיא מתייחסת לנושא הנדון. וכן דפים נוספים המיועדים לאנשי חינוך ולמי שמתעניין ואוהב לטייל בארץ.

היא הביאה עימה גם את ספרו של יהושע בן אריה "עיר בראי תקופה" בו הוא מקדיש פרק מיוחד לרחוב הנביאים, למשמעות של רחוב הנביאים ולחשיבותו. לדבריו זהו אחד הרחובות החשובים ביותר בהתפתחותה של ירושלים מחוץ לחומות.

במהה-19 זכה הרחוב למספר כינויים: "הדרך האחורית" בהתייחס לרח' יפו, "רח' הקונסולים" "דרך בית החולים" וכן הלאה. הרחוב הוא בפרוש אחד מרחובות היוקרה של ירושלים ולא במקרה נבנו בתים בעלי איכויות במידות מיוחדות.

צר לה על הסיטואציה שנקלעו אליה, שבמקום להתיחס לרחוב במכלול, הולכים ופורטים אותו, מגרש מגרש והורסים את המשמעות של הרחוב. היא מציינת שהיא אינה נגד התכנית, היא בעד שימור. בעקבות אותו יום עיון הוציאה החברה להגנת הטבע מכתבים בין היתר לראש העיר בקריאה לקבלת החלטה אמיצה ליזום תכנית שימור של הרחוב. היום הם ניזונים מפיסות אינפורמציה. הם נפגשו עם צוות תכנית אב לתחבורה, אין לו מפה מדויקת אלא מפה כללית ועליה במרחק פס צהוב מורחב הכביש ל-22 או 26 מטרים. מתיל איש אינו יודע. אין לוח זמנים. לתכנית זו אין שום תוקף ולא נדונה עדיין בוועדות. ובכל זאת קשה לה להאבק בדבר אנונימי, התכנית אינה חוקית ואינה נושאת חותמות של ועדות. אך בעצם רואים קטע ממנה של הרחבת הרחוב, הסטת הגדר ריקון מכל תוכן של בנין, אחד מהיפים לשימור ואובדן המשמעות של הרחוב. המשמעות לכך מחמירה כאשר רואים פגיעות שכבר ארעו במקום הזה, בנין האשורים התנוסס ל-7 קומות שאינו נמצא בשום קנה מידה למה שקורה סביבו. רואים את המלון מאחורי בית החולים האיסלקי המתגמד לידו והוסף אותו לחוחא והיטלולא, והוא שואלת, האם ניתן לחוסר הפעילות, לחוסר קבלת החלטות ולחוסר יוזמה, שאחד מפנינות הנוף של ירושלים והחשובות מבחינה הסטורית להעלם מעיננו. יכול להיות שאדריכל ברוצקוס יגע לילות כימים איך למצות את אחוזי הבניה בשטח, זה תפקידו, הוא עשה כן בבנין האשורים. אך השאלה מה המסקנה הכללית ולמה אנו חותרים.

האם אנו הולכים ומאבדים בהיסח הדעת את אחד המקומות שיש לו גם ערך כלכלי, אתר יירות מאין כמותו.

היא הביאה עמה ספר אחד, אך באותה מידה יכלה לבוא עם ערימת ספרים שהקדישו פרקים נרחבים לרחוב הנביאים והאחרים בו: בית החולים האיסלקי ובית מחניים, בית הילמן האנט ובית תבור ובית ד"ר פייגנבאום (שהורסים אותו) וכן הלאה.

קריאתה לחברי הועדה, במקביל לפנייתם גם לחברי כנסת, היא לנקוט יוזמה ולהכין תכנית לשימור רחוב הנביאים.

אחרי בדיקה עד כמה שהיה ניתן הם מבקשים במקום ההפקעה לצרכי ציבור מהחלקה לצורך כביש לנצל את האפשרות לצורך שמירה על החורשה שנמצאת בחלקה שהיא חלק מהנוף של האור ושל רחוב הנביאים, לקבל החלטה אמיצה לא לאפשר לבנות 5 קומות אחרי מה שכבר קרה צריך לדעת לעצור ולפעול למען שימור הרחוב.

לסיום ציינה כי נסען שהתנגדויות "משכו" את הדיונים. היא אינה סבורה כך, אפשר היה, אם רצו, מסיבות אחרות לזרז את הדיונים בגלל התיחסותם לרחוב הנביאים, לקבוע בתכנית הוראה, שהיום מומלץ להכניסו בתיקון החדש לחוק התכנון והבניה, תאריך פקיעה של התכנית הזו, והיה ולא יתחילו עבודות בניה במתחם הזה תוך 3 שנים, או 5 שנים. תכנית כזו אסור שתהא עומדת לנצח.

מר בן אשר השיב כי תוצאות הבינוי, כפי שהן מופיעות בתכנית אינן קשורות ברחבת רחוב הנביאים ויש להפריד בין שני הדברים. תוצאות הבינוי נובעות מתוך רצון ללכת לאותה מטרה שהמתנגדים מצביעים עליה, היינו שימור הבנין ושימור החורשה ומצוי זכויות הבניה, אשר לדאבונו אלה זכויות שהוקנו בתכנית המתאר, ואשר לוועדה המקומית אין אפשרות לשלול אותן אלא אם כן תפקיע אותן, דבר שאינה יכולה.

הבנין כפי שמוצע, היה מתוכנן באותה צורה גם אם רחוב הנביאים היה נשאר במתכונתו הקיימת. אפשר אולי לאמר לגבי הבנין שהוא פוגע בשמור המקום. אך העירייה לא ראתה דרך אחרת, והיא חושבת שזהו הפתרון התכנוני היחיד שניתן היה במקום כדי לשמור על דברים.

היתה טענה שאלמלא היו מאחדים את החלקות זכויות הבניה לא היו יותר גבוהות. ובכן, לולא היו מאחדים את החלקות, היינו צריכים להרוס גם את החורשה ולבנות הרבה בנינים בחלקה ולכל בנין כזה להציע דרך גישה והסך הכל לדעתו לא היה יותר טוב. החרשמותו היא שהתוצאה של בניה בכל חלקה נפרדת היתה גרועה יותר ממה שמוצע וכאמור הבינוי המוצע עומד בפני עצמו ואיננו קשור לנושא הרחבת רח' הנביאים.

אשר לרחוב הנביאים עצמו: נכון שהועדה המקומית מגישה, בענין זה, לוועדה המחוזית, תכניות נקודתיות כמו בבנין האשורים כך בתכנית זו. הדבר נובע מכך שהכנת תכנית סטטורית כוללת להרחבת רחוב הנביאים, כאשר לא ידוע מועד ביצועה, עלול לחשוף את הועדה המקומית היום לתביעות פיצויים מבעלי קרקע שהתכנית הזו תפגע בהם. הועדה המקומית נוקטת יוזמה כאשר בעל קרקע רוצה לבנות ובדרך זו היא מפרישה שטחים לצרכי הרחבת הדרך ע"י העברת רצועת קרקע לבעלותה, כדי להשתמש בה בעתיד לדרך.

נושא הרחבת רחוב הנביאים שנוי במחלוקת. אנו עוסקים בעיר הסטורית שעיך האזורים ההיסטוריים שלה הם מרכז העיר וסביבתו. מאידך גיסא, מרכז העיר ירושלים אינו יכול היום לשרת את אוכלוסיית העיר עפ"י השרותים שהיינו רוצים שיהיו, והיינו מרכז השרותים הראשי של העיר, ונמצאים בקונפליקט תמידי כיצד לספק למרכז את השרותים על מנת שיתפקד כמרכז עיר והדבר החשוב ביותר, על דעת כל אנשי המקצוע, הוא הנגישות אל מרכז העיר, לאזורי המגורים ולאוכלוסייה המשתמשת בו. בלעדי זה ישאר המרכז כפי שהוא, לכן הם נמצאים בדילמה כיצד לעשות זאת.

מר בן אשר ביקש להזכיר כי בהתחלה היתה לעיריות ירושלים תכנית הרבה יותר נרחבת מבחינת רשת דרכים למרכז העיר. לו אותן תכניות היו מתבצעות אין כל ספק שהעיריות של מרכז העיר היתה הרבה יותר יעילה. אותן תכניות התכוונו להרחיב את הרחובות בנחלת שבעה (שהיתה צריכה להרוס את כל נחלת שבעה) - בוטלה ע"י הועדה המחוזית, כביש מס' 1 שאמור היה לעבור מתחת לימין משה ומתחת לקטע מהחומה - בוטל. רחוב אגריפס שהורחב לכוון הזכרונות בוטל ע"י הועדה המקומית. אך להשאיר את מרכז העיר לחלוטין ללא דרכי גישה, בכך הם מרגישים שהיו חוטאים לעיר, לא רק בכך שהם אולי מנסים לשמור על אותם שטחים שמנה ואשר בהם בוטלו הרחובות דרכים אלא מצד שני, גם לפתח את מרכז העיר ולתת את השרותים המתאים לעיר ע"י מרכז עיר שיתפקד כראוי. יש צורך באיזון בין הרצון לשמר ולשמור מצד אחד, על השכונות והאתרים ההסטוריים ומצד שני לתת למרכז העיר את צרכי השירותים המתאימים לו.

הוא מודע לכך שהנושא לא יגמר מהר וזה נושא שהם מתחבטים בו רבות. רח' הנביאים הוא אחד מהדרכים הללו ורבים אחרים צומצמו מתוך רצון לשמר על איזורי המגורים כשמאידך חייבים לשמור על מספר מסויים של מסדרונות כניסה לעיר כדי לפתח את מרכז העיר.

ישנה תכנית מאושרת להרחבת רחוב יפו שהורסת באופן סוטלי את כל הגדה הצפונית שלו. למדנו מתוך אותה תכנית שאם הולכים צעד אחד צעד ובכל מגרש בודקים את האפשרות להרחבה או שמירה, ניתן לתת פתרון שבו שני כוונות התכנון יהיו משביעים וכך למעשה נעשה ברחוב הנביאים מבחינה סטטוטורית. בכל מקום שבו נוכל להרחיב או להצר נעשה זאת. במקרה דנן ההרחבה, פרט להזזת הגדר אינה פוגעת במגרש ובשום דבר שהוא בעל ערך שימור.

לאור זאת הוא מבקש לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית.

גב' גביש בקשה לתת דוגמא של קטע קצר ברחוב הנביאים על מנת להוכיח שהרחבת הכביש איננה מעשית. הקטע הדרומי של רחוב הנביאים, מרחוב הרב קוק מערבה, רוב הבניינים שם נמצאים בקו 0 למדרכה. זאת אומרת שאם רוצים להרחיב את הכביש בקטע זה צריך להרוס את הבניינים לגמרי ולפצות הרבה מאד בעלי קרקע.

הרחוב מגיע עד לכנר הדוידקה ושם אי אפשר להרוס את הבניינים והכביש עדיין צר. יוצא איפוא שישללו כביש רחב כביכול שמגיע לצואר בקבוק. לכן כשמתכננים הרחבת כביש צריך לחשוב עליו מתחילתו ועד סופו ולא על חלקים קטנים ממנו. לא תהא שום תועלת בהרחבה אם היא מסתיימת בצואר בקבוק.

גב' רון ציינה כי תשובתו של בן אשר שלצורת הבניין אין קשר להרחבת הכביש איננה מדויקת. הרחבת הכביש הותירה מגרש בגודל מסויים המשפיע על צורת התכנון של הבית שאלמלא כן יתכן שמר ברוצקוס היה מתכנן שני בניינים או מנמיך את הבניין ולא בהכרח היה צריך לתכנן גוש מאד דומיננטי וגבוה.

גב' מדזיני בקשה להתחיל בנושא העקרוני שהוא המסריד ביותר, שהועדה כועדת תכנון לא תאשר הרחבות כבישים או שינויים כל כך דרמטיים במהות האיזור בלי שיש בפניה תמונה כללית. זאת כפי שהציגה מן ההיבט של עצם מהות השימור ומה מסרתו ומן ההיבט השני של רחוב הנביאים.

אשר לרחוב יפו שהזכיר מר בן אשר, לא זכור לה שהמועצה לישראל יפה התנגדה לו. אשר לחלופות של רחוב הנביאים גם אם יש אפשר למצוא חלופות, להרחיב את רחוב בר אילן, צריך לדון בנושא כנושא בפני עצמו ולא בדרך אגב.

אשר לבניה המסיבית, כפי שציינה היא מבקשת לתמוך בדבריה של עו"ד בן צבי לגבי אחוזי הבניה שאלמלא האיחוד היו זכויות החלוקה הקטנות כ-84% ולא -120%, פחות בניה משמט פחות דיירים בבנין, אויר צלול, יותר אנושי, פחות מסיבי ופחות לוחץ על כל המערכת.

מר בן דור טען כי דברים רבים נאמרו בהרחבה ואין לו מה להוסיף עליהם אלא להצטרף להם. דבר חשוב לאמר הוא שהטענה שהתוצאה התכנונית של המגרש תהא זהה בין אם ירחיבו את רחוב הנביאים ובין אם לאו - איננה מדויקת. לשם הבהרה יתן מספר דוגמאות, אם יגיעו למסקנה שאת רחוב הנביאים אין צורך להרחיב בקטע זה אלא ב-2 מטר בלבד במקום 10 מטר אפשר היה לתכנן את הבניין באופן שיתקרב יותר לכיוון החזית הצפונית לקו בנין קרוב יותר לדרך ובאחוזים המותרים ניתן היה להתפרש על שטח רחב יותר ולהפחית, לפחות בקומה מגובה המוצע. אז גם ניתן לתכנן קומת מסד (למחסנים) שונה בחזית הצפונית. בבנין המוצע רואים שורת חלונות של קומת מגורים המתחילה, ביחס למרכז הבנין בערך בגובה קומה מעל לפני הקרקע והקומה המסומנת כקומת 00 משמשת כקומת מחסנים במפלס זה. ניתן היה להוריד את קומת המחסנים נמוך מגובה הקרקע ובסה"כ להנמיך את גובה הבנין במסגרת אותן זכויות בניה. לגבי זכויות הבניה אין לו מה להוסיף לבד מן העובדה שתוצאת התכנון היא בנין המגמד את כל מה שסביבו ואת אופי הרחוב כפי שהוא היום. בנין האשורים הסמוך מראה מה זה עישה לרחוב ומהווה דוגמא לתכנון בלתי רצוי.

באזור זה אם היה הבנין מתפרש קדימה ב-5 מטר לפחות ניתן לשנות את חזית הגדר טוב יותר, משום שהגדר יכלה להשאר במקומה. התכנון המוצע הוא תוצאה תכנונית של כל המגבלות שהטילו על המתכנן, לרבות קו בנין והרצון למצות את זכויות הבניה המירביות במסגרת השטח הקטן שנותר מתוך המגרש כשאין הכרח שישאר כל כך קטן. הוא יור שהיו עושים חסד רב לרחוב אם היו פורשים את הבנין ומנמיכים את גובהו.

אשר לנושא הספציפי הנוגע לו כשכן לתכנית הנדונה. הועדה המקומית המליצה, לדעתו בצדק, לאחד את הכניסה והיציאה מהחניה באופן שביתה שלורה רונן לא יוקף ע"י הרמפה וישאר כאי יש בכך הגיון אף שפחות נוח מבחינה טופוגרפית להכנס למגרש בחלק היותר גבוה שלו. יחד עם זה, הרמפה, במקום שהיא מתוכננת, נמצאת בקו בנין 0 ובעומק רב בסמוך ליסודות הבנין שלו והבנין הוא במצב רעוע למדי. ללא ספק יגרם נזק חמור לבנין עצמו ובנוסף, הגדר שהיא קו הגבול תהרס בעת בצוע הרמפה. אין הכרח לבצע את הרמפה בצורה כזו גם אם מאחדים את הכניסה והיציאה בחלק העליון של המגרש. הוא מציע להסיס את הרמפה מעט מזרחה בכ-4-5 מטר, בכך גם ירויחו מטר או יותר בגובה הכניסה דבר שישפר משהו בהתחברות וגם יוכלו להתחבר עם הרמפה אל החניה בתחום הבנין עצמו.

אין הכרח להצמד אל הגבול ואל הבנין ולבצע שם עבודות הריסה וחפירה שלא ספק יגרמו נזק גדול מאד.

לגבי הבנין הוסיף עוד שניתן להנמיך את גובהו בדרוג אם לצד הדרך או במקביל לדרך. הוא מבקש שהועדה תתחשב בכך ותחייב את היזמים שלא להכנס בסמוך אל הגדר שלו.

אדר' ברוצקוס ציין כי בהרבה דברים שנאמרו הוא מסכים עם המתנגדים, בעיקר בנושא הרחבת רחוב הנביאים והוא ינמק את עמדתו. הכביש הוא כביש הקושר את מרכז העיר העירי עם אזור שער שכם ועם כביש מס' 1 הוא גורס שכביש מס' 1 מהווה משגה מבחינה תכנונית. זהו כביש שמוביל את התחבורה אל המקומות היפים ביותר של ירושלים ונמשך אחר כך דרך רח' שלמה המלך ומעביר את התנועה בתוך העיר, בעוד שמקובל בכל הערים להרחיק את התנועה העוברת מהמקומות הרגישים. באותה מידה רחוב הנביאים הוא חלק מהסכימה הזו. אם יורחב, יופעל בקבלת חלק ניכר של התחבורה שעוברת היום ברח' בר אילן ויכניס את התנועה הבאה מצפון קרוב יותר אל מרכז העיר, במקום להשאירו בבר אילן ולהגיע למערב. רחוב הנביאים מוביל את התנועה אל ככר הדוידקה ומטיל עומס על רחוב יפו בחלקו המערבי. צריך להגביל את התנועה של כלי רכב פרטיים במרכז העיר. מכל מקום הרחבה של 14 מטר יוצרת כביש בן 6 מסלולים. ניתן לדעתו להגבילו, לעשרות השנים הבאות, ל-4 מסלולים וכך גם אפשר לשמור על אופי הרחוב ולשמר את החומה. בחכנית המופקדת קו הבנין והחומה זהים, הוא מבקש מהועדה המחוזית הנחיות לשמור על החומה.

בהתייחס לטענות הנוגעות לבנין, ציין כי הוא מצטער שניתנו מידות לא נכונות ביחס למרחקים מבנין מקסויל הוא אינו מתקרב. למעט בצד המערבי שבו נותרים אולי 5 מטר. ישנה רק נקודה אחת שבה חזית אחת עומדת מול חזית שניה, אלא פינה מול פינה כשהמרווח ביניהן הוא 9.5 מטר.

הוא מעיד על עצמו שעשה הכל על מנת לשמר את הבנין בשלמותו ואת סביבתו לרבות חורשת הברושים שתתן מסגרת נכונה לבנין. החורשה מהווה מסתור בלתי שקוף, משום

(פרוטוקול מחוזית 29.5.88)

שהיא צפופה מאד. בתכנית המקורית שהגיש אגודה הכניסה עם היציאה אך נדרך אחר כך להפריד ביניהם.

לענין גובה הבנין. בתכנית, כפי שהיא מוצעת, עם הטרנספורמטור, הנמצא במרחק 1-1.5 מטר מחזית הבנין לא ניתן לנצל את הקומה הנמוכה למגורים. כאשר מאחדים את הכניסה והיציאה בגישה אחת הוא חייב להוריד את הטרנספורמטור ואז ישתדל להנמיך כמה שניתן את גובה הבנין.

אשר לאחוזי הבניה, השיב כי התכנית מאחדת חלקה אחת גדולה מספר עם חלקות קטנות מאד כלומר כל ההבדל עשוי להסתכם ב-3 - 4 אחוז מהשטח.

לסיכום ציין כי ניתן לשמר את החומה ואת העצים שבין החומה לבנינים, רק ע"י צמצום הרחבת רחוב הנביאים. ניתן להגיע להרחבה של 7 מטר שתספק את צרכי התנועה ל-50 השנים הבאות, גם אם תמנע מקם זכות על הקרקע הנובעת מהבדלי ההרחבות. לענין סיכון הקיר התומך הוא סבור שיש לקבל התחייבות שהעבודות תחבצנה באופן שיבטיח שהקיר ישמר.

מר בן אשר ביקש להתיחס לסענה כביכול שהועדה המחוזית לא ראתה את הרחבתו באופן כוללני. על כך ציין כי בתכנית המתאר החדשה מופיע רחוב הנביאים כדרך עירונית ראשית.

מר בן דור התיחס לענין הצורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה בציינו כי הוא מאד מקוה שהועדה אמנם תדרוש תסקיר כזה לבדיקת אפשרויות שימור רחוב הנביאים. לתסקיר כזה לא יהא כל ערך אם ידרש אחרי אישור התכנית משום שאם כתוצאה ממסקנות התסקיר תחליט הועדה שלא להרחיב את רחוב הנביאים ניתן יהיה לשפר באופן משמעותי את הבינוי וכי ההצעה קודם לאשר התכנית ואח"כ להכין תסקיר מרוקנת מתוכן את המסקנות שטשויות להחקבל. יש לדון קודם בתסקיר לגופו ורק אחר כך לאשר תכנית מפורטת בשטח הזה.

בשלב זה יצאו המוזמנים את אולם הישיבות.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לישיבה נוספת.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ג' אב תשמ"ח
15 יולי 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 11
שהתקיימה ביום שלישי ח' סיון תשמ"ח 24.5.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| - נציגת ציבור | ת. אשל |
| - נציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג ציבור | ש.ז. זוננפלד |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידון |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר הבריאות | ד"ר א. לבנטל |
| - נציג ציבור | א. ליטמן |
| - נציג ציבור וממלא מקומו ר. זנגור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציג מע"צ | א. ערמון |
| - נציגת שר המשפטים | ח. רווה |
| - אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב | ד. רזניק |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - מחלקת מהנדס העיר | ג. יניב |
| - מחלקת מהנדס העיר | ג. למש |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|-------------------|---------|
| - נציג שר הבטחון | ע. הרמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |

(פרוטוקול מחוזית 24.5.88)

- (1) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 6 מיום 15.3.88
- (2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 7 מיום 27.3.88
- (3) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 7 מיום 29.3.88

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

- (4) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 8 מיום 19.4.88

גב' אשל ציינה כי איננה חברה בוועדת המשנה ולכן לא היתה מודעת לבקשת עמותת בני הלל והדיון שהתקיים בערב מיום 19.4.88 בעקבות פניית תושבים אליה, בקשה לראות את הפרוטוקול אולם נאמר לה כי כל עוד לא הודפס הפרוטוקול אינה רשאית לעיין בו. לא זו בלבד שלא הודיעו לה שהפרוטוקול ערוך ומודפס היא אף לא קיבלה אותו. רק עתה קראה לראשונה את הדיון והיא מבקשת שלא לאשר את סעיף 8 הדין בנושא הואיל והיא מבקשת לקיים בו דיון חוזר. היא מבקשת גם שהועדה, שהיא "אדון לעצמה" תקבע מהם הנוהלים לבדיקה במקום. במקרה זה היא מבינה שביקרו בשטח היו"ר ונציג מהלשכה. לעניות דעתה אין זו בדיקה מספקת ונראה לה שיש לקבוע נוהל של בדיקה וערעור. אשר על כן היא מבקשת שלא לאשר את סעיף 8 לפרוטוקול ועדת המשנה מיום 19.4.88.

מר סויסה ציין כי בעת הדיון שאל מי מהחברים מעוניין להצטרף לביקור במקום, נענה לכך מר ברגמן, יחד עימו ביקרו במקום גב' פלאוס וגיל יניב היועץ הסביבתי. אין הוא מחליט לבד, ההחלטה היא החלטת ועדת המשנה ולכן הוא דוחה את דבריה של גב' אשל מכל וכל.

מר כהן ביקש להגיב על דברי גב' אשל לענין נוהל עיון בפרוטוקולים והסביר כי עד לא מכבר היתה הלשכה מאד ליברלית לגבי עיון חברי ועדה בכתבי היד בסרם נערכו להדפסה ואולם נוהל זה שונה בעקבות העתירה לבג"צ בענין תחנת הדלק בשער דרום, כאשר נפל לידי של פרקליט היזמים צילום כתב יד. מאז כל עוד הדבר חלוי בו אין הוא מרשה למסור כתב יד. הפרוטוקול נמסר לחברי הועדה לאחר שהוא מנוסח וערוך ע"י מזכירת הועדה.

מר סויסה הוסיף כי כתב היד, לאחר הישיבה מנוסח ונערך לפרוטוקול ולדאבונו הגיע לעיתים לידי מי שלא צריך להגיע. זהו נוהל פנימי שאין להוציא כתב יד לפני שנערך.

מר שרון ציין כי הוא מוחה בכל חוקף על שאין מוסרים לעיון כתבי יד. הוא אישית נו זקוק לכך אך בעקרון חברי הועדה נאמנים לכל מה שקורה.

גב' רוזה ציין כי חומר שאינו ערוך סופית אכן לא צריך להמסר אך אם חבר ועדה רוצה לעיין בנושא ספציפי זו לדעתה זכותו.

הוחלט: לאשר את פרוטוקול ועדת המשנה מס' 8 מיום 19.4.88 למעט סעיף 8 בגין תיק יב-10511 - ער עמותת בני הלל.

5. יב - 1265 - ער מר [REDACTED] - סעיף 2 בפרוטוקול ועדת המשנה מיום 1.3.88.

גב' אשל ציינה כי ישנה מחלוקת לגבי משמעות אישור הפרוטוקול, מכל מקום היא מבקשת לקיים דיון חוזר בנושא ולא לאשר ההחלטה לגבי.

הוחלט: להתלות את החלטת ועדת המשנה מיום 1.3.88 בתיק יב - 1265 - ער מר [REDACTED] (תיק ועדה מקומית מס' 87/94/ב)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3659-פרויקט מוסר העיריה - רח' שמואל הנביא, שכונת הבוכרים
מובא להצבעה נוספת לאור דעות שקולות בהצבעה קודמת.

בטרם הועלו להצבעה נוספת הצעות ההחלטה בקש מר רזניק להבהיר את הצעתו בציינו כי תמיד תמך בבינוי המוצע שיכול לדעתו רק להוסיף ולשפר את הסביבה שהיא סביבה נחשלת ומכוערת מבחינה ארכיטקטונית. עובדה היא שהחלו בשיקום ובשפוח שיכוני שמואל הנביא, התוצאה היא מאד סימפטית ובעיקבותיה החלה איזושהי דינמיקה חיובית בשכונה. הרגשתו היא שהבנין המוצע יתרום לדינמיקה הזו. אחת ההסתייגויות היתה שלא נותר במגרש שטח פנוי למשחקי ילדים. ההצעה הנגדית היתה לבטל את הבינוי המוצע ולהקים תחת זאת מספר בניינים בני 5 קומות. מבחינה תכנונית ההצעה אינה טובה. אליבא דהצעתו יבוטל הסופרמרקט והשטח יתפנה וישמש מגרש משחקים וכאלטרנטיבה לכך ניתן לשלב בקומות הקרקע מספר חנויות.

הטענה כנגד הצעתו היתה בין היתר שאחוזי הבניה בחישובם משטח המגרש למגורים יגיעו לכ - 400% ויהיו תקדים חריג לגבי השכונה כולה. טענה זו מעוררת אי הבנה. הבנין נמצא במגרש ששטחו כ-6 דונם ועם ביטול הסופרמרקט יוותר שטח פנוי גדול ובתוך כך יועד המגרש כולו למגורים.

לסיכום גובשה הצעתו כדלקמן:

לאשר את התכנית שתכלול את מגרשים 1,2,3, ו-5 והבינוי המוצע במגרשי המגורים. בשטח מגרשים 4 ו-6 תופקד תכנית לשינוי יעודם למגורים, ללא זכויות בניה ושמושם יקבע כשטח פתוח של בנין המגורים. בעד הצעת מר רזניק הצביעו 9 חברים. בעד הצעת מר כהן הצביעו 4 חברים.

הוחלט:

1. לאשר את התכנית בשינויים הבאים:
גבולות התכנית יכללו את מגרשים 1,2,3, ו-5 שעפ"י התכנית המופקדת. הבינוי במגרשים 1,2,3 הנ"ל יהא בהתאם לנספח הבינוי שהופקד בתחומם.
2. בשטח מגרשים 4 ו-6- שעפ"י התכנית המופקדת, תופקד תכנית שינוי יעודם (למעט קטע רחוב אהרון פישל) למגורים, כשטח פתוח לרווחת דיירי בנין המגורים האמור בסעיף 1 לעיל, ללא זכויות בניה.

2. תכנית מס' 3761 - השלמת קומה שלישית בבנין קיים - שכ' גאולה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3527 מיום 1.3.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 3041 - שכ' בית חנינא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3154 מיום 1.3.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: בשל בעיה שהתעוררה אין הועדה מאשרת בשלב זה את התכנית.

4. תכנית מס' 3142 - מרכז העיר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3535 מיום 7.3.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.88)

5. תכנית מס' 3056 א' - שינוי יעוד עבור חניה פרטיות - מתחם 03 - שכ' רמות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3534 מיום 7.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 1209 ב' - תוספת דירה לבנין קיים - שכונת בית וגן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3534 מיום 7.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 2765 - הרחבות דיוור - רח' בן יפונה - שכ' בקעה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3534 מיום 7.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

8. תכנית מס' 2081 ד' - מנחת המסוקים - קרית הממשלה - גבעת רם
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3527 מיום 1.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

9. תכנית מס' 3573 - אזור התעשייה עטרות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3151 מיום 1.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

10. תכנית מס' 3620 - בחי כנסת מרכזיים - בשכונת רמות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3534 מיום 7.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

11. תכנית מס' 3766 - הרחבות דיוור - שכ' גונן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3534 מיום 7.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

12. תכנית מס' 3779 - תוספת בנין חדש במגרש - המושבה הגרמנית
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3527 מיום 1.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

מר כהן מסר כי לאחר שהופקדה התכנית בדק אותה מר נקמן פעם נוספת והסכים להרחבה מצומצמת יותר של הדרך ברחוב עמק רפאים. אולם לא ניתן לשנות קביעה זו בשלב אישור התכנית ולכן הוא מציע לאשר התכנית כפי שהופקדה ולהפקיד שינוי לגבי רוחב הדרך על פי הנחיות מר נקמן.

הוחלט:

א. לאשר את תכנית 3779.

ב. להפקיד תכנית שינוי להקטנת הרחבת הדרך שפ"י הנחיות נציג שר החבורה.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.88)

13. תכנית מס' 3677 - שינוי יעוד שטח למוסד - שכל' זכרון משה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. 3527 מיום 1.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

14. תכנית מס' 3345 - אזור תעשייה פסגת זאב.
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3503 מיום 26.11.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ג. תכניות להפקדה

15. תכנית מס' 3831 - קביעת יעודי קרקע והוראות בינוי לשכונת "סוכת שלום"
ו"משכנות ישראל"

תכנית מס' 3832 - קביעת יעודי קרקע והוראות בינוי לשכונת "מזכרת משה"

תכנית מס' 3833 - קביעת יעודי קרקע והוראות בינוי לשכונת "אוהל משה"

תכנית מס' 3834 - קביעת יעודי קרקע והוראות בינוי לשכונת "זכרון טוביה"
הודעה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87
להפקיד את התכנית הנ"ל.

16. תכנית מס' 3835 - קביעת יעודי קרקע והוראות בניה לשכונת "שבת אחים" וחלק
משכונת "נחלת ציון".

תכנית מס' 3836 - קביעת יעודי קרקע והוראות בניה לחלק משכונת "נחלת ציון"
הודעה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.3.88
להפקיד את התכנית הנ"ל.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר ב-6 תכניות הכוללות הוראות מפורטות לשיקום
ופתוח שטח התחום בין רחובות בצלאל אגריפס ומסילת ישרים, על חלקו הארי חלה
ותקפה תכנית המתאר 62 שקבעה את האזור להריסה או איזור יתר אוכלוסין וצפיפות
ולפיכך לא התירה בניה למעט שיפורים סניטריים.
מדובר בנסיון לשמר את המרקם הקיים ולהוסיף עליו בניה חדשה המתבטאת בהכפלת
כוויות הבניה לכדי 160% - 200% חוץ שמירה על פרצלציה קיימת של חלקות מזעריות
בשטח של כ-200 מ"ר וכן הקצאת שטחים לצרכי ציבור. התכנונים כוללים הוראות בניה
מאד מפורטות וככלל הוא ממליץ להפקיד את התכניות.

מר בן אשר ציין כי התכניות המוצגות הן חלק מתהליך תכנוני המתייחס לכל שכונות
המגורים במרכז העיר ורק מסיבות טקטיות הוגש ב-6 תשריטים נפרדים, על מנת
שהתנגדויות לקטע מסויים לא יעכב את ההליכים לגבי חלקים אחרים.
התכנון הכללי משתרע על אזור התחום בין רח' יפו ורח' בצלאל והוא מטופל במסגרת
שיקום מרכז העיר כפרוייקט משותף של משרד השיכון, המחלקה להתחדשות שכונות של
הסוכנות היהודית ועיריית ירושלים.

שכונת המגורים בסבעת הראשונה והשניה העוטפות את העיר היא הסבעת של אזורי
המגורים הנחשלים ביותר ההולכים ומתחזקים ככל שמרחקים ממרכז העיר לתהליך כזה
ישנן השלכות שליליות על העיר, בין היתר גם על ירידה במצב הפיזי של בכסי העיר,
מרכזי הציבור ומתקנים המחלישים את מרכז העיר.

לחץ התפשטות מרכזי הערים גם לנטישה של המרכז חוץ חיפוש איכויות דיוור
בטריפריות. כמו כן הרכב בעלויות הקרקע בשכונות ההסטוריות שברובן מחולקות
לחלקות מזעריות והעובדה שברוב הדירות מתגוררים דיירים מוגנים והבעלים אינם
גרים במקום גרם לקיפאון באיבלוס השכונות.

תחום הטיפול והמחקר השתרע משכונת שמואל הנביא, דרך רח' ימריהו וגן סאקר במערב ועד רחוב שבטי ישראל ורח' אגרון - כל אלה הוגדרו כטבעת הראשונה של אזורי מגורים שיש למצוא להם פתרונות גם מעבר לתכנון ובניה, המתייחסים להיבטים הפיזיים ובעיקר חברתיים משום שקיים קשר הדוק בין המצב הפיזי והחברתי.

אחד הדברים שנוכחו לדעת שיש צורך לקיימו הוא שיתוף הציבור בתכנון. ולנגד עיניהם הוצבה המטרה, לא לפינוי והריסה אלא שיפור תנאי המגורים, מה גם שהם מאמינים שיש לשמר לא רק את המירקם הפיזי של השכונות ההיסטוריות של ראשית ההתיישבות מחוץ לחומות, אלא גם את המירקם החברתי.

בתחילת שנות ה-70 הכריז משרד השיכון על שכונות אלה כשכונות שיקום ופינוי אך חכנית זו נכשלה כתוצאה מהתנגדות התושבים שחששו מפרשת "ימין משה" שניה. היום מדובר על השארת התושבים המקוריים במקום בחלק ממרקם אתני-חברתי.

מראש לא ננקטה עמדה ובראשית המגעים עם התושבים לא היה שום מבנה ארגוני חברתי. הוא נוצר תוך כדי תהליך התכנון ונוצרו דפוסי התנהגות אירגוני. המתכננים יצרו חוגי בית עם התושבים, שמעו את משאלותיהם ועל סמך זה עובדה התכנית. במהלך התכנון אובחנו מספר בעיות:

היה, ועדיין קיים, תהליך ברור של נטישת אוכלוסיה חזקה והשארת אוכלוסיה חלשה. מאידך קורה היום אותו תהליך שאנו עדים לו בכל העולם, של נטיה לחזור למרכז העיר. הבנים חוזרים לכור מחצבתם, לאותו מבנה חברתי שהיו חלק ממנו בצעירותם. להכניסה של אוכלוסיה משכבה סוציו כלכלית גבוהה יותר, בעיקר מארה"ב ואירופה שכבר למדה להעריך את האיכויות של חזרה למרכז העיר ולכן מעוניינים לא רק בשיפוץ הקיים אלא גם בתוספת יחידות דיור בנוסף לאלה שתתכננה כתוצאה מהתפנות חלק מהאוכלוסיה.

- מבחינת שיפור רמת השרותים, החל מתחבורה וכלה בשרותים חברתיים, מצאנו שקיימים מטרדים, בעיקר מטרדי חניה של סוחרים, באי השוק שהיא חניה מאד אגרסיבית. הצעו מספר הצעות להוצאת המטרד על מנת להחזיר את הגינות היפות והשבילים שימשו לפעילות חוץ של הדיירים.

גב' למש הציגה בפני הועדה נתונים כלליים על תכונות ותמורות דמוגרפיות לענין מצב התנועה והחניה ציינה כי בעיקר בשל הקירבה לשוק נושא החניה מאד מטריד, לא די שאין אפשרות לחנות, חוסמת החניה את הכניסות לבתים, הנושא נבדק עם משרד התחבורה ואגף התנועה בעיריה והגענו למסקנה שהריסת השכונות היא בלתי אפשרית, אלה השטחים הקיימים ואלה הדרכים הקיימות. סוחרים השוק והקונים יצאו אך הדבר לא יקרה מהיום למחר.

גב' למש הציגה מפה המתארת מצבת החניונים באיזור, חלקם מתוכננים וחלקם קיימים. אחת ההצעות היא לסגור את הרחובות עם מחסומים אך לא הוחלט על כך עדיין ואין זה צריך למנוע החלטות לגבי שיפוץ הבתים. כל מי שבונה ישלם על מנת שהאפשרות לבנות חניונים תתממש. חלק ניכר מהשטחים הפתוחים המוצגים בתכניות משמשים היום כדרכים פוסים ע"י חניה והן תהיינה דרכים משולבות.

לענין הבינוי ציינה כי כמחצית השכונה בנויה היום בקומה אחת. המירקם מאד ברור. הבתים בנויים סביב חצרות פנימיות. המבנים האופייניים בנויים בקו 5 בחזית הרחובות בעוד החזיתות הפונות לכוון החצרות הפנימיות פחות שמורות והוסיפו עליהם בניה בלתי מתאימה. על מנת לשמור על אופי השכונות הוגבלה ברוב המקרים תכנית הבנין עד 80% ויתרת ה-20% תהא חצר, למעט בשטחים מאד קטנים שבהם התכנית היא מלאה.

לאורך הדרכים הראשיות, אגריפס ומסילת ישרים, מוצעת חזית מסחרית תוך הגבלת שימושים למניעת מטריד לתושבים כאשר ישנה הפרדה מוחלטת מהמגורים שהכניסה אליהם היא מהחצר הפנימית.

מספר הקומות המירבי בכל בנין יהיה שתי קומות בחוספת שימוש בחלל גג רעפים.

מר רחמימוב קידם בברכה את עבודת העיריה וציינה כעבודה טובה שתכל שלם נעשתה מזמן אך טוב שנעשתה טכשיו.

מס' נקודות התייחסות:

אין ספק שבמרכז העיר קיימת בעיית חניה. הוצגו כאן מחשבות לגבי פתרונות. חניונים למגורים נפתרון מוסל בספק. טוב שנעשתה הפרדה בין דיירים ומשתמשים שאינם דיירים. נכון היה לערוך בדיקה כמותית, איזה אחוז יכולים לספק הרחובות

המשולבים. נושא השוק הוא מרכזי מבחינת השלכותיו הסביבתיות ולא רק במסגרתו לגבי חניה אלא גם רעש מקירבתו, אשפה, תנועה וכיו"ב.

העובדה שהתהליך יתרחש הרבה מאד זמן (הואיל ומדובר ביוזמה חופשית) ועל מנת שהתושבים הגרים במקום לא יוטרדו במשך מספר שנים צריך לקבוע הנחיות לביצוע הבניה. תהליך של פיתוח מלווה בשיפור תשתיות שיש לו השפעה הקובעת את איכות החיים ואולם יש בכך מרכיב של עלות ציבורית שיכולה לקבוע את מידת המיטרד לתושבים. ישנן לא מעט בעיות טכניות הנובעות מהתחברות בתים פרטיים לתשתיות ציבוריות.

השכונות ההסטוריות הן חלק מהתפתחות העיר ולכן הוא מוצא שיש מקום לתעד באיזשהו אולם חצויה את התפתחות השכונות.

מר רזניק ברך על הגישה הפוזיטיבית של אגף התכנון וציין את עבודתה כטובה. הוא התיחס למטרת הכבישים הראשים וציין כי יתכן שחלק מהתכנון יכול להתבצע מבלי שיוגעו בבעיה הכאובה של מטרת הדרכים העוטפת את המתחם. חלק מהבתים גולשים למעשה לרחוב בצלאל ע"י תוספות למיניהן. התעלמות או חוסר התמודדות עם בעיה זו לא תמנע את השפעתה על השכונה ולכן תמוה בעיניו שהתכנית מתעלמת מבעיה זו.

מר נקמן התיחס לענין התנועה וציין כי ישנה סתירה מסויימת בין דברי ההסבר של יג"י העיריה לבין הצעת התכנית והוא רוצה שהועדה המחוזית תקבל החלטה בסוגיה זו.

הצעתו היא שהשכונה לא תשא על גבה את נטל החניה של שוק מחנה יהודה. לדעתו הרחובות הקטנים לא צריכים לשמש כזרבה לבאי השוק. הורה אומר, שכל הרחובות הפנימיים פרט לרחוב ניסים בכר ומסילת ישרים תבוסל הגדרתם כרחובות ציבוריים במשמעותם הרגילה ויוגדרו כרחובות שימשו את דיירי השכונה בלבד. מקום אחד יהווה כניסה לשכונה (לבעלי חיות בלבד) - ברחוב מסילת ישרים וכל יתר הרחובות ימשו ליציאה בלבד.

בתכנון התכנית נקבע ההפך - כל הבא לגור בשכונה ישלם לעיריה עבור בנית חניונים מבלי לציין אלו חניונים והיכן הם. תקן החניה מקבל את ביטוי ומימוש בסימון על גבי התכנית ומי שיבוא לגור בשכונות לא יחוייב לשלם כופר. בסה"כ נראה לו שהמקומות מספיקים.

גב' למש ציינה כי הם בדקו עפ"י אומדן מכסימלי של תוספת של 500 יחידות דיור בהנחה שכל בניה חדשה היא עבור יחידות דיור חדשות ולא תוספות בניה כמו כן נערך סקר לילי שעפ"י תוצאותיו התפוסה הלילית היא פחות מ-30%.

גב' אשל הצטרפה למברכים וציינה כי זו מגמה בריאה לחדש את פני מרכז העיר שנשחקו והתדרדרו לחלוטין.

לה מספר שאלות והצעות:

א. מאחר ורבים מהבתים יהיו בקו בנין - ס בחזית הרחובות, האם ישנה תביעה מהדיירים לגבי איכויות המדרכות והאם הם ישאו בנטל הביצוע או העיריה.

ב. אין ספק כי בשל מיקומן של השכונות במרכז העיר תהא חדירה של בוגטיקים ומסחר "נקי" לאזור. האם נושא זה נלקח בחשבון בבדיקת אפשרויות החניה וכו'.

אח נושא החניה אי אפשר להשאיר פתוח, יש לדעתה לתבוע זמן קצוב למציאת פתרונות ושימים לחניה שיעניקו זכויות יתר לתושבי השכונות, לנקוט באמצעי התרעה ומניעה לגבי באי השוק וסוחריו השוק, ינתנו חוויות מיוחדות לתושבים שרק הם יורשו להכנס ולחנות ברחובות הפנימיים ובי העונשים לגבי העוברים על החוק אכן יהיו מרחיקים. אולם לא נראה לה שעיריה והמשטרה מסוגלים להשתלט על הנושא. היא מבקשת שהצעה לפתרון הבעיה תובא בפני הועדה בתוך 6 חודשים. היא חוששת שהאוכלוסיה החלשה לא תוכל להשאר בשכונות וקשה לה לראות את השיתוף. לגבי ההיבט ההסטורי של השכונות היא מציעה לעגן בהוראות התכנית הצבת סימונים וציני דרך על הבתים ההסטוריים והרחובות על מנת שהמטויילים בשכונות יוכלו ללמוד ולהתודע אל תולדות המקום.

מר זוננפלד ציין כי מאחר ומדובר בלב ירושלים לאור הנסיון הנלמד, בצום התכנית יכול להיות בעייתי וחמור מזה שבשערי חסד. ישנם בסביבה חורבות ובעיות של

בעלויות ולא מן הנמנע שתחל באזור דינמיקה של בניה פרטיזנית שתגבר על התכנון המוצע וכי המציאות בשטח תהא שונה מזו המוצגת עתה. תהליכים אלה הם שיקבעו את צביון השכונות. יתכן וצריך להקים גוף מינהלתי שיטול חלק פעיל בבצוע התכנית משום שבתכניות כאלה יש חשיבות לחלק הביצועי לא פחות מהתכנוני.

גב' ברזקי התייחסה לנושא החניה בציינה כי היא מצטרפת להצעת מר נקמן שיש לעגנה בתכנית. מבחינת הצפיות של אנשי התכנון ושל מי שמתכוון לגור במרכז העיר צריך להיות ברור לכל שבצד היתרונות של המקום משלמים גם מחיר על מגורים במרכז העיר המתבטא בין היתר בכך שהמכונות לא תמיד חונה ליד הבית. היא מציעה לקבל זאת כנורמה הן בתכנון והן מבחינת מי שיבוא לגור כאן.

מר יניב ציין כי זה האזור הראשון שהוחל בעיר בשימוש תווי חניה, יש שיוכי חניה לרחובות בשכונה כך שכל מי שגר בה ויש לו תו חניה יכול להשתמש בו וזה עובד. בשכונת כנסת ישראל קיימת סגירת רחובות עם מחסומים לכניסת רכב בשבתות הנושא הזה צריך לקבל ביטוי בתכנית כדי למנוע חיכוכים בעתיד.

מר בן אשר התייחס לנושא מערכת הכבישים הראשית והשוק וציין כי בתכניות הנדונות במפורש לא הוצגו אלמנטים אלה על מנת שלא לעכב את הגשת התכניות. יש היום פרויקט שיקום ואי אפשר להתחיל בביצוע כל עוד התכניות אינן מאושרות. התכנון לא התעלם מבעיות אלה והם היו מודעים לכך שנושאים אלה הם בעלי השפעה מרכזית על תכנון מרכז העיר.

לרחוב בצלאל ישנה תכנית הרחבה נפרדת לפיה מתוכננת הרחבה לכוון דרום ולכן יש לה השפעה על התכניות הנדונות.

נושא השוק שפור תנאי החניה שלו וכו' הוא נושא לתכנון כפרוייקט בפני עצמו. לגבי הפיקוח והביצוע ציין כי היום מלוות התכניות ע"י גוף ציבורי של פרויקט שיקום שכונות שאחראי הן על התקציב והן על הביצוע. הרחובות יפוחחו מכספי הפרוייקט, יתכן שיגבה מהדיירים אולם הביצוע הוא בתחום פרויקט השיקום, גוף שהוביח את עצמו כמי שמסוגל לפקח על הבניה.

אין מחלוקת לגבי פתרונות החניה - הדאגה שלהם היא שאם יוכנס בתכניות נושא החניה של השוק יהיו התנגדויות מסיבות של סוחריו השוק. בהצעה הנדונה הם ניסו לרכך כל התנגדות שעלולה להיות בעתיד על מנת שהתכניות תגענה לכלל אישור, מהר ככל שאפשר ולכן לא הוכנס נושא מניעת החניה של השוק.

נושא גבית הכספים לחניונים נקבע כדי לאפשר את ביצועם והוא אינו רואה פסול בכך שדיירים חדשים ישתתפו בבניית החניונים.

מר כהן ציין כי הוא סבור שהצעת מר נקמן לענין החניה מרחיקת לכת. הוא מציע לעגן בתכנית את החניון הקרוב ביותר, בשטח בית המלאכה שהוא הקרוב ביותר, וחניון ציבור בשטח בי"ס ספיר, ולהפקיד להם תכניות נוספות שיבוצעו באמצעות הכספים העתידה תגבה.

גב' ברזקי הציעה להפקיד את התכניות כמות שהן בתוספת הצעת מר נקמן לענין החניה.

מר נקמן הבהיר הצעתו כדלקמן: לקבוע בהוראות התכניות שכל הרחובות הפנימיים, למעט רחוב ניסים בכר ומסילת ישרים, יהיו לשימוש תושבי השכונה בלבד ולבטל הצעת העיריה לגבי גבית כספים.

הוחלט: (ברוב של 9 קולות בעד ו-2 נמנעים).

להפקיד את התכניות מס' 3836, 3835, 3834, 2833, 3832, 3831 בהתאם להוראות הבאות:

- א. לבטל הוראות התכניות הנ"ל (טפ"י הצעת העיריה) בנושא החניה.
- ב. תיקנע בתכניות הנ"ל הוראה לפיה, כל הרחובות הפנימיים למעט רחובות ניסים בכר ומסילת ישרים, הם רחובות פנימיים לשימוש תושבי השכונות (שבתחום התכניות) בלבד.
- ג. יצורפו לתכניות הנ"ל נספחי חניה שיסומנו בהם מקומות החניה לאורך הרחובות.
- ד. מר רחמימוב מר כהן ומר בן אשר מוסמכים לקבוע הנחיות ביצוע שתעוגנה בהוראות התכניות.

(פרוסוקול מחוזית 24.5.88)

17. תכנית מס' 3890 - תוספות בניה אחידות - שכונת פת

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88:
להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית ויתווסף לה סעיף המונע מתן הקלות כלשהן, בעיקר לגבי צורת הביצוע שחייבת להיות בו זמנית, אחידה וכוללת כל השיפורים המוצעים.

מר כהן מסר כי מוצעות בתכנית תוספות בניה לבנין בן 8 קומות שבניתן תחבצע בו זמנית ובאופן אחיד לכל הבנין. לא ברור מנין נגזרה צורת המגרש והוא מציע לבדוק נושא זה עם העיריה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקת גבולות התכנית בתאום עם העיריה.

18. תכנית מס' 3448 - אחוד וחלוקה - רח' אפרים שכונת גאולים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.6.87:
להפקיד את התכנית

התכנית תתוקן מבחינה טכנית, תבוטל זיקת ההנאה בשטח מגרש מס' 2 וכן יתווספו להוראות התכנית הסעיפים ממכתבו של אדריכל השכונה המצוטטים לעיל בתיקונים מסויימים שיחואמו עם האגף.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא אחוד וחלוקה חדשה וקביעת הוראות בניה ושימור בהתאם להוראות תכנית כללית לשכונה הנמצאת בהכנה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. תכנית מס' 3446 - חלוקת חלקה - רח' ראובן - שכונת גאולים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.6.87:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לקבל אישור אגף הדרכים ויחידת המודדים לתשריט.
2. לכלול בהוראות התכנית את הסעיפים המתאימים מהתקנון המוצע של תכנית המתאר לשכונת בקעה בתאום עם מחכנן השכונה ועם אגף התכנון בעיריה.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא איחוד וחלוקה מחדש וקביעת הוראות בניה ושימור בהתאם להוראות תכנית כללית לשכונה הנמצאת בהכנה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. תכנית מס' 3862 - השלמת קומה שלישית בבנין קיים - רח' צפניה שכ' כרם אברהם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יתוקן גג הרעפים כך שיהיה 4 שיפועי לגובה חללו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.
- ב. יתוקנו חיקונים סכניים.
- ג. תתוכנן מחדש מרפסת הסוכה בחזית הצפונית הצמודה למרפסת הפנימית בתאום עם אגף תכנון עיר.

מר כהן מסר כי מבוקשת תוספת בניה להשלמת קומה שלישית ובחנן כך הגדלת אחוזי הבניה ל-133%.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. תכנית מס' 3791 - הגדלת אחוזי בניה - רח' נחמיה - שכ' הבוררים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88:
להפקיד את התכנית לאחר תיקונים סכניים.

מר כהן מסר כי התכנית תוחמת בגבולותיה 3 חלקות 78,77 ו-79,77 טפ"י תכנית המתאר

(פרוטוקול מחוזית 24.5.88)

לשכונת הבוכרים מיועדת אחת החלקות בשלמותה כשטח פתוח ציבורי. הואיל והפקעתה מחייבת תשלום פיצויים עבור ערך החלקה במלואה מציע היזם להפרישה ללא תשלום לצרכי ציבור ובתמורה לקבל בשתי החלקות האחרות את זכויות הבניה בעבור 3 החלקות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. תכנית מס' 3118 - תוספת קומה שלישית לבנין קיים - רח' מלאכי שכ' כרם אברהם הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88: להפקיד את התכנית בתנאי שתואם עם המחלקה.

מר דרומי מסר כי מוצע להגדיל את אחוזי הבניה מ-90% המותרים ל 135% עבור תוספת קומה שלישית מעל שתי קומות קיימות בבנין הצמוד בקיר משותף לבנין סמוך בן 3 קומות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שחדר המדרגות יקורה בקומה העליונה.

23. תכנית מס' 3871 - מוזיאון הרצל - הר הרצל הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.12.87 להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית. יש להוסיף סעיף גמישות בהוראות התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית מס' 60 משנת 1955 קבעה את יעודו ופיתוחו של הר הרצל. בתכנית הנדונה מוצע הקמת בנין חדש בן 3 קומות שימשש כמוזיאון הרצל. המוזיאון הקיים יועבר לבנין החדש ובמקומו תפתח קפיטריה לשימוש המבקרים. כמו כן מוצעים שרותים ציבוריים.

בעקרון אין הוא מתנגד לרעיון אולם יש לו מספר השגות טכנוניות: השרותים הציבוריים מוצעים ממול הכניסה לאתר מאחורי עץ הארז ורחבת הדשא, לדעתו יש למצוא להם מיקום אחר. הבנין החדש מוצע בשוליים המערביים של שטח הר הרצל, ובולט מאד בחזיתו הדרומית. המבנה הקיים לעומתו מובלע ואינו בולט.

גב' ברזקי ציינה כי אינה משוכנעת בצורך לבנות קפיטריה באתר זה. הבינוי של הר הרצל יש יחודיות. נראה לה שהמבנה החדש חורג מקנה המידה של המקום שהאיכויות שלא הצטיינו דוקא בצניעות.

מר בן אשר ציין כי המבנה מגדיר את גבולות הרחבה וביחס לככר נראה הבנין בן קומה אחת.

מר רזניק הציע לא לדחות את התכנית על הסף אלא את רעיון הבינוי. צריך לכבד את הקונספט של קלרויין. אפשר למלא את הצרכים העכשוויים של הר הרצל ויחד עם זאת לכבד את הארכיטקטורה של קלרויין.

הוחלט: לאור השגות חברי הועדה יבקרו באתר דוד רזניק, אריה רחמימוב, משה כהן ונציג העיריה ויביאו המלצה מגובשת בפני הועדה.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

ד. תכניות לאישור

24. תכנית מס' מי/647 - מעוז ציון ב' הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3529 מיום 1.3.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.88)

25. תכנית מס' מי/629 - משרת ציון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3531 מיום 1.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

26. תכנית מס' מי/637 - עין נקובא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3537 מיום 7.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

מרחב תכנון מקומי, בית שמש

ה. תכנית לאישור

27. תכנית מס' בש/112 א' - בית שמש
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3543 מיום 15.3.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה, ירושלים

ר' תמוז תשמ"ח
21 יוני 88