

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד
הפנים

קטעים של
פיוטקוואים
מחוז ירושלים
מא' 89 - סנטמבר 89

תיק מס'
9/33

מחלקה

42570/9-82



קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

שם:

גל - 9 / 42570

מזהה פיו:

715494

מס פריט:

56.5/104 - 613

מזהה לוגי:

07/08/2013

02-109-02-07-01

כתובת:

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה,
מישיבתה מס' 14 שהתקיימה ביום ג' י"ב באלול תשמ"ט 12.9.89
יו"ר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מתכנן המחוז	-	א. בן-אשר
נציג ציבור	-	מ. ויזל
אדריכל	-	ד. קאסוטו
נציגת שר המשפטים	-	ת. רוה

נכחו:

נציג ציבור	-	ה. ברגמן
מנהל אגף הרישוי עיריית י-ס	-	ג. ברנדס
יועץ סביבתי	-	ג. יניב
לשכת התכנון המחוזית	-	מ. זיגלמן
מזכירת ועדת המשנה המחוזית	-	ס. סידמן
לשכת התכנון המחוזית	-	י. פלאוט
לשכת התכנון המחוזית	-	נ. פלם

מרחב תכנון מקומי ירושלים

א. עררים

1. יב - 8949 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 15.5.89 בגין בקשתו לתוספת בניה - חלקה 48 ב' שכונת עין כרם - (תיק בנ/89/181)
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 15.5.89 "לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת בקרי הבניה ובתכנית לפי תב"ע 2849". (תכנית 2849 אינה מאושרת)

הוחלט: א. לקבל את הערר היות ותכנית מס' 2849 אינה מאושרת ולכן הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת. ובתנאי שתוגש חתימת השכנים להסכמתם לבניה, בקיר משותף.
ב. שתוגש תכנית מדידה מדויקת.
ג. השטח הירוק בגבול המערבי של החלקה יועבר על שם העיריה.

2. יב - 10831 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 25.5.89 בגין בקשתו לנהל סנדלריה - רח' הקינמון - שכונת גילה - (תיק עסק 7/4651)
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 25.5.89 "לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת מתכנית המתאר". (בועדה המקומית התקבלה התנגדות של דיירים, בסענס שאישור הבקשה יהיה בבחינת סטיה ניכרת מתכנית המתאר).

הוחלט: לקבל את הערר מהנימוקים הבאים:

א. האזור הוא אזור מגורים 1 בו מותרות חנויות לתיקון נעלים.
ב. הועדה שוכנעה שאין בשמוש הנ"ל משוב משרד לדיירים.

ג. הועדה המחוזית רושמת בפניה כי הוגשה בקשה לשימוש חורג ומורה לוועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום כחוק לתקופה של 5 שנים.
הועדה תשוב ותדון בבקשה בתום המועד להגשת ההתנגדויות.

3. יב - 10813 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשתו לסגירת מרפסת - גוש 26 חלקה 59 רח' בדמנורא - (תיק בנ/89/622)
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 20.2.89 "לדחות את הבקשה המהווה פגם ארכיטקטוני".

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שמר קאסוטו יבקר במקום ויגיש דו"ח לוועדה.

4. יב - 10834 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשתו לבנות מרפסת על קירות קיימים - גוש 169 חלקה 37 רח' יעקב ברגר - שכונת קטמון ח' (תיק בנ/88/145)
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 20.2.89: לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת ונוגדת את הוראות התכנית 3517. (הוגשה התנגדות ע"י בעלת הדירה התחתונה) החלטת הועדה המקומית ניתנה מבלי שהעורר הוזמן לישיבה.

הוחלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהיא מהווה סטיה ניכרת, בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ב. הועדה מורה לעוררה לבטל את ההיתר שניתן לשכנה גב' רוק מלמטה.

5. יב - 10833 - ערר משפחת [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 16.4.89 בגין בקשתה לסגירת מרפסת גג - שכונת רמות (תיק בנ/89/103)
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 16.4.89: "לדחות את הבקשה מחוסר זכויות הבניה.

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

6. יב - 10822 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 16.4.89 בגין בקשתו לרשיון עסק - משרד להעתקות ושכפול מסמכים - גוש 43 חלקה 79 - רח' אגריפס (תיק עסק 1/9293)
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 16.4.89: "לדחות את הבקשה, היות והעסק אינו מותר באזורי מגורים".

הוחלט: לקבל את הערר, כיון שלפי תכנית מופקדת השטח מיועד לחזית מסחרית והשימוש המבוקש מותר בחזית מסחרית. הועדה המחוזית רושמת בפניה כי הוגשה בקשה לשימוש חורג ומורה לוועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום בבקשה כחוק לתקופה של 3 שנים. הועדה תשוב ותדון בבקשה בתום המועד להגשת ההתנגדויות.

7. יב - 10832 - ערר פרופ' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 16.4.89 בגין בקשתו למעליית וסגירת מרפסת - גוש 185 חלקה 77 רח' הפלמ"ח שכ' גבעת הפורצים (תיק בנ/89/69)
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 16.4.89:
א. לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת בקוי הבנין וסגירת המרפסת מהווה מפגע ארכיטקטוני.
ב. הועדה תהיה נכונה לדון בתכנית בנין עיר לבנית המעליית בכבד".

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

8. יב - 10814 - ערר דיורי הבנין על ידי [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 6.2.89 בגין בקשתם לבנות מרפסות - גוש 161 חלקה 27 - רח' מסדר שכ' יפה גוף (תיק בנ/89/62) הצדדים הוזמנו כחוק.

הורד מסדר יום לפי בקשת המערער/מבקש.

9. יב - 10820 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשתו לשינויים בתוספת גוש 414 חלקה 61 - רח' פלורנסינו - כרית יובל (תיק בנ/78/502) הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 20.2.89: "לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה, הועדה אינה מוסמכת לדון בבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה".

הוחלט: לדחות את ההכרעה, עד לאחר שלשבת התכנון תסייר בשטח, ותגיש חוות דעת לועדה.

ב. היתרי בניה

10. יב - 10269 - יצרני תכשיטים בע"מ - תוספת בניה - גוש 129 חלקה 3 - רח' דרך חברון - שכונת תלפיות
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 (תיק בנ/86/254)
החלטת הועדה המקומית מיום 14.6.89:

א. לדחות את ההתנגדויות שלא התייחסו לגובה הארובה אלא למהותה היות ובהתאם לחוות דעת האגף לאיכות הסביבה שבמחלקת לשיפור פני העיר לא צפויה פליטת זיהום אויר העלולה להשפיע על מבני המגורים הסמוכים; ולא תהיה חריגה של רעש מעבר לתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר וזאת (בהתאם לדו"ח יועץ אקוסטיקה).
ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בתנאים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקה משפטית של גב' רווה.

11. יב - 3238 - מלון מרכז תכנית שינויים - גוש 66 חלקה 120 רח' פינס - שכונת מרכז
דו"ח הועדה המקומית מס' 6 מיום 10.7.89 (תיק בנ/71/969)

החלטת הועדה המקומית מיום 10.7.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בתנאים.

הוחלט: לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

- הבקשה מהווה סטייה ניכרת ונוגדת את הוראות תכנית מס' 1022.
- יש בבקשה משום פגיעה אדריכלית בכושר הציבורית שבחזית הבנין.
- אין דעתה של הועדה נוחה מהעובדה שהבניה בוצעה כבר, וללא היתר.

1

12. יב - 10853 - [REDACTED] - בנין חדש - שכונת אלמואחרה
דו"ח הועדה המקומית מס' 6 מיום 10.7.89 (תיק בנ/89/34)

החלטת הועדה המקומית מיום 10.7.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בתנאים.

הוחלט: לדחות את הבקשה. מכיון שאינה תואמת את התכנית המפורקת מס' 2683.

13. יב - 10753 - עמותת כל הנשמה - בנין חדש - גוש 14 חלקה 81 רח' הרבנות
דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 28.11.88 חוק בנ/89/88

- בתאריך 24.1.89 בועדה המחוזית הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

- א. לא יהיה אולם שמחות בבנין המבוקש.
- ב. לא יערכו במקום כל אירועים המלווים בנגינה.

ג. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

14. יב - 10852 - [REDACTED] - בנין חדש - שכ' אלמוקבר
דו"ח הועדה המקומית מס' 6 מיום 10.7.89 (תיק בנ/89/259)

החלטת הועדה המקומית מס' 6 מיום 10.7.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את הבקשה במסגרת קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון ובניה בהתאם להמלצות אגף התכנון.

הוחלט: לדחות את הבקשה. מכיוון שאינה תואמת את התכנית המופקדת מס' 2683.

מרחב תכנון מקומי מסה - יהודה

15. יב - 10595 - [REDACTED] - הקמת בית מגורים - גוש 29527 מגרש 17/5 - שכונת אבן גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 400 מיום 16.7.89 (תיק ב/89/49)

החלטת הועדה המקומית מס' 400 מיום 16.7.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את הבקשה.

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם לוועדה המקומית ובתנאי שיחשבו את המחסן במסגרת אחוזי הבניה.
ב. יש לקיים תיאום עם אגף העתיקות

אליהו סודסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ג' בתשרי תש"ן
3 באוקטובר 1989

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 15 מיום ג' ה' באלול תשמ"ט 5.9.89
ד"ר - א. סריסה - הממונה על המחוז

השתתפו:

א. איונשטיין	-	נציג מע"ק
א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
י. בן-סורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
א. ברזקי	-	נציגת שר השכון (מ"מ)
ש. דרעי	-	נציג ציבור
י. הוימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
מ. ויזל	-	נציג ציבור
ש. ז. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
פ. פינקלמן	-	נציגת שר החקלאות (מ"מ)
ד. קפמן	-	נציג ציבור
ת. רוזה	-	נציגת שר המשפטים
ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
א. רחמימוב	-	אדריכל
י. שרון	-	נציג ציבור

נכחו:

פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ש. בן שאול	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
מ. זילגמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
ס. סיידמן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוס	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס	-	מזכירת הועדה המחוזית
מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדר:

ד. תומר	-	נציג צה"ל
---------	---	-----------

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 16 מיום 30.4.89 (נשלח ב-11.7.89)
- 2) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 18 מיום 28.5.89 (נשלח ב-11.7.89)
- 3) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 10 מיום 30.5.89 (נשלח ב-11.7.89)
- 4) פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה ועררים מס' 9 מיום 13.6.89 (נשלח ב-11.7.89)
- 5) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 12 מיום 20.6.89 (נשלח ביום 17.8.89)
- 6) פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה ועררים מס' 10 מיום 27.6.89 (נשלח ב-17.8.89)
- 7) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 13 מיום 4.7.89 (נשלח ב-17.8.89)
- 8) פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה ועררים מס' 11 מיום 11.7.89 (נשלח ב-17.8.89)

הוחלט: לאשר את הפרוטוקולים המפורטים לעיל לבד מסעיף 2 בפרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 18 שהתקיימה ב-28.5.89.

ב. כללי מינוי נציג מטעם הועדה המחוזית בוועדה המרחבית מטה יהודה.

הוחלט: למנות את מר א. בן-אשר כנציג הועדה המחוזית בוועדה המרחבית מטה יהודה.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. תכנית מס' 1413 א' - התאמת שטחי מגורים - גבעת מרדכי
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3665 מיום 5.6.89 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית

2. תכנית מס' 3871 - קביעת בינוי למגורים הרצל - הר הרצל
התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3670 מיום 18.6.89 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. תכנית מס' 3899 - אחוז וחלוקה מחדש - אזור התעשייה גבעת שאנץ
התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3670 מיום 18.6.89 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. תכנית מס' 3943 - תוספת קומות רח' יונה - שכ' גאולה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3648 ביום 9.4.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. תכנית מס' 3508 א - התווית מעבר ציבורי - רח' עוזיאל ורח' מיכלין - שכ' בית וגן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3655 ביום 11.5.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. תכנית מס' 3900 - קביעת בינוי לשיבת "זוהר החיים" - שכ' הר-נוף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3655 ביום 11.5.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. תכנית מס' 3913 - השלמת קומה - רח' צפניה - שכ' כרם אברהם
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3655 ביום 11.5.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. תכנית מס' 3685 - שינוי בחלוקת זכויות בניה בין מגרשים - הר נוף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3654 ביום 4.5.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. תכנית מס' 3818 - בית הגימלאים - שכ' גילה
מובא לתיקון החלטה.

א. לבטל את סעיפים 2, 3 ו-3ד' בהחלטת הועדה מיום 4.7.89.

ב. לקבל את התנגדות נציגות דיירי הבתים הסמוכים ולקבוע כי החניה תהא חניה ציבורית.

ג. לקבל את התנגדות אגף העתיקות ולקבוע בתכנית את שטח האתר הארכיאולוגי כשטח ציבורי פתוח ויצורף לגן הארכיאולוגי גבולות שטח זה יקבעו על פי תכנית מדידה מדויקת.

ד. תנאי להתחלת הבניה בשטח הוא בנית גדר מסביב לאתר הארכיאולוגי.

ה. נספח הבינוי שצורף לתכנית יהווה נספח מנחה בלבד ובהוראות התכנית יפורטו גובה הבנין, קווי הבנין ושטחי הבניה. פירטי עיצוב הבנין יובאו לדיון בפני הועדה המחוזית בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

ו. כאשר את התכנית בהתאם לסעיפים א-ה שלעיל ובהתאם לשאר סעיפי החלטת הועדה מיום 4.7.89

10. תכנית מס' 3944 - שינוי יעוד שטח לדרך - התווית המשך כביש מס' 4 ועד הגבול הדרומי של העיר המשך דיון מיום 18.10.88

הוחלט: א. להמליץ בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה על הפקדת שינוי לתכנית המתאר המחוזית ת/מ/מ/1 ובמקביל לה תופקד תכנית מס' 3944 כשינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
ב. להמליץ בפני ועדת המשנה שליד המועצה הארצית - לענין קווי בניין - להקטין את קו הבניין ל-10 מ' משני עברי הכביש.
ג. לכלול בהוראות התכנית את ההנחיות שנקבעו בחסקיר ההשפעה על הסביבה לגבי רחוב רוזמדין - בתכנית מס' 2317.

ד. תכניות להפקדה

11. תכנית מס' 3999 - קביעת יעוד שטח למגורים - שועפט הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:

להפקיד את התכנית ובתנאי שהבניה החדשה תהא לפי הגבהים של התכנון המוקדש שאושרו ע"י אגף הדרכים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית

12. תכנית מס' 3857 - שינוי שימוש מחנות לדירת מגורים - רח' הרב שניאורסון מובא להמשך דיון מיום 4.4.89

הוחלט: א. להפקיד תכנית שמטרתה שינוי שימוש מחנות לדירת מגורים בקומת העמודים וצירופה לדירת מגורים קיימת. שטח התכנית יכלול את שטח החנות האמורה בלבד.
ב. תרשם הערת אזהרה במאבן לפיה השטח הכלול בתכנית לא יהווה יחידת דיור נפרדת אלא יצורף לדירת המגורים הקיימת במקום.
ג. לקבל את סעיף ב' בהמלצת הועדה המקומית לפיו "יש להודיע לפי סעיף 151 לחוק התכנון והבניה, לכל דיירי הבניין".

13. תכנית מס' 3975 - תוספת קומה מתחת לבנין קיים - רח' קובובי - שכ' דניה הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
- יוגש אישור אגף הרישוי מחדש
- מינהל מקרקעי ישראל יחתום על התכנית
- יש להוסיף צילומי הבנין הקיים והחצר
- תוסף תכנית נתוח החצר.
- בתנאי שהתוספת לא תהיה בתחום מעבר או שטח ציבורי.

הוחלט: א. לא להפקיד את התכנית בשלב זה.

- הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית שתקבע קריטריונים לתוספות בניה בשכונה - אם לדעתה יש מקום לכך ותגישם לה.
- התכנית הנדונה תידון שנית בועדה לאחר שיוגשו בפניה הקריטריונים לתוספות בניה כאמור בסעיף ב' לעיל.

14. תכנית מס' 3958 - שטח ספורט קאנטרי קלאב - שכונת רמות
המשך דיון מיום 4.4.89.

15. תכנית מס' 3958 א' - פתוח מתחם לשטח ספורט - שכונת רמות
המשך דיון מיום 4.4.89.

שתי התוכניות נדונו ביחד.

הוחלט: לאחד את שטח שתי התוכניות ולהפקידן כתכנית אחת בתנאים הבאים:

- א. במסגרת תופקד התכנית יוגש לוועדה מסמך רשמי של עיריית ירושלים - חתום ע"י מנהל מח' החינוך בעירייה המפרט את הפרוגרמה למבני ציבור הדרושה לשכונה והשטחים שהוקצו ויוקצו לשם מימוש פרוגרמה זו.
- ב. ההיבטים הארכיטקטוניים של התכנית יוגבשו במסגרת ועדה מקצועית.
- ג. תוכן חוות דעת סביבתית בתאום עם היועץ הסביבתי של הוועדה המחוזית ומסגרותיה יעוגנו בהוראות התכנית.

16. תכנית מס' 3921 - תוספות בניה סטנדרטיות - רח' בן גוריון-תלפיות
המשך דיון מיום 14.3.89

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

בנין המקרה שאושר במגדש שמצפון למגדש שבתכנית הנדונה יבנה בקו בנין צפוני של 1.5 מ' (קרי במרחק של 1.5 מ' מהדרך שמצפון לו).

17. תכנית מס' 3841 - הגדלת אחוזי הבניה וקביעת בינוי - רח' מיצרי סירן - גבעת המבחר

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.6.89:
להפקיד את התכנית ובתנאי שהתכנית תערך מבחינה טכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

18. תכנית 4039 - תוספת כומה - רח' אבן שמואל - רמות
הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתקן מבחינה טכנית.
מגיש התכנית יפרסם את התכנית גם על פי סעיף 151 לחוק.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

19. תכנית מס' 3998 - חלוקה ושינוי יעוד בהתאם לקיים-פינת הרחובות
צ'לי ופלורנסין - קריית יובל
הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יקבע בהוראות התכנית כי באזור המסחרי המיוחד שטחי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי.
- ב. יוגש אישור האגף להסדרי תנועה והערוותיהם ישולבו בהוראות התכנית.
- ג. התכנית תתקן מבחינה טכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית

ד. הודעה על פי סעיף 77 לחוק

20. תכנית מס' 3988 - עיצוב רחוב הנביאים - הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88 על פרסום לפי סעיף 77
לחוק התכנון ולבניה חשכ"ה - 1965 על הכרזת השטח לתכנון. ההחלטה תהיה
בתוקף שנה בלבד.

הוחלט: לאשר את הבקשה לפרסום הודעה על פי סעיף 77 לחוק - בהתאם להמלצת
הועדה המקומית.

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ג' בתשרי תש"ן
2 באוקטובר 1989

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מושיבתה מס' 13 שהתקיימה ביום א' ג' באבול תשמ"ט 3.9.89
יו"ר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

א. בן אשר - מתכנן המחוז
מ. ויזל - נציג ציבור
ת. רוזה - נציגת שר המשפטים

נכחו:

ג. ברנדס - מנהל אגף הרישוי עיריית ירושלים
ג. יוניב - יועץ סביבתי
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
ס. סייזמן - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
י. פלאוס - לשכת התכנון המחוזית
ג. פלט - לשכת התכנון המחוזית

עררים

יב - 10747 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 14.11.88 בגין בקשת מר [REDACTED] להתקנת גג מיפברגלס - הרובע הנוצרי - העיר העתיקה (תיק בנ/88/113)
המשך דיון מיום 11.7.89.

הדיון נדחה בעקבות בקשת המערער.

יב - 10539 - ערר מדינת ישראל באמצעות מע"ץ על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 29.5.89 בגין בקשתו למבנה זמני - גוש 158 - רח' קפלו שכ' הקריה (תיק בנ/83/543)
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 29.5.89: לדחות את הבקשה מאחר והבקשה אינה עומדת במגבלות תכנית המתאר ולא במגבלות התכנית החלה בשטח.

גב' פלאנס הסבירה שהבקשה היא להצבת מבנה זמני (טרומי) מזרחית לבנין הכנסת. שטח המבנה כ-400 מ"ר, והוא מיועד למשרדים לחברי הכנסת. בפני הועדה הופיעו מר ד. לב - סגן מזכיר הכנסת, מר פנדהל - מהנדס המבקש מערער. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס.

מר לב הסביר שישנה מצוקת חדרים בכנסת המכבידה על עבודת הכנסת, באשר נמנעת מהם נוכחות בבנין הכנסת בימי ישיבות הכנסת. הבטיח מחריפה כשלוקחים בחשבון את בעיית העוזרים הפרלמנטריים, לדבריו בנית המבנים שתוכננו בתכנית 3409 ימשך לפחות עוד 3 שנים, מפני שיש מכשולים במחוננים. הוא הציע לחתום על התחייבות שהמבנה יהיה זמני, ושהם יפנו את המבנים ברגע שהמבנים הקבועים יהיו מוכנים. הוא הדגיש את הכוונה לבנות אגף שני קבוע לחדרי חברי הכנסת באותו מיקום שמתכננים את המבנה הזמני. בנוסף לכך, הוא טען שהמבנה אינו נראה מכיוון הכביש, מפני שעצים מסתירים אותו.

מר ברנדס ציין שהבקשה אינה עומדת במגבלות תכנית המתאר ולא במגבלות תכנית 3409 החלה בשטח. העיריה אינה מכירה במבנים זמנים. הועדה המקומית אינה רוצה לקבוע תקדים לאשור מבנים זמנים, שיהווה אמצעי לחץ לכל גוף אחר. לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות מר לב אשר ציין כי ישנה תכנית להרחבת הכנסת שהושקעו בה מאמצים רבים. תומך הבניה של המבנה הזמני אינו אבן ומנוגד לתכנית המתאר. לדעתו, אי אפשר להוציא היתר בניה לפי החוק. כלל כן החוק אינו מאשר משהו זמני.

גב' רוזה ציינה כי לדעתה הכנסת באמת מתכוונת להשתמש במבנה לתקופה זמנית בלבד. היא ציינה שהועדה המחוזית כן מאשרת לבנות בתי-ספר זמנים. במקרה של הכנסת בהחלט יש מצוקת מקום. לדעתה צריך למצוא פתרון חוקי להוצאת היתר למבנה.

החלטת: לדחות את ההכרעה בערר הנדון עד לאחר בדיקתה של גב' רוזה בשאלה המשפטית העקרונית.

יב - 10707 - ערר משפחת [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.6.88 בגין בקשה לתוספת בניה - גוש 14 חלקה 33 - רח' לוי שכ' בקעה (תיק בנ/88/423)
דיון חוזר הצדדים הוזמנו כחוק.

הורד מסדר היום.

4. יב - 10819 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשתו לתכנית שינויים - גוש 11 חלקה 147 - רח' האדמור מבניאו - שכ' הר נוף (תיק בנ/80/308) הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 20.2.89: לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת הן באחוזי הבניה והן בקרי הבניה. הועדה אינה מוסמכת לדון בבקשה המהווה סטיה ניכרת.

גב' זיגלמן הסבירה שמדובר בבנין בשכונת הר-נוף שמבקשת שינויים לתכנית שכוללים בקומת המרתף ביטול חדר הסקה וצירופו למחסן, בנית חדר שירותים בתוך קומת העמודים וסגירת חלק מקומת העמודים והפיכת שטח בלתי חפור לחלל אטום. בקומה ראשונה לבנות מרפסת מעל החלל האטום ובקומת הגג לבטל הגג שאושר בזמנו מוצע גג יצוק בגובה נמוך יותר מאשר אושר בזמנו וכך מוצע סולם לחלל הגג. גובה מחלל הגג בשיאו מגיע ל-3 מ"ר.

בפני הועדה הופיע עו"ד הרב מירון בשם המערער/מבקש. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס.

עו"ד רב ערון הסביר שמדובר בבקשה של עולים מארה"ב, שהם הבעלים השלישי של הבנין. לדבריו לא צריך להסתכל על זה כסטיה ניכרת באחוזי הבניה מפני שבקומה של המחסנים אפילו עם בנית השירותים והמסדרון, זה עדיין נשאר מחסנים. לכן לא צריך להוסיף את המחסן לאחוזי הבניה. בכל מקרה תהיה זו סטיה במחסנים, ולא סטיה בבנית מרפסת. למענתו, רצו לשפר את הבניה. המרפסת נבנתה כך, משום שנועדה לשמש כסוכה.

מר ברנדס ציין כי השינוי המבוקש די מינימלי, אולם כנראה בעירייה הדליק הדבר אור אדום מפני שזה לא שימוש למחסן הוא ציין שאם יקבלו עובדות שהשימוש באמת מיועד למחסן אז אין לו התנגדות לאישור הבקשה מפני שלא יהיה בכך שינוי משמעותי.

עו"ד הרב מירון ציין כי הוקטנו החלונות והגג יותר נמוך.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר בן-אשר שישנו קיר שנראה כקיר תמך, כדאי לבדוק את המצב הנוכחי בבנין.

הוחלט: לדחות את ההכרעה בערר הנדון עד לאחר שמר אשתון, רע"ב פיקוח יצא לבדיקה בשטח.

5. יב - 10836 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 16.4.89 בגין בקשת חב' סירון עבודות בניה ופיתוח בע"מ - לבנין חדש גוש 18 חלקה 94 - רח' נחשון שכ' אבן סור (תיק בנ/88/638) הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 16.4.89:

א. לקבל בחלקה את ההתנגדות לגובה הבנין ולדרוש את הנמכה הבנין במטר אחד וזאת בהתייחס לעובדה כי לא ניתן יהיה לנצל את שטחי הבניה ב-5 קומות כמו כן חלקם הגדול של הבניינים בסביבה אף הם בני 4 קומות ויותר.

ב. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לקו הבנין הקדמי מאחר והבנין המוצע הוא בהתאם לקו הבנין הקדמי של רוב הבניינים שבאותו רח' כולל הבנין של חלק מהמתנגדים כמו כן לא ניתן יהיה לנצל את שטחי הבניה לכא הפגיעה בקו הבנין הקדמי

- ג. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לקו הבנין הצפון מערבי, אין הועדה רואה בפגיעה זו המהווה 10% מקו הבנין משום פגיעה בדיורי הבנין הגובל, כמו כן הפגיעה בקו הבנין הצפון מערבי מתבקשת ע"מ לאפשר ליזמים לנצל את שטחי הבניה המותרים.
- ד. הועדה דנה בנושא מן ההיבט התכנוני בלבד, ואינה דנה בהתנגדויות שיתיחסו לנושא הקנייני שהוא אינה מסמכותה של הועדה זכותם של המתנגדים לספל בנושא הקנייני בהליכים המקובלים ע"י פניה לערכאות.

גב' פלאוס הציגה את הבקשה.

בפני הועדה הופיעו מר וגב' [REDACTED] וב"כ עו"ד נ. וויל/מערער. בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס. כמו כן הופיעו מר ס. לורן, עו"ד ריכטר ואדריכל ג. אוולד/המבקש.

עו"ד וויל ציינה כי הדיון הראשון של הועדה המקומית נדחה מפני שהעו"ד של המבקש לא יכול להופיע, ולכן היא הסכימה לדחות. לעומת זאת לדיון השני, היא לא יכלה להגיע והמבקשים לא הסכימו לדחות. לדעתה, הועדה המקומית לא הבינה נכון את התמונה. היא הסבירה שישנה סטיה מן ההוראות המילוליות של תכנית 391 ומבלת שטחי הקרקע שצורפה לתשרים התכנית. במקרים שישנה סתירה במסמכי התכנית, בדרך-כלל ישנה הוראה קובעת לאן לפנות. לדבריה ברור שההוראות המילוליות קובעות, מפני שהן המקור התכנוני. הנתונים המופיעים בסבלה בכל הנוגע לחלקה 94, אינם מדויקים. שטח החלקה נרשם כ-791 מ"ר ולאחר הפקעת 22% משטח החלקה לצרכי צבד השטח הוה צריך להיות 617 מ"ר. במפת המדידה לצרכי רישום צויינה חלקה 94 בשטח של 752 מ"ר. חישוב זכויות הבניה בחלקה 94 אינו יכול לסטות מהחישוב המתחייב על פי הוראות תכנית מתאר ירושלים מס' 62, לגבי איזור מגורים 1.

גב' [REDACTED] ציינה כי משפחתה בנתה קומה, נוספת אך לא מעבר כמותה לה. לדבריה, כשהיא בנתה, היא השתדלה אל לבנות נוספת קומה מאסיבית. היא תיפגש מן הבקשה, מפני שזה יסתיר לה את הנוף. הבניה שלה נבנתה לפי המידע שקיבלה ממחלקת המידע בעיריה, לפיו, לא יבנה בנין המסתיר הנוף.

מר ברנדס הסביר שההתנגדויות צריכות להתייחס לתוכן הפרסום בלבד, דהיינו: קווי בניה קודמים, גובה הבנין, הקלה באחוזי הבניה של המחסנים, וקווי הבניה הצדדי צפוני מערב.

עו"ד ריכטר ציין כי המתנגדים תוקפים את התכנית עם כל מיני רמזים. לדעתו, צריך להתייחס לתכנית כאחת. ככתוב בסעיף 2 של תכנית מס' 1891: "התשרים המצורף לתכנית להלן "התשרים" יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשרים": לכן, הלוח עם פירוט של אחוזי הבניה למגרש הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

לא הגישו התנגדות לתכנית בשנת 1972, לכן אין סיבה שכעת יחליטו לערער על תוקף התכנית. ברור מכוח התשרים שזה מפרט את חישובי השטחים. לדבריו, גברת מור ציינה שהדירה הקודמת והדירה היא אינה הנכס היחיד שלה, אלא היא בעלת הדירה שהיא בנתה כנוספת. הוא ציין שמרשיו כבר הפסידו מאות שקלים.

- בישיבת הועדה המחוזית מיום 9.9.88 הדיון נדחה למועד אחר לבקשת העורר.

- החלטת הועדה המחוזית מיום 11.10.88: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיערך ביקור בשטח.

- החלטת הועדה המחוזית מיום 13.1.2.88: לקבל אלמנטים בערך ולאשר בקשה להיתר ובתנאי שבקומה ב' לא יהיו חללים שלא נלקחים במנין אחוזי הבנין. ניתן יהיה לבנות בקומה זו מרפסות ובלבד שלא תהיינה בלתי מקורות. יתרת זכויות הבניה ימומשו בקומה שלישית ובתנאי שבחפיפה המקסימלית לא תהיינה יותר משלוש קומות. התוספת לבנה מאבן ויוקסנו פתחי החלונות.

- ב-14.3.89 שלח צור שפירא מכתב לועדה המחוזית שבו הוא סוען שהוא לא היה נוכח בדיון של הועדה המחוזית ב-13.12.88. הדיון בוועדה היה אמור להערך באמצע אוגוסט אך נדחה לבקשת המערער אשר ידע כי אני עומד לצאת לחו"ל לתקופה של שנה.

- לאחר פנייתו הוחלט לקיים דיון חוזר ב-25.7.89 אולם הדיון נדחה מפני שהנושא היה בבדיקה משפטית.

- לאחר חוות הדעת המשפטית שהתקבלה על ידי גב' רוזה, הוחלט להביא את הנושא בדבר דיון חוזר להכרעת הועדה המחוזית.

גב' רוזה הסבירה את הרקע למקרה הזה. בקשתו של מר שפירא לקיים דיון חוזר מבוססת על 2 נימוקים. ראשית, שהוא לא היה מיוצג בדיון כאשר הועדה החליטה שנית, שהבקשה מתאימה להוראות תכנית המתאר. לנימוק הראשון תשובתה היא שבדיון נוכחו עו"ד והאדריכל מטעם המבקש. לנימוק השני תשובתה: שהנימוק לא רלוונטי. כמו כן ציינה שהועדה המחוזית קיבלה מכתב מטו"ד לנגה, בשם המערער שביקש לא לקיים דיון חוזר, אשר יכול ליצור תקדים לא רצוי. לדעתה, אין סיבה לקיים דיון חוזר.

מר בן-אשר ציין כי הוא בדק את התיק ולדעתו אין כאשר את הבקשה מנימוקים אדריכליים.

הוחלט: אין הועדה רואה מקום לדיון חוזר מכיון שלא הובאו בפניה נימוקים תכנוניים ומשפטיים חדשים.

ב. היתרי בניה

9. יב - 10539 - מדינת ישראל ע"י מ.ע.צ. - ביתן שומר - משכן הכנסת
דו"ח הועדה המקומית מס' 6 מיום 10.7.89 (תיק בנ/545/83)

החלטת הועדה המקומית מיום 10.7.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית בנתאי שתוגש הצהרת מהנדס וחשבון סטט.

גב' פלאוס הסבירה שהבקשה היא לבנות ביתן שומר במתחם הכנסת בכניסה מכביש רופין. השטח בו מבוקש הביתן מוגדר בתכנית 3409, בסעיף 11, כשטח פתוח ציבורי וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לגבי שטח פתוח ציבורי וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לגבי שטח פתוח ציבורי. ובשטח ציבורי פתוח לא ניתן לבנות ביתן שומר.

הוחלט: לא כאשר את הבקשה הוגדה את הוראות תכנית 3409.

10. יב - 10843 - עיריית ירושלים ע"י אגף הדרכים - סלילת דרך ובניה קירות
חומכים - דרך חברון - שכונת חלפיות
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 תיק בנ/401/89

החלטת הועדה המקומית מיום 14.6.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה.

גב' זיגלמן הסבירה את הבקשה.

הוחלט: לדחות את הדיון בבקשה עד לאחר הגשת תכנית פיתוח בשטח, וקבלת חוות דעתו של מר נקמן.

11. יב - 814 - [REDACTED] - צירוף שטח מגורים לחנות - גוש 64 חלקה 108
רח' שטראוס
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.8.89 תיק בנ/997/88

החלטת הועדה המקומית מיום 15.8.89:
א. לדחות את ההתנגדות, הבקשה היא להרחבת חנות קיימת ללא כל שינוי
אחר פרט להריסת קיר המפריד בין החנות לבית דירת מגורים. וחנות
לממכר ביצים אינה גורמת למסרדי רעש או סרד סנסרי וכד' כמו כן בעלי
הנכס ויתר על בעלי הבית נתנו הסכמתם לבניה המוצעת.
ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה להריסת קיר המפריד בין
דירה קיימת לבית מגורים וצירוף שטחה של דירת המגורים לשטח החנות
הקיימת בתנאי שהתכנית תאושר ע"י משרד הבריאות.

גב' זיגלמן הסבירה את הבקשה וצייינה שאין כלשכה התנגדות לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב - 10297 - עיריית ירושלים - גן ילדים וביה"ס יסודי - שכונת אל צלעה
סומאחרה אל גרביה

תיק בנ/309/86 - המשך דיון מיום 8.7.86
החלטת הועדה המקומית מיום 9.6.86: להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה.
יש לבצע את כל הסידורים הדרושים עבור נכים הבניין ייבנה על פי
דרישות מכבי אש, משרד הבריאות והן על-פי חישוב סטטי והצהרת מהנדס.
- החלטת הועדה המחוזית מיום 8.7.86: לדחות את המשך הדיון.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה להקים 2 גן ילדים ובית ספר יסודי. על השטח הזה חלה תכנית 2863, שהוגשו לה התנגדויות רבות ולכן אי אפשר לאשר הבקשה.

מר בן-אשר ציין כי צריך לבדוק אם ההתנגדויות התייחסו לשטח הזה, וכן אם הבקשה מתאימה למגרש.

הוחלט: לדחות את הדיון לבדיקה נוספת.

13. יב - 10749 - עיריית ירושלים - עבודות עפר - כביש הרכבת - נחל רפאים -
תיק בנ/1000/88 - המשך דיון מיום 7.3.89

- החלטת הועדה המקומית מיום 26.12.88:

- א. להמליץ בפני הועדה המחוזית על ביצוע עבודות עפר בקטע כביש הרבבה.
ב. ביצוע עבודות העפר יהיה בהתאם לתוואי שנקבע בתכנית 3419 א'.

החלטת הועדה המחוזית מיום 124.1.89: הדיון נדחה עד לאחר שהתכנית הרלוונטית תאושר.

- החלטת הועדה המחוזית מיום 7.3.89: הבקשה ירדה מסדר היום.

- התכנית עדיין לא נחתמה על ידי שר הפנים.

גב' פלאוט: הסבירה שהבקשה מתייחסת לתכנית 3419 א', שעדיין לא נחתמה על-ידי שר הפנים. לאחר ששר הפנים יחתום על הבקשה והתוכנית תקבל חוקף, ניתן יהיה לקבל היתר מן הועדה המקומית.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה מאחר ותכנית מס' 3419 א' לא נחתמה עדיין ע"י שר הפנים ולהחזיר את הבקשה לוועדה המקומית.

14. יב - 7244 - עיריית ירושלים - תוספת קומה - גוש 186227 - גבעת שאנן
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/75/776

מר בן אשר: הסביר שהועדה החליטה ב-29.11.88 לאשר את הבקשה. אולם בתכנית מס' 1726 נקבע כי תואי להיתרי בניה הוא אישור משרד הבריאות. היום מובאת הבקשה לדיון נוסף מאחר והתברר שהרואות תכנית מס' 1726 קובעים שתנאי להוצאת היתרי בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות, דבר שלא נעשה. עכשיו התקבל מכתב ממשרד הבריאות.

שאין התנגדות מצדם לאישור הבקשה, לכן הוא ממליץ לחזור על ההחלטה הקודמת.

הוחלט: לחזור על ההחלטה מ-29.11.88 "לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב - 10353 - עיריית ירושלים - הריסת בנין גוש 51 חלקה 12 רח' יוחנן
מגוש חלב

דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 - תיק בנ/68/647

מר בן אשר: ציין שמדובר בבקשה להריסת "בית סימון" באזור בית העיריה. בדיון של הועדה ב-11.7.89 הוחלט, "לדחות את ההחלטה עד לאחר אישור תכנית מס' 3555 ב', בהתאם להליכים הקבועים בחוק". ב-27.8.89 פורסמה התכנית ברשימות ולכן אפשר לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. כביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

16. יב - 10693 - [REDACTED] - קביעת תנאים - בית ג'אלא
המשך דיון מיום 27.6.89

החלטת הועדה המקומית מיום 17.7.88: לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לתוספת בניה כפי שסומן ע"ג תכנית המדידה ובתנאי של ציפוי אבן לבנין הקיים ולבנית הבנין החדש מאותו סוג אבן וגם להעתיק עץ הזית שבמסגרת קו הבנין המוצע למקום אחד מתאים ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

החלטת הועדה המחוזית מיום 25.10.88: לא לאשר את הבקשה (כי השטח לא מתוכנן ולא חלה עליו כל תכנית).

ב- 27.6.89 התקיים דיון חוזר, ואז הוחלט: הועדה המחוזית פונה שוב לוועדה המקומית ומבקשת התיחסותה לנושא.

- בתאריך 6.7.89 התקבל מכתב ממחלקת התכנון של עיריית ו-ס אשר לפיו אין לעירייה כרגע ענין ואין לה כסף להכנת תכנית כוללת לאזור לפיכך מוחזר הנושא להמשך הדיון.

מר בו אשר הסביר שעל השטח לא חלה כל תוכנית, והעירייה הודיעה שאינה מתכוונת לתכנן את האזור בשלב זה. הוא מציע לקבוע תנאים בהתאם לסעיף 78 לחוק. כי ניתן להוציא היתרי בניה בעזור זה רק למגרשים בהם קיימים בנינים והתנאים הם שתוספת הבניה תהיה עד 50% ולא יותר משתי קומות.

מר סויסה ציין שלדעתו יש להתייעץ עם לשכת התכנון של יהודה ושומרון לפני קבלת החלטה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר התייעצות עם לשכת התכנון ביהודה ושומרון.

ד. שימושים חריגים (עסקים)

17. 1/2022 - [REDACTED] - משקאות קלים ומשכרים ממתיקים ופיצוחים רחוב שמואל הנביא

18. 1/5929 - [REDACTED] - ירקנות ופירות - שמואל הנביא
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של שנה אחת.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. 1/9215 - [REDACTED] - מחסן לחמרי ניקוי - רח' אלישור
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. 1/9223 - [REDACTED] - מפעל ליצור מזון - רח' נגארה
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: להחזיר את התיק לוועדה המקומית מכיון שיש צורך לפרסם לפי סעיף 151, לפי המלצה של היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.

21. 1/7845 - מב' אשכולות תורס - לקבלת הזמנות - רח' קרן היסוד.
 22. 1/9314 - [REDACTED] - בית מלאכה ליצור מוצרי עור - רח' יפו
 23. 1/5385 - [REDACTED] - מכירת תכשיטים ושעונים - רח' יפו
 24. 1/9292 - [REDACTED] - מכירת מכונות צילום שיכפול וחמרי עזר-רח' יפו
 25. 1/2255 - [REDACTED] - מכירת רהיטים - רח' יפו
 26. 1/8015 - [REDACTED] - כלי נגינה וספרי מוזיקה - רח' פרי
 27. 1/6848 - [REDACTED] - לחומרי אינסטלציה - רח' יהודה
 28. 1/8044 - [REDACTED] - צבעים חומר - רח' אגריפס
- 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.
29. 1/5350 - מוזיאון ישראל - הצגות קולנוע - קרית מוזיאון.
- הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.
- הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, בתנאי שיקבל אישור ממכבי אש.
30. 7/0389 - [REDACTED] - מכירת עור פרווה ושטיחים-שכ' עיר העתיקה רח' דוד.
 31. 1/6137 - [REDACTED] - תמרוקים ומתנות - רח' יפו.
 32. 1/6099 - [REDACTED] - צרכי דפוס וכריכיה - רח' יפו.
 33. 1/7579 - רפאל חיים הכהן בע"מ - כריכיה דפוס - רח' אגריפס
 34. 1/2162 - [REDACTED] - מכשירי חשמל - רח' צפניה
- 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.
35. 1/7462 - [REDACTED] - אולם שמחות - שכונת מקור חיים- רח' הסדנא
- הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

גב' זיגלמן הסבירה שבתכנית המאושרת מס' 1723 א' (איזור תעשייה) אוכלס שמחות לא נכלל ברשימת השימושים המותרים באזור. הועדה המחוזית בשיבתה מיום 16.8.88 החליטה לאסור הוצאת היתר בניה, לעסקים לשמושים שאינם תעשייתיים. עיריית ירושלים מתבקשת להבטיח ולהקפיד שלא ינתנו רישיונות לבנינים שאושרו כבניני תעשייה לשימושים שאינם תעשייה.

מר בן-אשר ציין כי בדיון של הועדה המקומית הזכירו היתר בניה יב-5245 וטענו שאולם השמחות נכלל בהיתר המקורי, אולם לאמיתו של דבר השימוש לאולם שמחות אינו מופיע בהיתר - ישנו היתר בניה לתעשייה, אך לא לאולם השמחות.

הוחלט: לא לאשר את השימוש החודג מכיון שחל בשטח זה תנאי של סעיף 78 בו יותרו שימושים לתעשייה בלבד.

36. 1/7722 - [REDACTED] - רח' גבעת שאול
הבקשה פורסמה לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של שנתיים

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

37. 1/5482 - [REDACTED] מועדון חברים ומזנון קל - רח' ולדור.

38. 1/1669 - [REDACTED] - מועדון בילארד משחקים אלקטרוניים קיוסק-רח' יפן

39. 7/1540 - [REDACTED] - מאפיה - שכונת העיר העתיקה.

40. 7/3214 - [REDACTED] - למכירה וקניית כלי רכב - שכ' סנאם ג'ורג'.

41. 7/3009 - [REDACTED] - בית דפוס - שכ' שועפט.

42. 1/8666 - [REDACTED] - סטודיו לקרמיקה - רח' הרצוג

43. 1/6744 - [REDACTED] - נגריה - רח' זוננפלד

44. 1/9327 - [REDACTED] - מסעדה משכאות משכרים - רח' אגריפס
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא
המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

45. 1/6060 - [REDACTED] - תיקון מוצרי חשמל אכסנת חלקי חילוף - רח' רש"י.

46. 1/7436 - [REDACTED] - סחר רכב - רח' עמק דפאים

47. 1/0963 - [REDACTED] - בית מסחר להמדי בנין ואינסטלציה - רח' אגריפס

48. 7/4117 - [REDACTED] - מכלת ירקות ופירות - רח' אלסור

49. 7/2267 - [REDACTED] - רהיטים משומשים - שכ' שועפט
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 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.

פרוטוקול מחוזית מס' 13 - יהודה

ד. ער

50. יב - 10825 - ער מר [REDACTED] על החלטה ועדת המקומית בישיבתה מיום 7.5.89 בגין בקשת [REDACTED] לתוספת בית מגורים - חלקה 93 מ/274 - שוכנת במשרת ציון (תיק בנ/89/194) הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטה הועדה המקומית למטה יהודה מיום 7.5.89: לקבל אלמנט בהתנגדות לגבי קומה עליונה - יש להקטין רוחב כך שיהא כמו הקומה הקיימת. על האדריכל לתאם השינוי עם מהנדס הועדה. לאשר הבקשה בתנאי לעיל וכן בתנאים הבאים:
א. תשלום היטל השבחה.

גב' פלאנס הסבירה שמדובר בבקשה לתוספת לבית מגורים במשרת ציון שנתכנת מ/274 עליו. התכנית יצרה מצב בו גבול בו המגרש עובר באמצע הבית. מדובר בבית שהיה במקור דו-משפחתי. המעדר מר עשהאל הרס את החלק שלו וקבל קוי בנין ובנה בית חדש על הצד שלו במרחק של 5 מ' מהבנין הקיים הוא הגיש, התנגדות לבקשת משפחת בן-לולו לבנות התוספת. הועדה המקומית "מטה-יהודה" אישרה את הבקשה עם הגבלה אחת להקטנת הרוחב של הקומה העליונה.

בפני הועדה הופיעו גב' [REDACTED] ובתה/ המבקשים.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה למטה יהודה הופיע גב' ירדני.
כמו כן הופיעו מר [REDACTED] וב"ב עו"ד אבט/המערער.

עו"ד גבע ציין כי הועדה המקומית הוציאה היתר בניה לפני הזמן ואחר כך ביטלה אותו. למרות ביטולו של ההיתר, משפחת בן-לולו המשיכה לבנות.
לדבריו, הועדה המקומית אישרה בניה בקו בנין צדדי "ס" ללא כל מרווח. זה מהווה סטיה ניכרת מהתכנית. הועדה המקומית התייחסה אל הבניה המבוקשת כאל בניה בקיר משותף כאשר בפועל ולמעשה אין כל קיר משותף. אי אפשר לקבוע לפי מה שהיה בעבר, צריך לקבוע על-פי העובדות בשטח. הועדה המקומית התעלמה מכך שמזה שנים רבות אין בניה בקיר משותף וכי זה נהרס באישורה של הועדה. הבקשה תפגע בפרסיות של מרשיו, והוא מבקש לפחות, שלא יהיו חלונות בצד שקרוב למבנה מרשיו.

גב' ירדני הסבירה שהיא מדברת בשם המתכנן שהיה אז בתפקיד. היתה אי הבנה לגבי ההיתר. הועדה סטתה ולא המתינה ל-30 יום מאז שלחו את המכתב, במקום זאת חיו 30 יום מאז הודעה טלפונית על ההחלטה. הועדה הוציאה היתר אולם כשקיבלו את הערר, הוצא צו להפסקת הבניה. לגבי הבקשה לבנות קומה עליונה ברוחב זהה לתחנה נעשה לפי תכנית מ/250, שבהתאם לסעיף 89-ו, בתוספת קומה שניה הועדה לבנין הקיים, אין צורך בהסכמת שכן לבניה בקיר המשותף. הועדה התייחסה לקיר הנשאר בקיר משותף, וההיתר אינו משנה קוי בנין. בדרך אחרת, זה גורם לצד אחד פגיעה בזכויות, ללא פיצוי וללא זכות סרוב.

גב' [REDACTED] ציינה כי השכן בחר לעצמו לעזוב את הבית המשותף, ולבנות לעצמו וילה. זה לא יתכן שהיא צריכה עתה להתרחק 4 מ"ר מהמגרש בעקבות הבחירה החופשית שלו. לדבריה, יש למשפחה זכות לבנות, ואין לה מקום אחר.

עו"ד גבע ציין שהשיקול שאין למשפחת בן-לולו מקום אחר לבניה, אינו רלוונטי. הוא הציע שתברי הועדה יצאו לסיוור במקום.

(פרוטוקול מחוזית 3.9.1989)

גב' ירדני ציינה כי ישנו מצב אבסורדי, שכל שכן תלוי במה שיחלים השכן שבו לעשות. המצב גורם לאי צדק לגבי השכנים.

מר בן-אשר שאל את המערער איך הבניה המבוקשת תפגע בו.

עו"ד גבע הסביר שהבקשה מהווה פגיעה עצומה בפרטיות של מרשיו, החלונות פונים אל תוך ביתו.

לאחר זאתס את אולם הישיבות, אמר מר בן-אשר שישנה בעיה חוקית לגבי הקיד המשותף, שאינו קיים. לכן הבניה בקומה השניה היא בססיה גיכרת מהתכנית כמו כן קיים פגם בחלקת המגרש. גבול המגרש עובר בתוך דירת המבקש. כדי להסדיר את בעיית היתר הבניה וגבול המגרש יש להפקיד תכנית המתקנת את גבול המגרש ומאפשרת בניה בססיה גיכרת. לחליפין יזכר המבקש לבנות כיום במרווח של 2.70 מגבול המגרש הקיים בתנאי שהקיד יהיה ללא פתחים ולמקביל ת.ב.ע לתיקון גבולות המגרש.

הוחלט לקבל את הערר, ולא לאשר את הבקשה מכיוון שהבקשה מהווה ססיה גיכרת הועדה ממליצה למבקש להפקיד תכנית המתקנת את גבולות המגרש ואח קוי הבנין או לסגת עם קו הבנין למרווח של 2.70 בקיר ללא פתחים ובמקביל להגיש תכנית לתיקון גבול המגרש.

יג' תשרי תש"ן
12 באוקטובר 1989

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

2018

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות
מישיבתה מס' 22 שהתקיימה ביום חמישי, כ"ד בתמוז תשמ"ט 27.7.89
ינ"ד - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

- נציגת משרד השיכון -
- נציגת משרד המשפטים -

א. ברזקי
ת. רזה

השתתפו:

- מחלקת מהנדס העיר
- לשכת התכנון המחוזית
- מחלקת מהנדס העיר
- יועץ סביבתי
- מזכירת הועדה
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית

א. בן אשר
י. בן יעקב
ד. ויסקינד
ג. יניב
ד. מייכלסון
ס. סידמן
י. פלאוט
נ. פלט
מ. שורץ

נכחו:

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

4. תכניות לאישור (מחוז תוסף)

1. תכנית מס' 3628 - הקמת בנין מגורים ברחוב הנביאים

מונח לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון הזכיר יו"ר הועדה כי הועדה שמעה את ההתנגדויות לתוכנית זו בעבר, מר בן יעקב העלה את עיקרי ההתנגדות בשנית:

1. התנגדותה של גב' ורה רוזן שיוצגה ע"י ב"כ עו"ד ויגדור, היא גרה ברח' הנביאים 25 במעמד של דייר מוגן, היא התנגדה לתוכנית מכיוון שבהצעת התוכנית נאמר שתקום חניה בחצר ביתה וכי הגישה לחניה תהא ברובה בהריסת הסטודיו שלה הסמוך לביתה, משתמע מכך, שהחניה תהווה מסדר ופגעה בחצר, עו"ד ויגדור שהופיע בשמה טען שהתכנון נקודתי, חסר תסקיר השמעה על הסביבה, הבנין המוצע גבוה ויטיל צל על דירתה וישנה את האופי הסביבתי, חסרים בתכנון מועדי ביצוע בתוכנית וכי יש להתיעץ עם שר החינוך עפ"י סעיף 99 לחוק, לבסוף טען העו"ד שצריכים לקבוע הסדרי פיצוי לניזוקים.

הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולחייב מציאת פתרון גישה לחניה שתהיה כולה בצמוד לבנין המוצע.

הלשכה ממליצה לקבל בחלקה את התנגדות ורה רוזן ולבטל את החניה והגישה לחניה כפי שהוצעו בתכנית המופקדת ובתוך כך לבטל את הסימון להריסת המבנה הסמוך ממזרח לבנין לשימור.

2. התנגדות נוספת היתה של שלושה דיירים הגרים בבניינים של 2 קומות כל אחד, המתנגדים הם מרים ורדי שגרה ברחוב הנביאים 25 ויוצגה ע"י עו"ד ויגדור, ורה כהן, ומשפחת שמעון שגרים ברח' הנביאים 27 ויוצגו ע"י עו"ד בן צבי.

שלושת אלו הם דיירים מוגנים, כאמור, הם מתנגדים להריסת הבתים ומבקשים להתנות את אישור התוכנית במציאת פתרון קודם מתאים ומוסכם באופן שלא נתון לחסדי היזמים.

הועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדויות וקבעה כי "אין זה מתפקידה של הועדה לספק פתרונות דיור כמוצע במכתב ההתנגדות", כמו כן להוסיף סעיף המחייב את מגיש התכנית לשפות את הועדה המקומית על פיצויים אפשריים בגלל התכנית.

הלשכה ממליצה לדחות את התנגדות דיירי הבתים המיועדים להריסה מאחר שהועדה אינה נכנסת לבעיות קנייניות שבין בעלי הקרקע והדיירים המוגנים, ולקבל את המלצת הועדה המקומית בסעיף ב' להחלטתה מיום 31.5.87 בדבר שיפוי הועדה המקומית.

3. המועצה לישראל יפה טענה כי הרחבת רח' הנביאים תגרור שינוי מהותי בקנה-המידה ובפרופורציות של הרחוב. כמו-כן המועצה דנה בעבר ההסמורי ובאופי המיוחד של הרחוב בו ישבו בעבר הקונסולים ועל כן יש לשמר את אופיו ההסמורי והאווירה המיוחדת שלו. המועצה הציעה פתרון של כביש גישה לחניה תת-קרקעית שיקיף את הבנין לשימור.

המועצה לישראל יפה ביקשה כי כל עוד לא תהיה תוכנית כוללת לרח' לא יחליטו החלטות בתוכנית זו.

הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות בנושא כביש הגישה לחניה ולקבל בחלקה את הצעת הרחבת רחוב הנביאים ולבחון מחדש את המינימום הדרוש להרחבה.

הלשכה ממליצה לדחות את ההתנגדויות בגין הרחבת רחוב הנביאים ולאשר את ההרחבה המוצעת בתכנית. הרחבת רחוב הנביאים נובעת מצרכים תחבורתיים עירוניים הדרושים לפיתוח מרכז העיר. רחוב הנביאים משמש כציר תנועה חשוב המקשר בין מרכז העיר וכביש מס' 1. עם זאת רואה הועדה אפשרות בעתיד לקבוע תואי סופי ברוחב מצומצם יותר במסגרת הכנת תכנית חדשה להתנוויה ועיצוב רחוב הנביאים.

4. החברה להגנת הטבע והמועצה לשימור ערים ואתרים טענו כי הבנין המוצע חורג מאופי הסביבה וגורם להריסת הרחוב ועל כן יש להפסיק בנייתו באופן מיידי. החברה להגנת הטבע ביקשה להוסיף לתקנון התוכנית סעיף של הגבלת תוקף נספח הבינוי ל-5-3 שנים. עוד טענו כי אין תועלת בהרחבת הרחוב אם סופו הוא כצוואר הבקבוק.

הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצתה בנוגע להתנגדות המועצה לשימור ערים.

הלשכה ממליצה לדחות את ההתנגדויות לענין גובה הבנין. נפח הבנין המוצע וגובהו נובעים מן הרצון לשמר את הבנין הקיים והעצים הסמוכים לו. עם זאת מאמצת הועדה את השינויים בבינוי ובשימור עצים נוספים בחזית רחוב הנביאים.

מר סניסקה הבהיר כי כוונת המלצת הלשכה היא לכך שלא תחסם האפשרות לפיתוח בעתיד (גם אם בפחות מ-26 מ'). הוא ציין כי גם מר נקמן התייחס בזמנו להרחבה וטען שחייבים להרחיב את הרחוב.

מר בן יעקב מסר כי התנגדות נוספת היתה מטעם מר אמנון בן דור. למר בן דור יש משרד בסמוך לבנין. הוא הביע דורג הבנין מרחוב הנביאים. כמו כן ביקש להסיט את הרמפה מזרחה מגבול המגרש כדי למנוע פגיעה אפשרית בביתו. בקשה נוספת היתה להציג נספח פיתוח החצר בתוכנית זו.

הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות לענין ביצוע היציאה מהחניה וכמו כן לחייב כי נספח הפיתוח יהיה מפורט.

הלשכה ממליצה לקבל אלמנטים בהתנגדות א. בן דור ולהרחיק את הבנין דרומה. כמו כן ממליצה לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט בהמלצות דלעיל, בהתאם לתשריט ונספח הבינוי המתוקן שהוצג בעת הדיון ובכפוף להגשת נספח פיתוח שיהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית המאושרת.

גב' ברזקי ציינה כי הבנין המוצע בתוכנית יוצר סתירה. מחד הוא לא עובר את זכויות הבניה המותרות לו אך מאידך מספר קומותיו עולה על המותר. בנוגע לשימור העצים ציינה כי ניתן לחייב את היזם לנטוע עצים במקום אחר, אך זו לא סיבה מספקת כדי להחליט על בניה שש קומות במקום ארבע.

מר בן אשר טען כי ההחלטה נובעת מבדיקת כל האלטרנטיבות ובהתחשב בכך שהעצים ובנין אחר מיועדים לשימור ובנוסף לזה יש תוכניות להרחבת הרחוב.

גב' ברזקי הציעה להוריד מהאגף שבחזית הרחוב קומה כך שתהיינה 4 קומות בחזית ואת הקומה הנ"ל להוסיף אחרונות, כך שיהיו 7 קומות. לדבריה, הצעה זו תפתור גם את בעית הצל ושינוי פני הסביבה, שכן העצים יסתירו את המבנה בחזית.

גב' שוורץ ציינה כי דיון בהצעה זו כרוך בהזמנה של גב' רונן עפ"י סעיף 106 לחוק.

מר בן אשר נסה להסכים עמה.

לעומתם טענה גב' ברזקי כי לא צריכים להזמין אותה היות והצעה זו מיטיבה עימה ופותרת לה בעית הצללה וכמו כן מיטיבה כלפי חזית רחוב הנביאים.

כנגד, טענה גב' רות כי החברה להגנת הטבע טענה כנגד הגובה, ודעתה לא תיושב מהצעה זו.

גב' ברזקי ענתה כי החברה להגנת הטבע לא התנגדה לבנין של 7 קומות באופן אבסולוטי אלא רק ל-7 קומות בחזית רחוב הנביאים.

גב' שורר ציינה כי יש להזמין את האדריכל כדי לראות אם התכנון הנ"ל אפשרי. כמו כן הזכירה את החובה בהשארת הגדר שהוכרזה לשימור במקומה.

מר סניסה תמך בהצעתה של גב' ברזקי לגבי דירוג הבנין וציין כי בכפוף לכך גב' רוה, נציגת משרד המשפטים, תבדוק אם קיים הצורך בהזמנת המתנגדים לפי סעיף 106.

החלטות:

1. לקבל בחלקה את התנגדות ורה דונן ולבטל את החניה והגישה לחניה כפי שהוצעו בתכנית המופקדת ובתוך כך לבטל את הסימון להריסת המבנה הסמוך ממזרח לבנין לשימור.

2. לדחות את התנגדות דיורי הבתים המיועדים להריסה מאחר שהועדה אינה נכנסת לבעיות קנייניות שבין בעלי הקרקע והדיירים המוגנים, ואולם בהתייחס לכך מקבלת הועדה את המלצת הועדה המקומית בסעיף ב' להחלטתה מיום 31.5.87 בדבר שיפוי הועדה המקומית.

3. לדחות את ההתנגדויות בגין הרחבת רחוב הנביאים ולאשר את ההרחבה המוצעת בתכנית. הרחבת רחוב הנביאים נובעת מצרכים תחבורתיים עירוניים הדרושים לפיתוח מרכז העיר. רחוב הנביאים משמש כציר תנועה חשוב המקשר בין מרכז העיר וכביש מס' 1. עם זאת רואה הועדה אפשרות לקבוע בעתיד תואי סופי ברוחב מצומצם יותר במסגרת הכנת תכנית חדשה להתוויה ועיצוב רחוב הנביאים.

4. לדחות את ההתנגדויות לענין גובה הבנין. נפח הבנין המוצע וגובהו נובעים מן הרצון לשמר את הבנין הקיים והעצים הסמוכים לו. עם זאת מאמצת הועדה את השינויים בבניוי ובשימור עצים נוספים בחזית רחוב הנביאים בהתאם לסעיף 6 להלן.

5. לקבל אלמנטים בהתנגדות א. בן דור ולהרחיק את הבנין דרומה כאמור בסעיף 6 להלן.

6. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט בהמלצות דלעיל ועפ"י המלצת גב' ברזקי בנוגע לדירוג הבנין ובכפוף להגשת נספח פיתוח שיהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית המאושרת.

7. יש צורך בבדיקת נציגת שר המשפטים בנוגע להזמנת המתנגדים עפ"י סעיף 106 לאור הצעתה של גב' ברזקי.

תכנית מס' 3737 - תוספות בניה עפ"י נספח - רח' ים סוף - מהנדסיה המורחבת

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3593 מיום 15.11.88 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 14.5.89 כדלהלן:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית מתוקנת אשר תבטל את מרפסות הסוכה באגף המזרחי והצפוני של בנין 131. במקום בו נשאר קו בנין של 4 מ' תתוכנן תוספת חדרים או מרפסות סוכה לפי בחירת הדיירים. יוגש נספח בינוי מתוקן לכל בנין בנפרד בהתאם לסקיצה מצורפת. כאשר לבניינים 101 ו-101 א' תאושר התכנית כפי שהיא.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסרה גב' פלאוס שלראשונה נדרשה הועדה לבניינים הנידונים הממוקמים ברחוב ים סוף, כאשר הגיעה בקשה במסגרת ערר להיתרי בניה למרפסות סוכה, אחד השכנים טען שתוכנית מרפסות הסוכה גורמת לו להצללה, חוסר אויר, חוסר פרטיות וכו'. גב' פלאוס ציינה כי הועדה המקומית קיבלה את הערר, מאוחר יותר התלכס הועדה המחוזית לא להכריע בבקשה אלא לקבוע שבקשות לתוספות בניה לכל הבניינים תעשינה במסגרת תכנון עיר, בהתאם לכך, הועדה המקומית הכינה תוכנית בנין ערים, לאחר 3 שבועות הובאה בפני הלשכה תוכנית דומה לבנין אחר, מכיוון שכך המחוזית ביקשה לערוך תוכנית מקיפה לכל האזור, שממנה נוצרה התוכנית הקיימת הנוכחית.

בפני הועדה הופיעו:

מר כהן ומר זיסמן - מטעם היזמים
מר [REDACTED] - המתנגד - לא הופיע.

גב' פלאוס הקריאה את מכתבו של המתנגד מר מיכאל בן נון שגר בסנהדריה המורת 131/6.

"...להלן נימוקי התנגדותי:

- א. בניה התוספת תפגע בזכויותי ובשימוש בדירתי, וגם בערכה של הדירה.
- ב. הבניה חוסמת את חדירת האור לסלון, למטבח, לאמבטיה ולשירותים של הדירה, במצב הנוכחי בדירה חסר אויר.
- ג. הבניה תחסום את האויר לכל החדרים בדירה, לסלון, למטבח, לאמבטיה ולשירותים.
- ד. הבניה חוסמת את השמש למקורות דלעיל ובכך מונעת מהדירה את הצורך בחימום עקיף קרני השמש והדבר גורם לרטיבות ולסחב ללא אפשרות ליבשם כמו שכבר אירע בביתי - בית מס' 101
- ה. ידוע שביתי כל שנה שוקע באדמה ויש צורך לתקן זאת. גם היום יש שקעים בכניס של הבית.
- ו. התוספת תפגע כמו כן ביסודות המבנה, בכך שהיא מוסיפה כובד נוסף על העמוד של היסודות, שבלאו הכי שוקעים מדי שנה וגם השנה.
- ז. כל הפגמים דלעיל גורמים לירידת ערך הדירה, פוגעים בבריאותי ובבריאות משפחתי (אשתי חולה) ומן הדין כי הדבר ימנע.
- ח. בניה התוספת תפגע בכל זכויותי בדירה זו שרכשתי בכספי המלא ושחשבתי להגן ממנה, ועקב התוספת איני יכול להנות ממנה כראוי.

2. יחד עם התצהיר אני מצרף דו"ח ביקורת הנדסית מס' 2631 אשר קובע לחלוטין "...נתן לקבוע שביצוע מרפסות לתוכנית המוצעת תהווה מפגע בדירה, מבחינת חדירת קרני שמש, אור ואויר, ואינה מומלצת".

3. לאחר בנית התוספת יראה הבית כבית כלא שאנו רואים לדוגמא בבית מס' 101 מ ביתי.

4. לאור כל האמור לעיל, הנני מבקש לדחות את בקשת הדיירים המבקשים בניית תוספת לא חוקית ולא אנושית, המהווה סכנה לבריאות ולחיי האדם".

מד בו אשר ציין כי התוכנית מקנה לו מרפסות וחדר כפיצוי.

לעומתו טענה גב' ברזקי כי התוכנית חוסמת לו חלון מערבי, כמו כן ציינה כי המל הועדה המקומית מחזירה את התוכנית לבעיה הראשונה, בכך שמבטלת את מרפסות הסוכה.

מר בן אשר הבהיר כי המלצת הועדה המקומית היא לאפשר לדיירים בחירה בין חוספת חדר או סוכה.

מר זיסמן מגיש התוכנית שגר במבנה סמוך, מסר כי התוכנית "נולדה" בקשר לבנין 101 שבו קיים אגף אחד בלבד של דיירים שמבקשים לבנות מרפסת סוכה, וכאשר המרחק המפריד מהמרפסת לבית הדיירים האחרים הוא 4 מ'. הוא ציין כי מרפסות כאלו כבר נבנו בבנין 101, שם לא נשמעות התלונות. באופן עקרוני טען, כי הם לא מבקשים לבטל את ההתנגדות אלא להתיר בניה במקומות שלא התנגדו להם. הוא הזכיר את צפיפות הדיור באזור, של 9 נפשות ב-55 מ"ר ושתיכניה זו תעזור רבות לפתרון הבעיה. ולכן, ביקש לאשר תחילת ביצוע היות והתוכנית מתעכבת כבר שנים רבות.

מר כהן מסר כי המתנגד טוען לחסימת קרני אור למטבח ולשירותים ולכן בא לקראתו והציע בניה במסגרת של 1.5 מ' קו בניה ולא של 3 מ'.

מר סויסה שאל אותו מה דעתו על הפתרון לחדרים נוספים.

מר כהן השיב כי פתרון זה לא ניתן לביצוע היות והסוכות צריכות להיות מדורגות, דבר שיגרור להפסדת חדר קיים.

לעומתו טענה גב' ברזקי כי הם יצטרכו רק להקטין חדר קיים.

בשלב זה יצאו המוזמנים מאולם הישיבות.

מר סויסה טען כי לדעתו יש לקבל את הצעת גב' ברזקי מכיוון שזו היתה בקשתם הראשונית ועל כן יש לקבל את ההתנגדות. מתוך כך, ינתן להם החדר הימני ומהחדר השמאלי תבנה הסוכה, וכל שאר החדרים בהתאם לתכנית המופקדת.

הוחלט : 1. לקבל את ההתנגדות מכיון שהועדה שוכנעה כי התכנית תפגע באיכות מגורים של המתנגד ולבטל את התוספת המוצעת של מרפסת בחזית המזרחית ובחזית הדרומית של בנין מס' 131. התוספת המוצעת לחדרים בחזית המזרחית ובחזית הצפונית של בנין 131 תחולק לתוספת של חדר ו/או מרפסת - בהתאם לבחירת הדיירים בבנין.

2. לתת תוקף לתכנית בהתאם לשינויים המתחייבים כתוצאה מקבלת ההתנגדות - כמפורט בסעיף 1 שלטיל.

מרחב תכנון מקומי מסה יהודה

ב. תוכנית לאישור (מתן תוקף)

3. תכנית מס' מי/664 - שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 מוצא עילית הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3596 מיום 27.11.88 בתקופת ההפקדה הוגשו מספר התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.5.89:

"לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית לאחר התיקונים הבאים:

1. יש לציין בתקנון כי: "החניה הפתוחה במערב היא לפי נספח מס' 1 ובינה ובין גבול המגרש יפותח שטח גנני. הפיתוח המשולב של החניה והגינון יאושר בהיתר בניה.
2. אין צורך בחניות התת קרקעיות שהוצעו בהחלטה בישיבה 392 (ראה הסבר במכתב האדריכל).
3. הוספה בתשריט ובמקרא סימון קו מקווקו אלכסוני על רקע ירוק ותחיתת הקטע בתשריט מהבנין לגבולות המגרש, ולתת לו שם "אזור לשימור ופתוח צבורי מיוחד". לציין בתקנון כי: יעודו של השטח הוא פתוח לשמור צבורי ותהיה אליו גישה חופשית לציבור, האחריות לשלום הצבור וכן אחזקת השטח יחלו על מגיש התכנית. כל הפתוח על פרטיו יאושר בחלק מהיתר הבניה לחלקה. בתאום אגף העתיקות, פתוח לענין זה שנוי מפלסים גדרות, צורת מעברים או חסימתם, ריצופים, מעקות וכיוצ"ב. כמו כן יצויין בסעיף כי לועדה המקומית שקול דעת לגבי עצם אישור עבודות פתוח בתחום זה.
4. לתת תוספת לנספח מס' 1 (ולציין בתקנון את מספר הגליונות בנספח זה) של פרט מחייב לחתך וחזית ספופי הגדר המוצעים בגבול בין חצר משק לדרך הרומית. כולל חומר, מפלסים מ-2 הצדדים גבה ופרטים (חוזים של המתכנן).
5. חתימה על התחייבות לגבי א. כניסה חפשיית לציבור ב. ספול ואחריות לאחזקה שוטפת לבחירה ולדרך הרומית בגבול המזרחי.

6. להוסיף לתקנון סעיף המאפשר הפקעת שטח לפתוח לשמור מיוחד לצרכי ציבור.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדברים מסרה גב' פלאוס כי הועדה המחוזית דנה בתוכנית זו פעמיים רבות והחליטה על הפקדתה. השטח מוגדר במי/200 כשטח למוסד שהיה מותר לבניה של 20% הועדה המחוזית החליטה על הפקדת תכנית שבה תהיה מותרת בניה עד 50% והייתה בנספח בינוי כדי לראות מה יעלה בגורלם של העצים בשטח. לתוכנית הוגשה התנגדות החברה להגנת הטבע.

בפני הועדה הופיעו:

גב' ציפי דון - מתנגדת מטעם החברה להגנה הטבע
גב' נעמי אנג'ל - מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה
והוזמנים

גב' ציפי רון מייצגת החברה להגנת הטבע טענה כי הבניין מצוי במוצא במפתח הדרך הרומית, מערבה. קו הגדר בקו 0 עם הדרך הרומית. קו הבניין 4 מטר. הבניה הקרובה כל כך אל הדרך הרומית עלולה לפגום מבחינה פיסית ומבחינת המבטים, ולא נמצא בתקנון דבר שיתייחס לזה.

היא ציינה כי החברה להגנת הטבע מתנגדת להגדלת אחוזי הבניה מ- 25% המותרים ל- 50% גם בגלל שהגדלת אחוזי הבניה מחייבת עקירת 30 עצים.

כמו כן הגדלת אחוזי הבניה תפגע בגיא הסמוך והמיוער היות ובנין בן 4 קומות זה לסביבה. לכן החברה להגנת הטבע מבקשת לצמצם את אחוזי הבניה ולהפוך את השטח המיועד לשטח פתוח וירוק ולקבוע סעיפים שיבטיחו שמירת הדרך הרומית והבריכה.

לגבי בריכת המים ששמשה את הדרך הרומית, טענה גב' רון כי קו הבנין מתקרב אל הבריכה ועלול ליצור סכנה. ולכן מבקשת שתאפשר גישה חפשיה למטיילים במעלה הדרך הרומית.

החברה להגנת הטבע מבקשת כמו כן, כי ייקבע סעיף המבטיח את שמירתם של הדרך הרומית ושל הבריכה הסמוכה אליה וכי תובטח נקיטת אמצעים למניעת פגיעה אפשרית כתוצאה מעבודות הבניה ושיוקבע כי יינטעו עצים במקום אלו העלולים להפגע כתוצאה מהעבודות הנ"ל.

מר גרינהוד, נציג אגף העתיקות, ביקש להביע הסתייגות מהתוכנית. הוא ציין כי לא הגיש התנגדות כתוצאה מסעות מינהלית.

גב' רנה ציינה כי עפ"י ההליך הפורמלי החוקי הוא אינו יכול להתנגד.

גב' אנג'ל הביעה התנגדות במידה וחשמים פרטים היות והיא נכנסה כמעורבת לפרויקט לאחר שהופקד. היא מסרה כי הועדה המקומית קיימה שלושה דיונים בתיק לאחר שמיעת ההתנגדות והחליטה לקבל חלק מהאלמנטים הקשורים לבריכה ולדרך הרומית ולדחות את יתר הסעיפים.

היא הבהירה כי הבריכה עצמה מאוד עמוקה ובנויה מבטון עתיק ומהווה חלק מהנוף הליכה יפה למטיילים ומשמאלה יער עצום. באופן כללי, האתר מאוד מרשים אך אם זה מוזנח.

הועדה המקומית לא התייחסה לאחוזי הבניה מאחר ולא רצתה להגביל את היזם בבניה לא כלכלית. היא הודתה שהנימוק אינו נימוק תכנוני, אך אם רוצים לפתח את מסה יהודה צריכים להתחשב באספקטים נוספים.

לגבי הדרך הרומית ציינה כי הועדה המקומית החליטה לשמר אותה, וכל הוצאות האחזקה יוטלו על היזם. היא הוסיפה כי במידה והיזם לא יבצע זאת השטח יופקע לשטחי ציבור הולשט מיוחד.

אדריכל גולד השיב שכל ההתנגדויות שהושמעו מפי גב' רון נשמעו כבר במשך 2-3 שנים בפני מהנדס הועדה המקומית ומתכנן המחוז ולא היה כל נסיון להתעלם מהבעיות אלא למצוא פתרונות.

לגבי ההתנגדות שאחוזי הבניה הוכפלו טען אדריכל גולד שאין זה מדויק היות והכפלת האחוזים ל- 50 אחוזים כוללת מחסנים שלא היו כלולים באחוזי הבניה מקודם אלא נעשו עפ"י רצון מתכנן המחוז.

לגבי מסת הבניה טען כי הבית האדום משנה את המירקס, הוא בית גדול ובולט מאוד בשטח, כך שהבית המתוכנן בעת מתאים לאופי הסביבה.

בנוגע להתנגדות המתייחסת לדרך הרומית והבריכה ציין כי הם מקבלים את הטענות. ההתנגדות היא רק ענין טכני והם ידאגו לטיפול בדרך ובבריכה. השטח יתוחזק ע"י היזם ויהיה פתוח בשעות היום לציבור.

עו"ד תוסיה-כהן דן בנושא הדרך הרומית, שאורכה כ- 30 מ'. הוא התחייב לשמור על כל הקירות התומכים.

לגבי הבריכה טען כי עד היום היא לא מופלה, למעט סיפולים של אחת ל- 10 שנים.

לגבי אחוזי הבניה ציין כי הם רק 40% ומתאימים לאזור.

בענין עקירת העצים הבטיח כי על כל עץ שיעקר ישתלו אחד תחתיו.

(פרוטוקול מחוזית 27.7.89)

גב' דון ציינה כי אכן הבית האדום גדול אך כל האזור נועד לשימוש בקונספט שלו. בכל אופן, ביקשה שלא לבצע עבודות בניה במרחק של 5 מ' מהדרך הרומית.

בשלב זה יצאו המתנגדים מאולם הישיבות.

גב' פלאוס הקריאה את המלצת הלשכה.
"לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

א. לקבל את החלטת הועדה המקומית בסעיפים 1, 4.

ב. לתקן את תשריט התכנית עפ"י התכניות המתוקנות שהוצגו לוועדה המקומית הכוללות סימון תוואי הכביש הרומי, סימון תוואי הכביש המהיר, שטחים פתוחים נוספים ע"י הקטנת חניה פתוחה.

ג. השטח שבין הדרך הרומית והבנין ושטח הבריכה יוגדרו כשטח למוסד עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. כמו כן יתווסף סעיף בתקנון כי שטח זה יסופל ויתחזק על ידי בעלי המקרקעין וכל פרטי הפתוח של שטח זה יאושרו כחלק מהיתר הבניה בתאום עם אגף העתיקות.

ד. לדחות את יתר פרטי ההתנגדות.

גב' ברזקי מסרה כי היא ומר כהן מתכנן המחוז, ניסו לערוך בינוי גמיש יותר ולהתרחק מהדרך הרומית, אך פרושו של דבר הוא שהיזם יצטרך לשנות שוב את התכנית.

יו"ר הישיבה הציע ל"נגוס" בפינה של הבנין כך שאחוזי הבניה יקטנו והמבנה יתרחק מהדרך הרומית.

מר יניב הציע להרחיק את פינת המבנה בכ- 10 מ'.

מר סניסה הציע להסמין את מתכנן המחוז שיתכנן ביחד עם היזם את קטימת הפינה.

הוחלט: "לקבל אלמנטים בהתנגדויות מכיוון שהועדה שוכנעה כי התוכנית כפי שהיא עולה לפגוע באתרים הארכאולוגיים כגון בריכת המים והדרך הרומית וכן פגיעה בעצים הקיימים ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

א. לקבל את החלטת הועדה המקומית בסעיפים 1, 4.

ב. לתקן את תשריט התכנית עפ"י התכניות המתוקנות שהוצגו לוועדה המקומית הכוללות סימון תוואי הכביש הרומי, סימון תוואי הכביש המהיר, שטחים פתוחים נוספים ע"י הקטנת חניה פתוחה.

ג. השטח שבין הדרך הרומית והבנין ושטח הבריכה יוגדרו כשטח למוסד עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. כמו כן יתווסף סעיף בתקנון כי שטח זה יסופל ויתחזק על ידי בעלי המקרקעין וכל פרטי הפתוח של שטח זה יאושרו כחלק מהיתר הבניה בתאום עם אגף העתיקות.

(פרוטוקול מחוזית 27.7.89)

ד. פרטי הקירוב יתואמו עם מתכנן המחוז כתנאי לבקשת היתר בניה.

ה. הועדה מסמיכה את מתכנן המחוז לתכנן יחד עם מתכנן התכנית את קטימת הבנין בפניה הקרובה לדרך הרומית.

י' באב, תשמ"ט
11 באוגוסט 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

878

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מזכ"ל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה
מס' 12 שהתקיימה ביום ג' כ"ב בתמוז תשמ"ט 25.7.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	מ. ויזל ד. קאסוטו ת. רוה	- נציג ציבור - אדריכל - נציגת שר המשפטים
נכחו:	י. בן-יעקב מ. דרומי ג. יניב ס. סידמן ע. פדהאל י. פלאוט נ. פלס ש. שמביק	- לשכת התכנון המחוזית - לשכת התכנון המחוזית - יועץ סביבתי - מזכירת ועדת המשנה המחוזית - לשכת התכנון המחוזית - לשכת התכנון המחוזית - לשכת התכנון המחוזית - אגף הרישוי עיריית ירושלים

1. יב - 10780 - ערר עמותת "יד לישיבה" על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.12.88 בגין בקשתה לשימוש חודג בית אבות - גוש 38 חלקה 79 - רח' אבן עזרא - (תיק בנ/1013/87) המשך דיון מיום 16.3.89.

גב' פדהאל הקריאה את החלטת הוועדה מיום 16.5.89. "לדחות את ההכרעה עד לאחר שיערך ביקור במקום ויבדקו הטענות השונות שהועלו בעת הדיון". הועדה יצאה לסיוור בשטח בהשתתפות: גב' רוזה, מר כהן, מר ויזל ומר סויסה.

גב' רוזה ביצעה לשמוע את חוות הדעת של המחלקה לשרותי קהילה ומשפחה.

גב' פדהאל הקריאה את קטע ממכתבה של גב' אילנה לביא, מנהל המדור לקשיש מהמחלקה לשרותי קהילה ומשפחה של עיריית ירושלים מיום 12.10.88:

1. במידה והעמותה רוצה לפתוח בית אבות בן 12 מסות (או יותר) עליה להצטייד קודם כל ברשיון ממשרד עבודה ורווחה אשר יש לו תקנות והוראות לגבי בית אבות (קטנים וגדולים).

2. פתיחת בית אבות ל-12 מסות בתוך שכונה מהווה לדעת מחלקתנו בעיה מכיוון שאנו בספק רב אם אכן מקומות כאלו יכולים לעמוד בתקינה של כל אדם מטפל הנדרש וגם לקבל רווחים או לכסות עלויות. נקודת המפנה העיסוקית בין רוח להפסד נמצאת במספר קשישים גדול יותר, ולכן על מנת להחזיק עסק כזה חייבים להוריד את רמת הספוק וכאן הסיכון באשור למקום קטן.

3. מוסדות לקשישים בתוך אזורי מגורים חייבים מרחב מסויים המפריד אותם מבנינים סמוכים, יכולים להיות הפרעות לשכנים על ידי אפשרות של רעשים, ריחות ומפגעי תברואה וסביבה אחרים.

4. אסור בכלל לאשר בית אבות לקשישים בתוך בניין דירות.

5. מחלקתנו אינה ממליצה לאשר פרויקטים כאלו בשכונות צפופות כאשר השטח לא יועד מראש או הותאם לפי כל הכללים למטרה זו.

יש לציין כי בשנים האחרונות נפתחו מספר מקומות קטנים לספוק בקשישים המהווים עסק לכל עניין. ללא קבלת רשות עירונית מתאים ואין עליהם פקוח מתאים של רשויות הבריאות והרווחה.

מר סויסה ציין כי לאחר סיוור במקום, נוכח כי לדעתו אין בעיה לאשר את הבקשה במיוחד לאור העובדה כי בעבר שמש המבנה כפנסיון.

גב' פלס ציינה שהמחוגדים טענו שזמן רב עבר מאז שימש המבנה כפנסיון, ועם השנים גבה עומס התנועה באזור.

מר קאסוטו הציע שהמבקשים יגישו תכנית מחוקקת בהתאם לכל ההוראות הנדרשות, במידה והם מעוניינים להרחיב את השימוש.

גב' רוזה ציינה כי לדברי אנשי העמותה, בית האבות מיועד גם לאנשים בשכונה בתנאי שיהיו שומרי מסורת.

מר סניסר הציע לאשר את הבקשה לשימוש חורג בתנאי שהבקשה תהיה תואמת את כל הדרישות והאישורים המקובלים.

גב' דבור ציינה כי הועדה יכולה לאשר עתה רק את הקומה הראשונה, אם יהיה ברצונם להרחיב, יצטרכו להגיש תוכנית מפורסת לגבי הבנין כולו.

מר סניסר ציין כי מאחר והבקשה מתיחסת לשימוש חורג בקומת הקרקע של הבנין בלבד, הועדה תאשר כעת, רק את הקומה הזו. אם ירצו שימוש חורג לכל הבנין, עליהם להגיש תוכנית מפורסת לכל הבנין.

הנדסמן א. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לקומת הקרקע בלבד, כפי שהוצגה בפני הועדה המקומית בישיבתה ביום 26.12.88 לתקופה של 3 שנים, בכפוף לכל האישורים המקובלים.

ג. במידה והמבקשים מעוניינים בשימוש חורג לבית האבות גם ביתר הקומות, עליהם להפקיד תוכנית שינוי מתאר שתכלול הוראות של תכנית מפורסת לבנין כולו.

2. יב - 10779 - ערר ד"ר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.12.88, בגין בקשתו לשינוי יעוד - למרפאה - דח' פארן - רמת אשכול (תיק 87/1016/נ) המשך דיון מיום 27.6.89

גב' מדהאל הציגה את הבקשה.

מר סניסר ציין כי ב-9.7.89 התקיים סיור בשטח שבו השתתפו מר כהן, מר ויזל, הוא בעצמו וחברים מהלשכה לתכנון.

מר ויזל ציין שלדעתו יש סיכסוך בין ד"ר [REDACTED] לשכניו, הוא ציין שבסך הכל זה בנין עם 64 דיירים. הרופא סוּגן שהוא מקבל גם לקוחות המתגוררים בבנין, וכי הדבר מאוד נח להם. הוא העלה את האפשרות להפריד בין המרפאה לדירות המגורים, באמצעות מחיצה. אינו רואה כל סיבה שלא לאשר את הבקשה.

מר סניסר ציין שלמרפאה יש חדר המתנה גדול בתוך הדירה. בנוסף לכך, יש עוד שתי מרפאות באותו בנין, אחת נמצאת בקומה הראשונה, והשניה מרפאת שיניים הנמצאת בקומת הבניסה. נציגי ועד הבית, אשר נכחו בסיור, הביעו תמיכתם בקיום המרפאה. הוא עצמו בדק את יומן המרפאה, וראה שרוב ההזמנות עד 18:30, בין השעות 11:00-15:00 אין קבלת קהל.

מר קאסרמן טען שלדעתו הבנין הוא חלק ממרכז השכונה, לכן זה רק הגיוני שיהיו שם תפקודי מרפאות.

מר סניסר ציין שמאחר ובבנין כבר קיימות 2 מרפאות ונוותרו 3 שנים בלבד לסיום החוזה, מציע לאשר את הבקשה, ל-3 שנים ובסיומו יצטרך המבקש לפנות את המקום.

גב' פלם ציינה שבסיור העלו טענות נוספות בגון:

א. השרותים של המרפאה הם בחוץ, דבר המאלץ את החולים לצאת מהמרפאה לשרותים.

ב. ילדים המתלוצצים למשפחות הבאות לטיפול, אינם נשארים בתוך הקליניקה, אלא יוצאים למסדרון ומשחקים שם.

ג. לקוחות המגיעים בשעות שהמרפאה סגורה, מפזזים לדירורים.

מר סויסה ציין שאילן הבקשה היתה חדשה, הוא היה מונגד לאישורה אבל המרפאה נמצאת במקום הזה 7 שנים, לפיכך מדוע לאשר לו הבקשה ל-3 שנים.

גב' פדהאל הקריאה מכתב של יניב מיום 11.7.89:

1. הבעיר היא תכנונית ומדיניות תכנון.
 2. ללא ספק, מרפאה בבנין מגורים מהווה מסרד, רעש פגיעה בפרטיות, לכלוך וכיו"ב.
 3. שכן במקרה קודם, ברמות ב' נקבע שמרפאה תמוקם במבנה מגורים (שלם), ולאחר העובדה שברמות אין מרכז בריאות שכונתי, אני גורס, שבמקרה זה ניתן למנוע המסרד ע"י הוצאת המרפאה ומקומה כמרכז הבריאות מעל המרכז המסחרי, או בקומה המסחרית.
- אשר על כן, לדעתי, במסגרת מדיניות תכנון כוללת (ולא סביבתית), אני ממליץ שלא לאשר שימוש החורג.

מר סויסה ציין שהועדה ביקשה חוות דעת סביבתית ולא תכנונית.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שלוש שנים בלבד בתנאים הבאים:

4. המבקש יקפיד על שעות הקבלה.
 5. המבקש יקבע בכניסה לבנין שלם גדול ובו יפורטו שעות הקבלה.
 6. למרפאה יהיה אינסטרקטור נפרד.
 7. הכניסה לשרותים תהיה מתוך המרפאה, בהסכמת הדיירים.
3. יב - 10792 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בשיבתה מיום 12.2.88 בגין בקשתם להכלסת מרפסת גוש 10 חלקה 103 - רח' המלך - מושבה גרמנית (תיק 88/657/ב) המשך דיון מיום 13.6.89.

גב' פדהאל הסבירה כי ברח' המלך, באזור המיועד למגורים 4 מיוחד, הוגשה בקשה להכלסת מרפסת ברוחב 1.5 מ'. הועדה המקומית קבלה את מענה השכנים לעיר המרפסת תגרום להסתרת אור וצל לדירתם והרע את תנאי הדיור שלהם ולכן דחתה את הבקשה. הם גם טענו שאישור למרפסות יהווה תקדים שיגרום לבני מרפסות נוספות.

הועדה המחוזית בדיון הקודם החליטה "לדחות את ההכרעה עד לאחר שיערך ביקור בשטח ע"י לשכת התכנון". מר בן-יעקב וגב' פדהאל היו בשטח ולדבריה, מספר שעות ביום, אכן יש צל. מבחינה אדריכלית הכלסת המרפסת לא תוסיף ורא תגרום.

מר קאסמן ציין שמבחינת שלמות החזית האחורית הכלסת המרפסת משלימה. אולם קיימת בעיה של הסלה צל. לדעתו, צריך להמליץ, אם אפשר בכלל, שאם השכנה מילמסה תבקש צירוף שטח מהגג לנחיתת המרפסת, כדי לפצותה על הצל שהיא מקבלת.

מר בן-יעקב ציין שהמרפסת פוגעת באיכות החיפוי של השכנה.

גב' פדהאל הסבירה שהשכנה אינה מעוניינת בתוספת מפני שיש לה דלת היוצאת אל הגינה. בנוסף לכך, המרפסות הקודמות הן מאוד גדולות. המפרסת הזו היא מרפסת שירות.

מר האמסטר השיב לשאלתו של מר סניסה שנראה לו אבסורד לא לאשר את הבקשה. הוא הסביר שבעת הסתרת השמש ישנה דק בשעות אחרי הצהריים. אולי כדאי לבקש להקטין כמה שאפשר את המרפסת בנקודה שמעל החלון, באורך שלה - ולהביא אותו עד גבול החלון. כן שהסתרת השמש תפתח מאוד.

החלטת א. לקבל את הערר בחלקו, מכיוון שהועדה השתכנעה שהמרפסת המבוקשת אינה מהווה מפגע ארכיטקטוני וכן מכיוון ולא תהיה פגיעה במתנגד אם אורך המרפסת יוקטן.

ב. לאשר את הבקשה המרפסת, בתנאי שאורכה יוגבל עד לגבול החלון בדירתו של המבקש בחזית הדרומית.

4. יב - 10799 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשה [REDACTED] לתוספת בניה גוש 437 חלקה 2 - רח' החלמית - שג' עיר גנים (תיק בנ/185/88)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאופ הסבירה שבדיווח החלמית בשכונת עיר גנים ישנה תוכנית מאושרת מס' 2561, שמתירה תוספות בניה בשתי קומות. במגרש הספיציפי הזה, היו כבר תוספות בניה. הבקשה היא להרחיב דירת 45 מ"ר בעוד 50 מ"ר: לבנות שני חדרי נוספים, אמבטיה ומרפסת. כל הבניה תהיה על עמודים מעל הקומה הראשונה. בהתחלה החליטה הועדה המקומית לדחות את הבקשה, כיוון שזה על עמודים. לאחר מכן הנושא עלה לדיון חוזר וחברי הועדה יצאו לשטח על מנת לנסות לשכנע את שתי המשפחות להחליף ביניהם את הדירות. כן שהגברת המתנגדת מלמסה, תקבל את הדירה למעלה ולהפך. אולם, ללא הצלחה. הועדה המקומית אשרה את הבקשה בסופו של דבר.

גב' פלס שאלה אם התכנית מתנה תוספות בניה ללא דיכוי מלמסה למעלה?

מר שמביס ציין שהתכנית אכן מתנה תוספות בבניה מלמסה למעלה.

מר סניסה שאל אם זה כתוב בפירוט איך הועדה המקומית אישרה בניה על עמודים?

בפני הועדה הופיעו גב' [REDACTED] ומר [REDACTED] העוררים. בשם כך המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הופיע מר ש. שמביס. כמו כן הופיעו גב' ומר [REDACTED] - המבקשים.

מר [REDACTED] הסביר שלדעתו הועדה המקומית לא התייחסה באופן עיוני למענות שלהם. הוא הסביר שאמא שלו בת שבעים ואחת, גרה שלושים שנה באותה דירה. השכנים מסביב בנו בהסכמתה אומנם, אבל כיום היא סגורה כמעט מכל הצדדים. הנוף, האור, אוויר. כל הדברים שהיו לה עד לפני כמה שנים, אינם. עכשיו מה שיקרה שאם יאושר לשכנים מלמעלה לבנות, אז תיווצר מעל לדירה שלה מעין ארובה. יהיה חושך, היא תצטרך להחליק כל היום את האורות בבית. אשר לערך הנכס, הוא יורד כיוון שניתן יהיה למכור את הדירה רק למי שמעוניין לבנות. השאלה שעולה כאן היא הווחה בחיפוש של קשיש במדינה הזאת. אם איזו שהיא וועדה תחליט שהדווחה של קשיש לא שונה לתנאים של מישור אחר, זה חבל. הוא ציין שזה יהיה נזק כלכלי, מפני שהוא יצטרך לשלם את כל התשלומים הנובעים משימוש יתר בחשמל. לדבריו, אמא שלו חולנית, והמניעה ממנה לצאת לאור ושמש, עולה לקצר את חייה ח"ו.

מר שמריה ציין שתכנית מס' 2561 אישרה הרחבת הדירות הקיימות בבנין, בתנאי אחד: הבניה צריכה להיות מלמטה כלפי למעלה ולא על עמודים. הועדה המקומית החליטה לפרטם הקלה והתקבלה ההנגדות. התנהל משא ומתן בין הצדדים, ללא תוצאות. בנוסף לשיקולים תכנוניים של הועדה המקומית ישנם גם שיקולים סוציאליים ואחרים. במקרה זה, השתכנעה הועדה המקומית שמדובר בצפיפות דוור למשפחה מעירה, והחליטה לאשר את הבקשה להרחבת הדירה. הועדה ידעה מראש שהיא גרמה בעיה תכנונית לדירה שקיימת למטה.

גב' [REDACTED] הסבירה שהיא ישנה בחדר עם 3 ילדים בחדר, יבעלה צריך לישון בסלון. אחד מבניה חולה באסמטה והם חייבים לעזר את תנאי מגוריהם. היא ציינה שזה מאד קשה לגור בצפיפות כזו. היא מבקשת לבנות שני חדרים נוספים למען הילדים שיש היום ולאלה שיבואו בעתיד. לדבריה שניהם עובדים מאד קשה, ורוצים לבנות בזכות ולא בחסד. היא הסבירה שהבקשה הוגשה לפני שנתיים.

מר [REDACTED] טען שלגבי ההצעה של העירייה להחליף דירות, הם הסכימו, אבל משפחת [REDACTED] לא. לדבריו, הוא ניסה ללכת לקראת משפחת [REDACTED] כל פעם.

מר [REDACTED] השיב שההצעה להחליף דירות באה מאמא שלו הוא בעצמו בדק את הענין והסתבר שאמא שלו תפסיד בהחלפת הדירות. דירת אמו במצב טוב, לעומת הדירה של משפחת כורש, שהחליפה כבר "עשרים ימים".

מר באסנון שאל אם במקום לבנות על עמודים, הם היו מוכנים לבנות את המבנה בקיר. אז זה לא יסתיר את השמש, והם יכלו להיות בחזית הבית.

מר [REDACTED] השיב שהיא עוד אינו מדויק כיון שהאור כבר הוסתר לגברת [REDACTED] על ידי השכנים האחרים. הוא ציין שאין לו כסף לבנות קיר שלם.

גב' [REDACTED] ציינה כי עם הבניה היא תהיה סגורה בחושך לבד בבית. לאחר צאתם את אולם הישיבות, ציין מר סויסה כי זו בעיה קשה של מצוקה בה מתלבטת הוועדה מידי פעם.

מר באסנון ציין שאפשר שממשפחת כורש תבנה לגברת ימיני איזשהו תוספת שתפצה אותה.

גב' פלס ציינה כי למשפחת כורש אין כסף להשקיע.

מר סויסה ציין כי אין ספק שהבניה תפגע בגב' ימיני משום כך הועדה אינה יכולה לאשר זאת, מצד שני קיימת בעיה אמיתית למבקש ולכן הוא הציע שהוועדה לא תחליט עכשיו, אולי זה יגרום לצדדים להגיע להסכם ביניהם.

גב' פלס טענה כי החלטה כזאת רק תלחץ יותר על הצדדים.

מר סויסה הקריא מתקנון לתכנית מס' 2561, סעיף 8 ב-5:

1. על מגיש בקשה להיות לתוספת בניה להציע תכנית ממראה פתרון כולל לבנין כולו אולם הועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר בניה כפוף לתנאים הבאים:

3. בתנאי שהוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקדמ כלפי מעלה ולא דילוג על קומה כלשהי...
גם כחוב בסעיף 5.

5. בתנאי שהבניה המבוקשת אינה פוגעת בתנאי שתברואה של הדירה הקיימת ודירות סמוכות לה, וזאת ע"י שמירה של תנאי תאורה ואוויר מתאימים לכל חלקי הדירה.

ההוראות בתקנון מפורשות וכוללות בין סמכות לאשר הבקשה.

הנחלט: לדחות את ההכרעה בענין הנדון לשלישה חודשים על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמה ביניהם, ועליהם להציג פתרון שיענה על דרישת התכנית.

ב. היערכי בניה

5. יב - 7905 - הסתדרות מדיניות הדסה - תוספת קומת הנדסה - בנינים
11.10 - עין צדס

(תיק בנ/282/89) המשך דיון מיום 27.6.89

מר בן-יעקב הסביר שמדובר בבקשה לתוספת קומה מעל בנין קיים בן 3 קומות שליד רחבת הכניסה לבנין הראשי של בית-החולים. בדיון הקודם, הועדה המחוזית החליטה: "לדחות את ההכרעה עד לאחר שיוגשו פרוצדורות של הבניה המבוקשת ממזרח ומצפון וכן תמונה כללית של המבנים בבית החולים". בעקבות דיונים שהתקיימו בנושא זה, ולאור התכנית הכללית שהוצגה לדעתו אפשר לאשר את התוספת.

הנחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. יב- 10787 - "מצות יהודה" - תוספת בניה-גוש 264 חלקות 20-21 -
גבעת שאול

(תיק בנ/672/79) לדיון חוזר מובא מיום 2.5.89.

מר בן-יעקב הסביר שמדובר בבית חדשה למצות, באזור התעשייה בגבעת שאול. הבקשה היא להוסיף סילו לקמח אשר יבנה בצד. מבוקשת קומה תת-קרקעית ומעל זה מגדל של 4 קומות. הצעה זאת משמעותה הפסד של 6 מקומות חניה, והשאלה היא האם זה אפשר.

מר טויסה ציין כי הבעיה אינה תכנונית אלא בעיית החניה. לכן, הא מציע להתנות האישור באישור אגף התנועה.

הנחלט: לאשר את הבקשה, בתנאי שאגף התנועה בעירייה יאשר את נושא החניה.

7. יב- 9999 - עיריית ירושלים - מעון יום - גוש 255 מגרש 545 שט"ח הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 תיק בנ/345/83

בן פדהאל הסביר שמדובר בבקשה למעון יום הנמצא במגרש מס' 545. על פי תכנית 3028, המקום מיועד לשני בתי-בנסת, ושלוש יחידות מעון הקימים כבר. הבקשה היא למעון נוסף, דבר החורג מתכנית 3028.

הנחלט: לא לאשר את הבקשה, הועדה תהיה מוכנה לדון בהפקדת תכנית שינוי שתכלול תקנון בלבד לשתאפשר תוספת מעון יום למגרש.

8. יב- 5629 - בית היתומים בלומנטל - תכנית שינוי גוש 83 חלקה 43
רח' אבינועם ילני

דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 תיק בנ/1434/71

מר בן-יעקב הסביר שבדחוב אבינועם ילין קיימ מוסד בית היתומים בלומנסל המבקש היתר לשינויים פנימיים. הבקשה היא להפיכת קומת העמודים למטבח וחדר אוכל, קומת הכניסה לקומת מגורים, והקומה העליונה לחדר פעילויות לתלמידים. הבקשה כוללת תוספת בניה של 250 מ"ר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. יב - 10837 - [REDACTED] - תוספת קומה - גוש 82 חלקה 32 - שכ' אבו סור
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 תיק בנ/39/70

מר דרומי הסביר שמדובר בשכונת אבו-סור, בחלקה 32, הבקשה היא לתוספת קומה לבנין קיים בן קומה אחת. האזור הוא אזור מגורים 4. 70% תוספת הבניה עומדת בקריטריונים של אזור מגורים 4.

מר סרוס ציין שיש בעיה של חניה, לכן צריך להעביר את זה לבדיקה של אגף הסדרי התנועה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שיתקבל אישור מטעם אגף הסדרי התנועה בעירייה.
10. יב - 10835 - מועצת בתי העלמין - בית שימוש ציבורי - גוש 29992 חלקה 3/2/12 - דרך השילוח - הר הזיתים
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 - תיק בנ/39/196

מר דרומי ציין שמדובר בשטח של בית קברות בהר הזיתים לפי תוכנית ע.מ.9, זהו אזור שימור בית קברות, מועצת בתי העלמין הגישה בקשה לבנות בית שימוש ציבורי, הבינוי באפיו אבן, בעל גישות לגג.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב - 10827 - הקרן לירושלים - מבנה לתחנת שנאים - גוש 143 חלקה 68 - שכונת קטמון
דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 - תיק בנ/86/501

גב' פלאוס הסבירה שבשנת 1988 אישרה הועדה המקומית והועדה המחוזית בקשה להקמת מבנה לתחנת שנאים. עתה הוגשה בקשה דומה המתיחסת לקרבת הבנין הסמוך למגרש החניה הפנימי ומגרש הכדורסל, אין מניעה לאשר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב - 10442 - אגודת ביה כנסת שלומי חיים - תכנית שינויים גוש 6 חלקה 41 דח' חיי - שכונת קטמון
דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 - תיק בנ/86/774

מר דרומי ציין כי ב-20.7.88 ניתן היתר להקמת בנין ציבורי חדש בן 3 קומות מעל המרחף. עתה הוגשה תכנית שינויים לפתוח פתחים במחסן. אין מניעה לאשר הבקשה העומדת בדרישות תכנית 2973.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב - 8149 - עיריית ירושלים - בית ספר המקיף ואולם התעמלות רח' מאיר פרינשטיין - שכונת תלפיות מזרח

דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק 79/817/ב

גב' פלאוס הסבירה כי מדובר בבית הספר מקיף בתלפיות מזרח, עליו חלונות תכנית מאושרות. הבקשה היא לשינויים באגף קיים ובנית אגף חדש, בהתאם לתכנית הבינוי.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב - 10844 - אגודת משק הנבל - בנין חדש - חלקה 39 שכ' רמות

דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 26.6.89 תיק 89/443/ב

גב' פלאוס הסבירה שמדובר במגרש 39 בשכונת רמות פולין, המיועד לבנינוי ציבורי על פי תכנית 2167 ב'. הבקשה היא לבנות בית כנסת, מקלט דו תכליתי, אולם, אולם בית כנסת ועזרת נשים. גב' פלאוס ציינה שבקשת הבניה מתווספת לחצי המגרש המתחנן בלבד, וישנה כוונה להוסיף בית-כנסת בחלק העליון. לדברי היזמים, אין עדיין תוכנית לגבי החלק העליון.

מר קאסוטו ציין כי אם אכן ישנה כוונה לבנות בעתיד נהוג להראות תכנית מושלמת אף על פי שאינה מחייבת איש, מה גם שהמבנה המיועד דל' כבד.

מר סליסר ציין שיש יתרונות בבניה משוכללת של כמה בתי כנסת. הציע לבקש פרטים נוספים על הבינוי של המגרש העליון.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לקבלת פרטים נוספים לגבי הכוונה להמשיך הבניה במגרש. על היזמים להתאים את הבינוי בעתיד לבנין המבוקש.

15. יב - 10845 - [REDACTED] - תוספת קומה - שכ' אלעיטוויה -

דו"ח הועדה המקומית מס' 5 מיום 26.6.89 תיק 89/250/ב

מר דרנמי הסביר שמדובר בשכונת אלעיטוויה בגרעין הכפר, בבקשה לתוספת קומה מעל בנין קיים בן 2 קומות. תכנית המתאר לאלעיטוויה, מס' 2316 מופקדת ונמצאת בשלב שמיטה התנגדויות. לפי תכנית 62, ניתן לבנות ולהוסיף בניה באזור הכפר בהתאם להחלטות של הועדות, לפי התקנון של התכנית המופקדת אפשר לבנות בנין בן 3 קומות ושגבהו יהיה עד 10 מ'. הבנין נמצא מן לרדיוס של מגבלות בניה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שהגובה לא יעלה על 10 מ'.

16. יב - 8494 - עיריית ירושלים - קירוי מגרש הדרכה קיים - גוש 145 חלקה 3 רח' יהושע רובין - שכונת נה גרנות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 תיק 81/354/ב

מר בן-יעקב הסביר שבמעמק המצלבה קיים מגרש להדרכת ילדים לבטיחות. בזמנו, ביקשו על-יד המגרש הקיים מגרש נוסף, והועדה לא אישרה את הבקשה. עתה הבקשה היא לקירוי מגרש הדרכה הקיים ולהוספת קונסטרוקציה.

מר קאסוטו ציין כי מבנה כזה משנה מאוד את כל התפיסה של העמק.

מר סליסר ציין שלא כדאי להמליץ על הגשת תוכנית שינויים, אם מבחינה תכנונית זה לא בסדר.

מר קאסוטו השיב שמבחינה תכנונית זה בהחלט לא בסדר.

גב' דויד ציונה כי אולי מבחינה תכנונית טוב יותר לאשר להם מגוון נוסף בשל הצורך הברור בפונקציה זו.

מר קאסוטו השיב שהשאלה היא כמה צריך לקחת שטח ציבורי פתוח, כשצריך להלחם על כל מטר ירק, וליעד אותו לשימוש כזה.

מר סניסק ציון שאילו לקחו שטח ציבורי פתוח והפכו אותו למסחרי אף הוא היה מתנגד לבקשה. אבל בכל זאת השימוש המוצע הוא ציבורי.

גב' פלאוט ציונה שזה שטח פרטי פתוח, ולכן זה צריך להיות במסגרת שינוי ייעוד.

מר קאסוטו הציע שיעברו למקום אחר בעיר, (אולי דרום מערב).

מר סניסק ציון כי ישנה בעיה משפטית ותכנונית כאחד, אם הם רוצים צריך להפקיד שינוי לתכנית מס' 3018.

הנחלט: א. לדחות את הבקשה, מכיוון שהיא סותרת את הנדאות תוכנית מס' 3018.

ב. הועדה המחוזית אינה רואה בעין יפה את הבקשה, וחושבת שראוי לאתר מקום אחר שיתאים לשימוש הזה.

17. יב - 10498 א' - חברת כלכלית לירושלים - ביתן סרנספורמטור - גוש 187 - חלקה 17 שכונת מקור חיים

דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 חיק בנ/362/87

גב' פלאוט הסבירה שברח"ד החרוצים, הועדה המחוזית אשרה לחברה הכלכלית לירושלים לבנות בנין חדש. עכשיו מוגשת בקשה לבנות ביתן סרנספורמטור בצד האחורי של המגרש בצמוד למגרש האחורי. הועדה המקומית פרסמה הקלה מכיוון שזה על קו בנין אפס, ונתקבלה התנגדות ממוסד פיאס.

הנחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב - 5816 - מוסדות מענה שמחה - תוספת כיתות לימוד גוש 234 - חלקה 91 - קריה מסרסור

(חיק בנ/516/72) - המשך דיון מ-27.6.89.

מר בן-יעקב ציון שהמוסד שנמצא ברח" פניס מאירות" מבקש תוספת 2 קומות לתלמיד תורה מעל לגן קייס. בדיון הקודם ביקשה הועדה לבדוק האפשרות שהמוסדת המבוקשת תבנה על הקרקע - בשוליים הצפוניים- מערביים של המגרש בהסתמך על סיוור שלו בשטח, הסביר שהמקום היחיד בו אפשר לבנות ואינו מרוחק מדי מהמוסד, הוא המקום שמסומן לאולם התעמלות, שעדיין לא הוקם. אבל אם רוצים לשמור על השטח הזה בעתיד, כדאי לאשר את הבקשה.

מר קאסוטו הציע לבנות בהמשך לגן הילדים הקיים, ותוך כדי כך לנצל את כפילת הקרקע לבניה, במובנה יומר שתאפשר ליכדי הגן העליון להשתמש בגג של הבנין החדש כשטח למשחק.

הנחלט: לא לאשר את הבקשה כפי שהוצגה. הועדה מורה כיזמים לבדוק את האפשרות לבנות תוספת בשטח הצפוני של המגרש.

19. יב - 10847 - כפר שאול - חפירה - גוש 332 חלקה 3 - שכונת גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 6 מיום 10.7.89 חיק בנ/535/89

מר סוויסה הסביר שמדובר בבקשה לחפירה וכן מילוי בשטח המיועד לבית חולים
כפר שאול. הצורך בבקשה נובע מן החלטה בתרומות שהם צריכים לקבל.

מר קאסוטו ציין כי לחברה להגנת הטבע ואחרים תהיה זכות להגיש התנגדות.
מתן האישור לחפירה קובע "עובדות בשטח" העלויות להיות בעתיות במיוחד
בהתייחס לעצים.

גב' פדהאל הסבירה שהעצים לשימור הם מחוץ לתחום החפירה.

מר קאסוטו ציין שיתכן שהחברה להגנת הטבע לדוגמה, תבוא ותגיד שהיא רוצה
עצים נוספים לשימור, הועד צריכה לאפשר לה להביע דעתה. אם נאשר לעקור
עצים אלו, לא תהיה להם אפשרות זו.

הוחלט לא לאשר את הבקשה, מכיוון שאישורה עלול לפגוע בהליך שמיטה
ההתנגדויות בתכנית הופקדה.

20. יב - 10848 - אומוצ'ק - תכנית שינויים לבנין חדש - גוש 131 חלקה 2
חזור תעשייה
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 חיק בנ/437/89

מר בן-יעקב הסביר שמדובר בבקשה לתכנית שינויים לבנין חדש של אומוצ'ק
הנמצא באזור התעשייה בחלפיות. הם מבקשים לבנות בנין תעשייה של 4 קומות:
שתי הקומות התחתונות ישמשו כמסך ושהי הקומות העליונות כקומות תעשייה
רגילות. ישנה גם חניה מת-קרקעית גדולה. ניתנת הקלה לגובה: במקום 15 מ',
17.40 מ', הקלה בקו הבנין האחורי שיהיה 11.60 מ' במקום 12 מ' ובגובה חדר
טרנספורמציה.

מר קאסוטו ציין שרצוי לקבל חזיתות הרבה יותר מפורטות.

הוחלט לדחות את ההכרעה עד לאחר שיוגש פירוט באשר לחזיתות הבנין.

21. יב - 7256 - הקנן לירושלים - חפירה - גוש 143 חלקה 94 דח' אליעזר
הגדול שכונת קמחון
דו"ח הועדה המקומית מס' 6 מיום 10.7.89 חיק בנ/521/89

גב' פדהאל הסבירה שמדובר בבקשה היתר לביצוע חפירה על מגרש 4, עליו יוקם
מרכז לקשיש על פי תכנית 1794 ג' שנחתמה כבר על ידי שר הפנים. גובה החפירה
המוצע: 5,500 מ"ק.

הוחלט לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יב - 10823 - בית הכנסת "מסירת שלום" - בנין חדש - גוש 720 חלקה
952 רחוב בובליק - שכונת רמות (חיק בנ/419/89)
המשך דיון מיום 27.6.89

מר סוויסה הסביר שמדובר בבקשה לבנין חדש לבית כנסת ברמות 01. הועדה
המחוזית החליטה ב-27.6.89 דו"ח לדחות את ההכרעה עד לאחר שתוגש לוועדה סקיצה
שמאירה כיצד משתלב בנין בית הכנסת המבוקש עם שני בתי הכנסת הנוספים
שאמורים להבנות במתחם. מר קאסוטו בדק את הבקשה והמליץ לאשר אותה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצה הועדה המסכמית.

ג. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

23. יב - 10693 - [REDACTED] - קביעת תנאים - בית ג' אלא
המשך דיון מיום 27.6.89 (תיק קב/10)

מר דרומי הזכיר כי מדובר בבקשה לקביעת תנאים לבנין קיים בבית ג' אלא. הועדה החליטה שאינה מעוניינת לקבוע תנאים נקודתיים, אלא מבקשת תכנון כולל לאזור, ולכן לא אישרה אותה. בעקבות זאת פנתה הועדה לעירייה וביקשה לבדוק אפשרות להכנת תוכנית כוללת לאזור או למצוא פתרון אחד לבעיית מבנים קיימים באזור זה, אם במסגרת התכנון של דרום מערב העיר או במסגרת של קביעת תנאים כוללת לאזור. העירייה השיבה שאין לה כוונה לתכנן את האזור בשלב זה.

מר סניטה ציין שלא ניתן לאשר בנין בודד, עד לאחר שתהיה תפיסה תכנונית כוללת לאזור.

מר קאסוטו ציין שהשאלה היא אם אדם פרטי יכול ליזום תכנית כוללת.

מר דרומי הסביר שעל השטה לא חלה אף תכנית.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 15 מיום ג' ה' באלול תשמ"ט 5.9.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על המחוז

השתתפו:

א. איונשטיין	-	נציג מט"ע
א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
א. ברזקי	-	נציגת שר השכון (מ"מ)
ש. דרעי	-	נציג ציבור
י. הירמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
מ. ויזל	-	נציג ציבור
ש. ז. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
מ. נקמן	-	נציג שר החקלאות (מ"מ)
פ. פינקלמן	-	נציג שר החקלאות (מ"מ)
ד. ספמן	-	נציג ציבור
ת. רווח	-	נציגת שר המשפטים
ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
א. דחמימוב	-	אדריכל
י. שרון	-	נציג ציבור

נכחו:

פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ש. בן שאול	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
מ. זילגמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
ס. סיידימן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס	-	מזכירת הועדה המחוזית
מ. שוורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדר:

ד. תומר	-	נציג צה"ל
---------	---	-----------

א. אישור פרוטוקולים

- (1) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 16 מיום 30.4.89 (נשלח ב-11.7.89)
- (2) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 18 מיום 28.5.89 (נשלח ב-11.7.89)
- (3) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 10 מיום 30.5.89 (נשלח ב-11.7.89)
- (4) פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה ועררים מס' 9 מיום 13.6.89 (נשלח ב-11.7.89)
- (5) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 12 מיום 20.6.89 (נשלח ביום 17.8.89)
- (6) פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה ועררים מס' 10 מיום 27.6.89 (נשלח ב-17.8.89)
- (7) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 13 מיום 4.7.89 (נשלח ב-17.8.89)
- (8) פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה ועררים מס' 11 מיום 11.7.89 (נשלח ב-17.8.89)

הוחלט: לאשר את הפרוטוקולים המפורטים לעיל לבד מסעיף 2 בפרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 18 שהתקיימה ב-28.5.89.

ב. כללי מינוי נציג מטעם הועדה המחוזית בוועדה המרחבית מטה יהודה.

הנחלט: למנות את מר א. בן-אשר כנציג הועדה המחוזית בוועדה המרחבית מטה יהודה.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכנית לאישור (מתן תוקף)

1. תכנית מס' 1413 א' - התאמת שטחי מגרשים - גבעת מרדכי
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3665 מיום 5.6.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית

2. תכנית מס' 3871 - קביעת בינוי למגורים הרצל - הר הרצל
התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3670 מיום 18.6.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. תכנית מס' 3899 - אחדות וחלוקה מחדש - איזור התעשייה גבעת שאול
התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3670 מיום 18.6.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. תכנית מס' 3943 - תוספת קומות רח' יונה - שכ' גאולה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3648 ביום 9.4.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. תכנית מס' 3508 א - התווית מעבר ציבורי - רח' עוזיאל ורח' מיכלין - שכ' בית וגן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3655 ביום 11.5.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. תכנית מס' 3900 - קביעת בינוי לשיבת "זוהר החיים" - שכ' הר-נוף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3655 ביום 11.5.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. תכנית מס' 3913 - השלמת קומה - רח' צפניה - שכ' כרם אברהם
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3655 ביום 11.5.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. תכנית מס' 3685 - שינוי בחלוקת זכויות בניה בין מגרשים - הר נוף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3654 ביום 4.5.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

10. תכנית מס' 3944 - שינוי יעוד שטח לדרך - התווית המשך בביש מס' 4 ועד הגבול הדרומי של העיר המשך דיון מיום 18.10.88

הוחלט: א. להמליץ בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה על הפקדת שינוי לתכנית המתאר המחוזית ת/מ/מ/1 ובמקביל לה תופקד תכנית מס' 3944 כשינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
ב. להמליץ בפני ועדת המשנה שליד המועצה הארצית - לענין קוי הבנין - להקטין את קו הבנין ל-10 מ' משני עברי הכביש.
ג. לכלול בהוראות התכנית את ההנחיות שנקבעו בתסקיר ההשפעה על הסביבה לגבי רחוב רוזמרין - בתכנית מס' 2317.

ד. תכניות להסדה

11. תכנית מס' 3999 - קביעת יעוד שטח למגורים - שועפט הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:

להפקיד את התכנית ובתנאי שהבניה החדשה תהא לפי הגבהים של התכנון המוקדם שאושרו ע"י אגף הדרכים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית

12. תכנית מס' 3857 - שינוי שימוש מחנות לדירת מגורים - רח' הרב שוויאל מובא להמשך דיון מיום 4.4.89

הוחלט: א. להפקיד תכנית שמטרתה שינוי שימוש מחנות לדירת מגורים בקומת העמודים וצירופה לדירת מגורים קיימת. שטח התכנית יכלול את שטח החנות האמורה בלבד.
ב. תרשם הערת אזהרה בטאבו לפיה השטח הכלול בתכנית לא יהווה יחידת דיור נפרדת אליו יצורף לדירת המגורים הקיימת במקום.
ג. לקבל את סעיף ב' בהמלצת הועדה המקומית לפיו "יש להודיע לפי סעיף 151 לחוק התכנון והבניה, לכל דיירי הבנין".

13. תכנית מס' 3975 - תוספת קומה מחנה לבנין קיים - רח' קובובי - שכ' דניה הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התכנית תתקן מבחינה טכנית.
- יוגש אישור אגף הרישוי מחדש
- מינהל מקרקעי ישראל יחתום על התכנית
- יש להוסיף צילומי הבנין הקיים והחצר
- תתוסף תכנית פתוח החצר.
- בתנאי שהתוספת לא תהיה בתחום מעבר או שטח ציבורי.

הוחלט: א. לא להפקיד את התכנית בשלב זה.

- הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית שתקבע קריטריונים לתוספות בניה בשכונה - אט לדעתה יש מקום לכך ותגישם לה.
- התכנית הנדונה תידון שנית בועדה לאחר שיובאו בפניה הקריטריונים לתוספות בניה כאמור בסעיף ב' לעיל.

14. תכנית מס' 3958 - שטח ספורט קאנטרי קלאב - שכונת רמות
המשך דיון מיום 4.4.89.

15. תכנית מס' 3958 א' - פתוח מתחם לשטח ספורט - שכונת רמות
המשך דיון מיום 4.4.89.

שתי התוכניות נדונו ביחד.

הוחלט: לאחד את שתי התוכניות ולהפקידן כתכנית אחת בתנאים הבאים:

- א. בטרם תופקד התכנית יוגש לוועדה מסמך רשמי של עיריית ירושלים - חתום ע"י מנהל מח' החינוך בעידוד המפרט את הפרוגרמה למבני ציבור ודרושה לשכונה והשטחים שהוקצו ויוקצו לשם מימוש פרוגרמה זו.
- ב. ההיבטים הארכיטקטוניים של התכנית יוגשו במסגרת ועדה מקצועית.
- ג. תוכן חוות דעת סביבתית בתאום עם היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית ומסקנותיה יעוגנו בהוראות התכנית.

16. תכנית מס' 3921 - תוספות בניה סטנדרטיות - רח' בן גוריאל-תלפיות
המשך דיון מיום 14.3.89.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

בנין המקוה שאושר במגדש שמצפון למגדש שבתכנית הנדונה יבנה בקו בנין צפוני של 1.5 מ' (קרי במרחק של 1.5 מ' מהדרך שמצפון לו).

17. תכנית מס' 3841 - הגדלת אחוזי הבניה וקביעת בינוי - רח' מיצרי סירן
- גבעת המבחר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.6.89:
להפקיד את התכנית ובתנאי שהתכנית תערך מבחינה טכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. תכנית 4039 - תוספת קומה - רח' אבן שמואל - רמות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.
מגיש התכנית יפרסם את התכנית גם על פי סעיף 151 לחוק.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

19. תכנית מס' 3998 - חלוקה ושינוי יעוד בהתאם לקיים-פינת הרחובות
צ'לי ופלורנסיין - קרית יובל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יקבע בהוראות התכנית כי באזור המסחרי המיוחד ששתי הבניה כוללים כל השטחים שבמחוט מעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי.
- ב. יוגש אישור האגף להסדרי תנועה והענותיהם ישולבו בהוראות התכנית.
- ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. הודעה על פי סעיף 77 לחוק

20. תכנית מס' 3988 - שינוי רחוב הנביאים - הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88 על פרסום לפי סעיף 77
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על הכרזת השטח לתכנון. ההחלטה תהיה
בתוקף שנה בלבד.

הנחלט: לאשר את הבקשה לפרסום הודעה על פי סעיף 77 לחוק - בהתאם להמלצת
הועדה המקומית.

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ג' בתשרי תש"ן
2 באוקטובר 1989

87/1

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 בשיבתה מס' 14 שהתקיימה ביום ג' טו' בתמוז תשמ"ט 18.7.89
 יו"ר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	א. ברזקי	-	מ"מ נציג שר השכון
	מ. ויזל	-	נציג ציבור
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	פ. פינקלמן	-	מ"מ נציג שר החקלאות
	ד. קאסוטו	-	אדריכל מ"מ
	ת. רוזה	-	נציגת שר המשפטים
נכחו:	פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
	י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	" " "
	ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עיריית י-ם
	מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	ס. סידמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	ע. מדהאל	-	" " "
	י. פלאוט	-	" " "
	נ. פלס	-	מזכירת הועדה המחוזית
	מ. שורק	-	לשכת התכנון המחוזית
	ש. שארף	-	מח' מהנדס העיר - עיריית י-ם
נעדרו:	א. איינשטיין	-	נציג מע"ק
	א. לבנטל	-	נציג שר הבריאות
	ד. תומר	-	נציג צה"ל

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 15 מיום 16.4.89 (נשלח ב-4.7.89).
 - 2) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 17 מיום 14.5.89 (נשלח ב-4.7.89).
 - 3) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 11 מיום 6.6.89 (נשלח ב-4.7.89).
- הפרוטוקולים הנ"ל אושרו בחתימת יו"ר הועדה.
- 4) פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 19 מיום 18.6.89.
 - 5) " " " " " " מס' 21 " " 6.7.89.

מד סניסה ציין שמכיון שהפרוטוקולים נמסרו לחברי הועדה בעת הישיבה הוא מציט לאשר אותם בכפוף לכך שחבר ועדה שימצא לנכון להעיר הערה כלשהיא לגביהם - יעשה זאת עד סוף השבוע (קרו עד 21.7.89).

הוחלט: לאשר את הפרוטוקולים בכפוף לכך שחיתון לחברי הועדה אפשרות להעיר לגביהם - אם ימצאו זאת לנכון - עד ליום 21.7.89.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. כללי

1. תכנית מס' 3651 - מרכז מסחרי - הר נוף
בקשת המתנגדים להארכת התקופה להגשת התנגדויות.

מד סניסה ציין כי מדובר בתכנית למרכז המסחרי בהר נוף שהועדה החליטה בזמנו להפקיד. התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3653 ביום 28.4.89 כן שהמועד להגשת התנגדויות פג ב-28.6.89 אולם על פי מכתב שהתקבל מעורכת דין חיה נובלגרוצקי לפיו: "...חוברת ילקוט הפרסומים 3653 הגיעה לפירסום לשירות ההפצה בתל-אביב ביום 4.6.89... ולפיכך מן הראוי לחשב את המועד למנין תקופת ההתנגדות לכל המוקדם מיום 4.6.89... נא לאשר לנו כי המועד להגשת התנגדויות הינו עד ליום 28.7.89". לדעתו יש מקום להענות לבקשה ולהאריך את המועד להגשת התנגדויות עד ל-28.7.89.

הוחלט: להאריך את המועד להגשת התנגדויות לתכנית הנ"ל עד לתאריך 28.7.89.

2. תכנית מס' 2873 א' - תכנון שטח בין שדה שרת למלון הוליילנד
מובא לתיקון סעות סופר בסבלת המגרשים

מר כהן ציין כי תכנית 2873 א' כוללת הוראות חלוקה חדשה והמטרה היתה לאפשר את רישום החלוקה החדשה לפי סעיף 125 לחוק. מאוחר יותר הסתבר שהיתה טעות ולפי טבלת השטחים בתכנית, שטחים שהיו אמורים להרשם על שם הבעלים המקוריים נרשמו גם על שםם וגם על שם העיריה, כמו כן נרשמו על שם העיריה גם שטחי הציבור.

הוא ממליץ לתקן את ההוראות כך שמגרשים מס' 57, 58, 60 א, ו-ב ירשמו רק על שם העיריה (ויופיעו רק בחלק התחתון של טבלת הוראות החלוקה) ויוספו על שם המינהל מגרשים מס' 88 א' ו-ט'. כל זאת בכפוף לכך שיתקבל - מכתב הסכמה מטעם בעל הקרקע שהוא המינהל.

הוחלט: לתקן את סעיף ההערות של טבלת החלוקה בתכנית 2873 א' כך שמגרשים חדשים המסומנים במספרים 57, 58, 60 א, ב, ירשמו רק על שם עיריה ירושלים ומגרשים חדשים המסומנים במספרים 88 א', ט' ירשמו על שם הבעלים כל זאת בכפוף לקבלת מכתב הסכמה מטעם בעל הקרקע.

א. תכניות לאישור

3. תכנית מס' 3419 א' - השלמה לתכנית 3419 - פיתוח דרום מערב ירושלים

מובא לדיון לאור פניית מינהל התכנון

מר כהן ציין כי לאזור דרום מערב העיר הוכנו 3 תוכניות תכנית המתאר - 3419 שאושרה, תכנית 3419 א' - שהיא נשוא הדיון עתה - שיעודה - השלמת השלח לאיזור תעשייה ותכנית 3419 ב' התכנית המפורטת לקניון.

במסגרת תכנית 3419 - נקבעה הוראה שיתרת השטח תשמש לתעשייה. מינהל התכנון ביקש להפנות תשומת לב הועדה כי במקרה כזה, מן הראוי שגם השטח שמדובר בו ישמש לתעשייה. לדעת מר כהן יש צדק בדבר ולכן יש להחיל הוראות בתכנית, לפיהן בשטח (שמצפון לכביש) הצבוע אפור - יהיו שימושים של תעשייה עתידית ידע, בחגובה להערת גב' ברזקי ציין כי אומנם נכון שעדיף לשנות את הצבע שנקבע בתשרים מאפור לסגול אולם לא ניתן לשנות יעוד שטח לעת מתן חוקף לתכנית. בתכנית מס' 3419 ב' ניתנו הוראות לגבי

השטח שיועד לאזור מסחרי מיוחד וכמו כן נקבע שם בסעיף 9 (ב) (2) כי "שטחי הבניה הנ"ל הינם בבחינת מגבלת שטחי בניה מירביים ואין חובה למוסדות התכנון לאשרר לעת הדיון בהפקדת התכניות המפורטות". לדבריו יש להחיל סעיפים אלה גם לגבי תכנית מס' 3419 א'.

גב' פינקלמן דרשה לבדוק שוב את התכנית מכיון שלדבריה, היה זה המינהל שזם אותה.

מר מויסס הציע להגיע להחלטה כבר בשלב זה ובפניותו לגב' פינקלמן ציין שאם לאחר בדיקתה תתעורר בעיה כלשהיא יובא הנושא לדיון חוזר.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 29.3.89, יבוסל האמור בסעיף מס' 9 (1) בהוראות התכנית ובמקומו יכתב כי השימושים המותרים באזור המסחרי המיוחד הם מבנים לתעשייה עתידית ידע בלתי מזיקה ובלתי מסרידה - כפי שנקבע בסעיף 9 (ב) בהוראות תכנית מס' 3419 ב'. עוד יתווסף להוראות התכנית, סעיף בדבר שטחי הבניה כפי שנקבע בסעיף 9 (ב) 2 בהוראות תכנית 3419 ב'.

4. תכנית 3818 - בית הגומלאים - שכונת גילה
בקשה ארגון הנכים לקביעת הוראות בדבר גישה לנכים

מר כהן ציין שמדי פעם מגיעות אליו פניות מסעם ארגון הנכים לפיהן יש לתכנן את הבניינים הציבוריים בהתאם לתקנות לנכים - דבר שלא תמיד מקפידים לגביו. יש לכולל בהוראות התכנית הוראה שתבטיח שהבניין יתוכנן בהתאם לתקנות הנכים.

מר קאסוטו ביקש להזכיר כי בדיון קודם ביקשה הועדה לשנות את החזות החיצונית של הבניין ושהנושא יובא בפניה.

מר נכמן אישר את דבריו.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 4.7.89 יתווסף להוראות התכנית סעיף בדבר סידורים מיוחדים לנכים.

ד. תכנית להפקדה

5. תכנית מס' 3316 א' - קביעת מעמד קבוע למסוף האוטובוסים-דרום מערב
המשך דיון

מר כהן הזכיר כי על-פי תכנית 3316 ו-3419 א' - נקבע כי מסוף האוטובוסים בדרום מערב העיר הוא זמני. עקב התנגדות חברת אגד לקביעת זו הוחלט להפקיד תכנית לשיוני מעמד מסוף האוטובוסים. במסגרת תכנית 3316 לא נקבעו הוראות לקוי בנין, הועדה לא היתה מודעת לצורך במבנה תפקודי במקום. עקב זאת פנה המתכנן בבקשה שיקבעו במקום קוי בנין והיה צורך לקבל את אשורה של המועצה הארצית לענין קוי בנין. לדבריו, מכיון שתכנית מס' 3316 א' - הנדונה - באה לקבוע את מעמד המסוף נקבע אפשר לבטל את החלטת הועדה מיום 4.4.89 בנוגע לתכנית 3316 א' לענין הצורך בנספח פיתוח ולקבוע שנספח הפיתוח שצורף לתכנית 3316 ישלח יחד עם התכנית הנדונה למועצה הארצית לענין הקלה בקוי בנין. התכנית מדברת על מבנה בגודל של כ-300 מ"ר שהצורך בו הוכח והענין נבדק ע"י מר נקמן.

מר נקמן הבהיר בתגובה לשאלת גב' ברזקי כי בשלב זה לא מדובר על מסוף שיבוצעו בו פעולות של אחזקת אוטובוסים כגון רחיצה, סוכה וכד' אך לכשמשילת הברזל תושק יתכן שהמקום יהיה גם חניון לילה וכד'.

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 4.4.89 לגבי תכנית 3316 א' בגין צורך נספח הפיתוח לתכנית.

- ב. בהמשך להחלטה להפקיד את התכנית - יש לשלוח את נספח הפיתוח שצורף לתכנית 3316 ביחד עם התכנית 3316 א' לוועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קביעת קוי הבנין.
ג. נוספה הביטוי כפוף לבדיקתו של נציג שר התחבורה בוועדה וכן כפוף לתאום שיערך עם חברת החשמל בקשר לקו החשמל העובר במקום.

6. תכנית מס' 3450 א' הוראות פלוקה ובינוי במתחם מצפון לרחוב
גבעת שאול
המשך דיון

מר כהן הזכיר את מהלך הדיון הקודם וציין כי הוחלט "לדחות את המשך הדיון עד לאחר קבלת חומר מפורט שיכלול תכנית בינוי מפורטת, בדיקת פוגרמות וכד'".

התכנית שהוגשה עתה מבוססת על הרעיון של כביש פנימי עם חניות לאורך ולכן אבול הבינוי הוסס לכיוון צפון מזרח והוא מתקרב עד כדי 10-15 מ' מהכביש הבן - ארצי ירושלים - תל-אביב. בקשר לכך נתנה היתידה לאיכות הסביבה הוראות.

במגרש מס' 18 - מתוכנן בנין לבית אבות שהצפיפות בו תגיע לכדי 280%, בשאר המבנים יגיעו אחוזי הבניה ל-120% - שזה המקסימום המותר באזור מגורים 2. לדבריו של מר כהן - כתוצאה מהרצון לתת כמה שיותר מגורים הוקטן בנין בית-אבות ולכן הצפיפות בו גבוהה. יש בתכנית חלוקה חדשה ולכן צריך שיהיה אזור בהקצאות ובזכויות. הוא הציע למנות ועדה שישבו בה חלק מחברי הועדה ביחד עם אנשי העיריה והמתכנן שתבחן את האפשרות שבניי המגורים יורחקו יותר מהכביש הבן-ארצי ושהחניה תהיה תת-קרקעית, שיבחן אחוזי ההפרשות לצרכי ציבור שהופרשו מהתכנית, שתבחן האפשרות שהקטע הדיומי לא יהיה כלול בתחום הקו הכחול של התכנית וכד'.

מר קאסוטו העיר כי לדעתו לא הופרשו 40% משטח התכנית לצרכי ציבור. בית האבות הוא פונקציה סחירה ושטח המגרש שלו לא מהווה חלק מההפרשות לצרכי ציבור.

גב' ברזקי ציינה שיש לקבל חוות דעת היתידה לאיכות הסביבה כבסיס לקבלת החלטות בדבר הבינוי בשטח.

מר יוניב סבר שעדיף לשלב את בנין בית האבות ליד בניי המוסדות האחרים ולא ליד בתי המגורים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה בשלב זה.
הועדה ממנה את גב' א. ברזקי, מר מ. נקמן, גב' פ. פינקלמן, מר ד. קאסוטו, ומר א. בן-אשר לשבת עם נציגי העיריה ומתכנן התכנית ולהגיש בפניה הצעות שונות לדיון.

7. תכנית מס' 3684 - האקדמיה לבניה - שכונת הר נוף המשך דיון

מר כהן ציין כי בדיון קודם בתכנית האקדמיה לבניה התעוררו שתי בעיות:
א. סוגיה עקרונית בנושא מיקום האקדמיה - האם טוב שתהא ממוקמת בין מוסדות וישיבות בשכ' הר-נוף.

ב. בעיה אדריכלית באשר לעיצוב הבנין.
בישיבות שטרך עם המתכנן לא הגיעו עדין לפתרון עיצובי אחר אך לדעתו יש להחליט קודם בדבר השאלה של מיקום האקדמיה. בתשובה לשאלתה של גב' ברזקי בדבר הפרוגרמה של האקדמיה המבוקשת ציין כי מדובר בעצם במשרדי על של ארגון הקבלנים ובית ספר. בקומפלקס יהיו מוזיאון בניה, אולם הרצאות, אולם כינוסים, חדרי פעילות, משרדים, ארכיב וכיו"ב.

מר קאסוטו טען שיש לבדוק איזו מרחבים בעצם דרושים לאקדמיה, ואם יתברר שדרושים לה מרחבים גדולים אזי אין זה, לדעתו, המקום המתאים.

מר סויסק סבר שבאופן עקרוני אין זה המקום המתאים. מוסדות התכנון מתלבטים על העת באיחור שסחום מתאימים לישיבות ועתה כשיש מגרש פנוי בפאתי השכונה יש ליעדו לישיבה ולא לאקדמיה לבניה. באשר לפרוגרמה יש לפנות ליוזמים שיגישו פירום השימושים ומספר התלמידים שילמדו שם.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר קבלת פרוגרמה מדויקת של התכנית וכן אישור בדבר תאום שנערך עם משרד העבודה.

8. תכנית מס' 3948 - תוספת בניה לשימור "בית ברכה" רח' עובדיה
המשך דיון מיום 20.6.89

מכ כהן הזכיר את מהלך הדיון הקודם וציין כי הוחלט אז לבקר בשטח. האזור מיועד בחלקו למגורים ד- 90% ב-3 קומות ובחלק האחר לשטח פרטי פתוח שנגזר ממחנה שכלר. קיר המחנה מגיע עד גבול החלוקה והפרשי הגובה ביניהם הם של כ-2-3 מ'. מדובר בשטח של 3-5 דונם. בעבר אשרה הועדה - בית ספר במסגרת היתר בניה לשימור "בית פין" ובניה מקלט (דו-תכליתי) כדרישת משרד החינוך.

התכנית הנדונה מבקשת לשנות את יעוד השטח ממגורים ומשפ"פ למוסד כדי לאפשר השלמת הפרוגרמה של בית הספר הקיים במקום. התכנית מגדילה את אחוזי הבניה ל-123% הכוללים את כל שטחי הבניה. בביקורת בשטח מצא כי "בית פין" גבוה באופן יחסי ועתה מבוקש בנין מרכזי בין 4 קומות בחזית הדרומית מזרחית ו-3 קומות מעל קומת מקלט בחזית המזרחית. בסביבה בנויים בנינים בני 3-4 קומות. על פי הסבר שקיבל ממנהל בית הספר - שטח כל כיתה 29 מ"ר מכיון שמטרת התלמידים בכל כיתה קטן יותר מהמקובל. אם היו בונים כיתות גדולות- רגילות היה מספרן מגיע ל-11 ואז לא היה מתעוררת כלל בעיה הצפיפות. לדברי מר כהן, המצב הנוכחי גורע יותר מכיון שמשתמשים ב-3 מכולות ככיתות לימוד. המגרש "כלוא" בתוך אזור מגורים ולהערכתו זוהי התכנית האופטימלית.

אדריכל פרוייקט המליץ להבליט את הקומה האחרונה בחלל גג הרעפים אך לדעתו הדבר יפגע בכיתות מבחינה תפקודית.

מר קאסוטו סבר כי ניתן להבליט את הקומה העליונה בחלל הגג. השילוב בין הבנין לשימור שהוא בסגנון עתיק ובין הבנין החדש המבוקש לא נראה לו נכון.

גב' ויסקינד הסבירה כי בתכנית המקורית שהגיעה לדיון במקומית דובר על בנין נמוך יותר הדוקא הועדה דרשה להגביהו על מנת שאפשר יהיה להשתמש בקומה העליונה.

מר כהן טען שהנמכת הבנין בכ-80 סמ' לא תשנה את המצב באופן משמעותי. בתשובה להערת מר קאסוטו באשר לשילוב הפרויקט עם "בית פין" הסביר כי החלל של "בית פין" לא מושפע כלל. גג המקלט ישמש כחצר משחקים לילדים.

מר קאסוטו חזר על טענתו שמה שמפריע לו זו הפרופורציה - היא נכונה - בין הבנין הישן והחדש.

גב' ברזקי בקשה לקבוע שני תנאים: א. שיסולקו המבנים הזמניים מהמגרש במס' יכבלי היזמים מופס 4 - אכלוס. ב. שפיתוח החצר לרבות גג המקלט יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

מר קאסוטו ביקש שתבדק האפשרות שהקומה העליונה תוכנס לחלל גג הרעפים וכן שחזית הבנין הנמוך תסופל שנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תבדק האפשרות להבליע את הקומה האחרונה של הבניין המבוקש בחלל גג הרעפים ובלבד שתפקוד הכיתות לא יפגע.
2. יבדק נושא חזית הבניין הנמוך.
- האמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל יבדק ויתואם בשיתוף עם גב' ברזקי וסר קאסוטו.
3. לא ינתן טופס 4 (טופס אכלוס) לבניין בסרס יסולקו מהשטח כל המבנים הזמנים.
4. פיתוח החצר לרבות גג המקלט יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

9. תכנית מס' 2932 א' - מרכז קונגרסים - בנייני האומה - שד' שזר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.5.89

- להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן ותושלם כדלהלן:
- א. יצורפו לתכנית כל המסמכים והאישורים מהתיק למתכנן וההערות הרלוונטיות ישולבו בתכנית ובהוראותיה.
 - ב. התכנית תתוקן בהתאם להנחיות אגף תכנון העיר ויערכו כל השינויים במסמכי הנובעים מההערות הנ"ל.
 - ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
 - ד. יוגש מודל של התכנית למועד הדיון בועדה המחוזית.
 - ה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ציפוי האבן במבנים החדשים יהיה כולו מאותו סוג ומאותה צורת עבוד.
 - ו. ייקבעו בתכנית שלבי ביצוע כפועל יוצא של ביצוע צומת הכניסה בצומת שדרות נורדאו - שדרות שז"ר בבניש הגישה. שלבי הביצוע יקבעו ע"י מה"ע.
 - ז. יאוחר שטח מתאים בסמוך לכביש הכניסה המזרחי עבור תחנות הסעה תחילים ולמטיילים. שטח זה יקבע כשטח ציבורי בתכנית.
 - ח. התיקונים יערכו לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

מר כהן ציון כי לפני מספר שנים אושרה תכנית לבנייני האומה שכללה נספח בינוי וקבעה את הקפי הבניה במקום. עקרון הבינוי המנחה היה דרוג כלפי מערב. בזמנו גם טען מר ברוצקוס שהבעיה היא שאולס האודיטוריום נסמך לרח' אחר ולא לרח' שזר. בינתיים השקיעה הסוכנות כספים רבים על מנת להפוך את המקום למרכז קונגרסים. הרעיון הוא להסתמך על השטח והתשתית הקיימים של בנייני האומה והמלונות הקשורים ולהפוך את הבניין למרכז קונגרסים שיקלוס מספר רב של משתתפים. התכנית המוצעת קובעת יעוד אחיד לכל השטח-מוסד/מרכז לקונגרסים ותכנית הבינוי שומרת על הרעיון המקורי של דרוג ממזרח למערב למעט מה שאמור להיות במגרש חדש מס' 3.

מדובר בחטיבת קרקע בשטח של 42 דונם. היקף הבניה על פי התכנית הקודמת היה כ-33 אלף מ"ר ועתה הוא מוכפל והפעילות המסחרית תשולב עם הפעילות של המרכז. הבניין הקיים לא נסמך לרחוב ואין אפשרות להגיע עד לפתחו עם רכב - דבר שמהווה בעיה מסוימת בעיקר בחורף. התכנית החדשה מדברת על תוספת בניה בחזית הבניין הקיים והתוספת הזאת תקורה באלמנט קב. המסא העיקרית של התוספת תהיה בחזית האחורית, בבניין חדש שיצור מדדגה לכיוון מערב.

במגרש חדש מס' 3 המיועד למוסד אמור להבנות בניין חדש מסחרי שלא לגמרי ברור מה יהיה בו ולהערכתו אין זה נכון לכלול את שטח המגרש הזה בתכנית הנדונה. רעיון נוסף שיש בתכנית הוא מגדל תצפית שגודל בסיסו הוא 8×8 מ"ר. בנושא התחבורה - הרעיון הוא ליצור שדרה מרכזית שכיוונה צפון דרום - משדרות זלמן שזר עד שדרות רופין. התכנית הנדונה לא קובעת את השדרה עצמה אלא מסמנת את הדרך הקיימת עם אופציה להרחבה והנושא יתואם סופית עם מר נקמן. התכנית מספקת 1400 מקומות חניה תת-קרקעיים חדשים שעונים על התקן. מר כהן המליץ להפקיד את התכנית בשינויים הבאים:

א. פתרון הבינוי בחזית שדרות זלמן שזר יהא בהתאם למודל שהוצג בפני הוועדה ולא על פי נספחי הבינוי.

ב. שטח מגרש מס' 3 ו-6 יוגדר כשטח לתכנון בעתיד שיתרו בו, בסופו של דבר שימושים המתקשרים לפעילות מרכז הקונגרסים.

מר נקמן המליץ להשאיר את היעוד כשטח לתכנון בעתיד ולא כל פירוש.

גב' ברזקי הוסיפה שיש להבהיר כי בתור שכזה אין שום זכויות בניה על השטח בשלב זה. עוד שאלה האם נכון שיהיה מלון ליד כביש מס' 4.

מר כהן ציין כי יש להנחות את המתכנן שגובה הבניין במגרש מס' 4 יגזר מרעיון הדו"ג ממזרח למערב.

נושא תקן החניה יותאם להנחת דעתו של מר נקמן, והשאלה בדבר "החניה לציבור הרחב" מיקומו, היקפו וההסדרים לגביה תהיה נושא לדיון והסכמה עם מר נקמן.

מר נקמן ציין כי בהחלטה למתן תוקף לתכנית קודמת - 2932 - נאמר במפורש כי "בחזית בנייני האומה תובטח חניה לציבור הרחב בכפיפות לתנאים שיקבעו על דעת עיריית ירושלים, משרד התחבורה וגורמי בנייני האומה, בשטח שבו קיימת חניה". הכוונה אז היתה להפריש 40% מהשטח לציבור מכיוון שמדובר בתכנית המשתרעת על שטח גדול. הנהלת בנייני האומה דרשה שהחניה תהיה בתשלום, היה משא ומתן ובסופו של דבר הוסכם שמחצית השטח יוקצה לחניה בתשלום ומחציתו יהיה בפיקוח העירייה ומשרד התחבורה. בפועל משתמשות הנהלת בנייני האומה בכל השטח וזה דבר שהדעת לא סובלת. לאמר שמדובר בתחנת הסעה לחיילים ולמטיילים - זו גניבת דעת.

מר כהן המליץ לא להכנס בשלב זה לנושא ולקבוע שמר נקמן ינחה את היזמים בעניין.

גב' ברזקי טענה שעל הוועדה להחליט בנושא ולדעתה יש לחזור על ההחלטה הקודמת ושאת מיקומו הסופי של השטח שיהיה לחניה לציבור הרחב לא תשלום יקבע מר נקמן.

מר נקמן ציין כי בהחלטה הקודמת דובר על שטח גדול והיום הוא כבר נחלק לשניים. הוא מבקש שהחלק היותר יופעל רק בשיתוף העירייה ומשרד התחבורה ולא עם בנייני האומה. השטח הוא הפינה הצפון מזרחית - על פי נספח מס' 17 לתכנית.

מר כהן טען כי השטח המוזכר אינו יכול לשמש כמקום חניה סופי אלא זמני בלבד עד לביצוע התכנית.

מר נקמן הסביר כי המקום הסופי צריך להיות בעצם היכן שמתבצעת חניה בתשלום היום.

גב' ויסקינד הקריאה את סעיף 28 ד (1) ו-(2) מתקנון התכנית ומר נקמן ביקש לתקנס, לחזור על החלטה הוועדה לגבי התכנית הקודמת ולתאם את הנושא איתו.

מר כהן חזר לנושא המגדל וציין כי זהו אלמנט ארכיטקטוני ותפקודי בו יש בו מתקני תקשורת ולכן אחת מהשתיים, או שיוחלט שיש להביא בפני הוועדה רעיון מעובד יותר או לחילופין להחליט שאלמנט זה לא יהיה כלל.

מר קאסוטו טען שהחזית, כולל המגדלור לא מספקים אותי, אין הוא יודע בעצם במה מדובר ואין להגיע להחלטה שלא יהיה אפשר לסגת ממנה. באשר לחזית יש לחשוב על אלטרנטיבה אחרת, שני מבנים בצדדים וחלל פתוח באמצע כך שיהיה מבואה מבוקרת - לבניני האומה. כפי שזה מתוכנן זה לא נראה לו נכון גם בגלל העובדה שהבנין מתקרב מידי לכביש. המגדלור מגמד את עמוד ה"זכור" ואת הרעיון שמאחוריו ולדעתו אין לאשרו במקום המוצע.

גב' רונה תמכה בדברי קאסוטו בנוגע להסתרת הכניסה לבניני האומה ובאשר למגדלור ציינה שזה צריך להיות נשוא להפקדת תכנית מפורטת.

גב' פינקלמן ציינה כי לגבי המבנה המוצע מול הכניסה לבניני האומה נראה לה נכון לקרבו לכביש ולבנותו בהתאם לפרופורציות שמוצגות במודל. המגדל צריך להבנות - אם בכלל - במקום אחר. החניה לציבור - צריכה להיות בסופו של דבר במתחם עצמו.

גב' ברזקי טענה כי באשר לחזית הפונה לרחוב זלמן שזר, אומנם מסתירים את הכניסה הקיימת לבנין אך בעצם מקרבים את הכניסה ויוצרים פואזיה לרחוב וזה חיובי. האלמנטים העיצוביים של הארכדה צריכים להידון במסגרת תכנון מפורט. למגדל היא מתנגדת הן מהטעם שאין על מה לצפות לדבריה ממקום זה והן מהטעם שמגדל לאנסנות לא צריך להיות ממוקם במקום המוצע ויש למצוא מיקום טוב יותר.

מר יוני תמך בדבריה בנושא המגדל וציין עוד כי כיום ישנם על בניני האומה ועל הילטון מתקנים מכוערים וצריך למצא להם פתרונות מתאימים.

מר קאסוטו הסביר שלגבי מבנים גדולים והכנת האדם שנכנס לתוכם ישנם פתרונות, כמו באדריכלות העתיקה במצרים למשל, לפיה הנכנס למקדש עובר דרך חדר ואגף קטן הנתון בין שני אגפים נמוכים יותר ורק אז הוא מגיע למבנה העיקרי. לדעתו המערת של הבנין כפי שהוא קיים היום הוא שהוא פרוץ מידי לרחוב.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. מגרשים חדשים מס' 3 ומס' 6 יוצאו מתחום הקו הכחול של התכנית.
- ב. מיקומו הזמני והסופי של מגרש החניה לציבור הרחב וכן גודלו יתואמו עם מר נקמן.
- ג. גובהו של המלון המוצע במגרש חדש מס' 4 יגזור מדעיון הדרוג כלפי מערב.
- ד. המגדל המוצע בחזית הבנין לא יבנה במקום המוצע ויבדק מיקום אלטרנטיבי אם בכלל.
- ה. עיצוב הארכדה והכניסה לבנין בחזית הפונה לשדרות זלמן שזר יבדק שוב.
- ו. הועדה ממנה את גב' ברזקי, גבי פינקלמן, מר קאסוטו, ומר בן אשר להפגש עם המתכנן ולהביא בפניה הצעות לגבי סעיפים ד ו-ה שלעיל.

10. תכנית מס' 3965 - הגדלת המסעדה ותוספת מקומות חניה-משכנות שאננים

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.11.88:

להפקיד את התכנית לפני העברת התכנית לוועדה המחוזית יש לתקנה ולהשלים כדלהלן:

- א. יש לתקן סמון הגוש והחלקה של האזור המוצע לחניה בתאום עם יחידת המודדים.
- ב. יש להוסיף לנספח הבינוי פרטים בק.מ. 1:20 הנוגעים לביצוע הגג, הפתחים והפרגולות המוצעים.
- ג. יש להוסיף להוראות התכנית הנאי המחייב סילוק מתקנים סכניים המחייבים היום בחזית המזרחית של המבנה, אל תוך חדר המכונות או מציאת פתרון אחר שלא יותיר אותם גלויים, תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ד. יש לצרף בחומר רקע צלום מבנון הר ציון של האתר שלתוכו מושתל המבנה המוצע.
- ה. תיקונים טכניים ועריכת תכנית מחדש כמקובל.
- ו. תוסף ההוראה כי לא ינתן היתר בניה לפני ביצוע התכנית בפועל ע"י ועל השבון מגיש התכנית.

התכנית ירדה מסדר היום

11. תכנית מס' 3758 - מסוף אוטובוסים שכונתו - שכונת גילה

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 26.7.87:

להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה

טכנית, השרדים, הוראות התכנית ומטרותיה ינוסחו מחדש ויוכנסו בהוראות התכנית, הערות אגף המאזר לאגף הדרכים מתיק למתכנן.

מר כהן ציון שמדובר בשטח שיעודו שונה מאזור מגורים לשפ"ץ והתכנית האמורה מבקשת ליעד את השטח למסוף לאוטובוסים. בנושא זה מתנהל משא ומתן ממושך בין גורמים שונים ליוזמים באשר להיקף המסוף, צורה בניתו ועוד. אחד התנאים שהוצבו לפני היוזמים הוא שיהיה סיפול נופי בשפכי העפר בשטח המקווקו בצבעים אדום וירוק.

הנוספת: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ובכפוף לסיכומים שהתקבלו בעבר עם משרד התחבורה, העיריה, לשכת התכנון המחוזית, משרד הבינוי והשבון והקרן הקיימת לישראל.

12. תכנית מס' 2050 ג' - מלון ומשרדים ליד בניני אלה

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 16.12.85 מיום 30.3.86 ומיום 25.1.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית בתאום עם מר בלנק.
- ב. יתווספו ציודי מודל וצילום פנורמה שתכלול את בניני אלה והפרויקט המסחרי הסמוך (תח"ע - 3429)
- ג. יש להתנות בניה חדשה בהריסת המבנים הקיימים בשטח והמיועדים להריסה, ומגיש התכנית יתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה לפני הפקדת התכנית.

- לשנות את סעיף ג' בהחלטת הועדה המקומית מיום 16.12.85 שיהא בנוסח הבא:
- היתרי הבניה בשטח התכנית ינתנו בשלבים כאשר שלב ראשון יהא לחפירות ובניה עד למפלס קומת הקרקע בשלב שני יהרסו הבניינים הקיימים בשטח התכנית המיועדים להריסה על פי התכנית רק לאחר ביצוע שלב זה ינתן היתר בניה לשאר קומות הבניין.
- להוסיף להחלטת ועדה מקומית מיום 16.12.85 ומיום 30.3.86 את התנאי הבא:
1. בהתאם לדרישה אגף הדרכים, על היזם לבצע הרחבת רח' שרי ישראל, תכנונו וביצועו על חשבונו. כתב התחייבות ינתן על כך ע"י מגיש התכנית לשביעות רצונו של היוע"מ לעירייה לפני הפקדת התכנית.
- התכנית הורדה מסדר היום.

13. תכנית מס' 4004 - שינוי יעוד ממגורים למוסד - רח' בליכום המשך דיון מיום 20.6.89

מר בנו הזכיר שמדובר בתכנית לשינוי יעוד בנין קיים ממגורים למוסד, להגביה את קומת הרעפים ותון כדי כך ליצור קומה נוספת. הוחלט בשיובה קודמת בין היתר להעביר את התוכנית לבדיקת נושא תקן החניה ע"י מר נקמן. הוא מציע להפקיד את התכנית כפי שהוצעה בכפוף לבדיקת מר נקמן.

הוחלט להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקת נושא תקן החניה ע"י מר נקמן - נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

14. תכנית 3714 - הגדלת אחוזי בניה ומס' יחידות דיוור-שקונת עיר גנים מובא לדיון חוזר לאחר הודעת מהנדס העיר והצעתו.

מר בנו הזכיר כי בדיון קודם הוחלט לדחות את הצעת התכנית ולפנות לעירייה שתכין תכנית כוללת לתוספת בניה בשכונה. בתגובה לכך הגיע מכתבו של ח"ר מהנדס העיר ובין היתר נאמר ב"א... אין אנו מתווכחים עם דרישה הגיונית זו, אולם לא נוכל לבצעה בזמן הקרוב בגלל סדרי עדיפויות אחרים ומחסור בכח אדם...".

מכיון שהועדה בעצם הסכימה בעבר, באופן עקרוני, להגדיל את זכויות הבניה במקום ולאור הודעת מהנדס העיר המליץ מר כהן להפקיד את התכנית כפי שהוצגה בדיון הקודם.

הוחלט א. לבטל את החלטת הועדה מיום 6.10.88.
ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. תכנית 3920 - שינוי יעוד שטח ממוסד לאזור מגורים 2 - דמת שרת המשך דיון מיום 18.4.89

מר בנו הזכיר את מהלך הדיון הקודם וציין כי בפגישה שערך עם המתכננים שהשתתפה בהגס גב' ברזקי הוצע על ידה פתרון שונה שנותן חשיבה נכונה יותר לבעיה. המודל שהובא עתה שונה והפרשי הגבהים בו, בין שני קצוות המגרש מגיעים לכ- 20 מ'.

גב' ברזקי ציינה שמה שהפריע במודל שהוצג אז היה שרואים מערכת גושית בכיוון אחד ומערכת מינורית בכיוון השני - אין הצף אווירי. הצעות שבדק את הנושא ביקש שהבינוי יהיה יותר פלסמי. למגרש אין מספיק עומק אך בכל זאת המתכננים "עברו" את הבנין לגושים וזה נותן הרגשה של סקסטורה די שבירה. הידיעה ההדרגתית של הבניינים נותנת תחושה טובה יותר.

מר כהן הסביר כי לסענת המתכננים, עקב החיוב בחניה תת קרקעית אין אפשרות להוריד את אחוזי הבניה בגלל תחשיב כלכלי.

מר קאסוטו טען שהדגשת האלמנט הוריקלי של הבנינים יוצרת תחושה שהם גבוהים יותר מכפי שהם באמת. לדעתו התכנית שהוצגה בדיון הקודם טובה יותר, עתה נראה הבינוי כמו חומה.

גב' בדזקי ציינה בתגובה כי זה עניין של תפיסה אישית. לסענת המתכננים מדובר עתה במקצבים קטנים יותר עם הצללה וכך טוב יותר.

מר קאסוטו טען שיש להוריד את אחוזי הבניה ושאפשר לעמוד בכך גם עם חניה תת קרקעית. בתשובה לשאלת מר כהן ציין כי טוב יותר אם תרד קימה אחת מהבנין.

גב' פינקלמן הסכימה עם דעתו של מר קאסוטו בדבר החומתיות של הפרויקט וציינה כי הפתרון שהוצע, עם שבירות הוא טוב.

מר סויסה בתגובה לדבריו מר קאסוטו ציין שוב כי עלות הכנסת החניה מתחת לבנין מעלה את מחיר הפרויקט ולכן אחוזי הבניה הגבוהים.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להצעה החדשה שהוצגה בעת הדיון.

16. תכנית 3516 - תוספות בניה סטנדרטיות - רח' סן מרטין ובר יוחאי
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.88:
להפקיד את התיקון המוצע.

יש לערוך את הוראות התכנית והתשרים מחדש לפני ההעברה לוועדה המחוזית.

מר כהן ציין כי בזמנו החליטה הועדה להפקיד תכנית לתוספות בניה לבנינים רח' סן-מרטין אך ההפקדה לא יצאה לפועל. ביום מוגשת תכנית הגיונית יותר מבחינה תכנונית והשאלה היא איזה שלבי ביצוע יקבעו לה האם התוספות תיבנה למעלה או בעמודות שלמות.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהתוספות תיבנה בעמודות שלמות.

ה. תכנית בינוי

17. תכנית בינוי על פי תכנית 2005/6 - רמת בית הכרם - מתחם 6
מובא לדיון חוזר מיום 4.7.89.

מר כהן ציין כי בדיון קודם החליטה הועדה לאשר את תכנית הבינוי בתנאים מסוימים ולגבי שניים מהם בקשו המתכננים להסתווג ולתקן אותם. אחד מהם - הגשת תכנית מדידה לצרכי רישום לכל שטח או (לדבות מתחם 6) לסענת המתכננים - המסתמכים על סעיף 8 ב' בהוראות התכנית - אין צורך בהכנת תכנית לצרכי רישום בשלב זה.

גב' רוזה ציינה שאכן לפי סעיף 8 ב' ניתן להוציא היתרי בניה ללא תכנית חלוקה מחדש לצרכי רישום ולכן היזם צודק שאפשר לפעול בשלב זה לפי הסעיף האמור. כלומר, כרגע, תוכן תכנית מדידה ע"י מודד מוסמך למתחם ש לגבי המתחמים האחרים שכלולים בשלב א' או בשלבים אחרים - יהיה צורך להגיש תכנית חלוקה לצרכי רישום. הוא ביקשה להבהיר על פי תקנון התכנית ניתן לבנות את כל המתחם ללא תכנית חלוקה חדשה אלא שהועדה תחיר עתה בניה ללא תכנית חלוקה - רק לגבי מתחם אחד קטן שכולו בבעלות אחת.

מר כהן המשיך וציין כי התנאי הנוסף שלגביו היו הסתייגויות הוא הגשת תכנית להספת רחוב בייס בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 6.3.84 בתכנית מס' 2524. היזם מתחייב להגיש תכנית אך מבקש לא "להעניש אותו" במקרה שהעיריה לא תריץ אותה. בקשתו היא שיכתב שהגשת התכנית יהיה תנאי להתחלת העבודה אך שהם לא ישאו בתוצאות אם יהיה עכוב כלשהוא. מר כהן הסכים לדרישה.

הוחלט: הועדה חוזרת על החלטה מיום 4.7.89 למעט סעיפים א' ו-ד' שבמקומם יכתבו: א' הגשת תכנית מדידה ע"י מודד מוסמך. ד' תוגש לועדה המקומית תכנית להספת דח' בייס.

ה. ערך

18. יב - 10721 - ערך [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 9.1.89 בגין בקשת [REDACTED] להרחבת שטח מכירת גוש 115 חלקה 42 - דח' ע"י גדי שכונה תלפיות (חיק בנ/88/178) מובא לדיון להכרעת מליאת הועדה בהתאם להחלטת ועדת המשנה לעררים מיום 26.3.89. (מר [REDACTED] לא נכח בדיון).

מר כהן הזכיר במה המדובר וציין כי הועדה החליטה לדחות את ההכרעה עד שתקבל תורת דעתם של נציג שר התחבורה ונציג שר הבריאות בקשר לבעיות הנוגעות להס ולמעביר את הדיון למליאת הועדה.

מר נקמן כתב במכתבו מיום 8.5.89 את הדברים הבאים:

1. לא צריך להביא ראיות כדי לקבוע כי קיומה של חנות כל בו (סופר-זול) שפועלת ללא מקומות חנייה ובפינת צומת גורם להפרעות בתנועה.

ביקחתי במקום של החנות הנדונה ומצאתי כי טענותיהם של המתנגדים נכונות ככל שהן נוגעות לנושא החנייה והתנועה.

2. לא אוכל להמנע מהערה באשר למחלוקה של עיריית ירושלים בחיק זה: ראשית מתרחבת חנות מכירת קסנה והופכת להיות חנות כל-בו ללא היתר, ולאחר מכן היא זוכה למלצתה של הועדה המקומית לקבל אישור בדיועבד בלי שנדרשה כלל לפתור את בעיות החנייה - וזאת בניגוד להוראות תקנות התיכנון והבנייה (התקנות מקומות חנייה) תשמ"ג-1983 הקובעות כי "היתר בניה יחייב להתקין באתר הבנייה, או בסמוך לו, מספר מקומות חניה כמפורט...".

3. עפ"י תקן החנייה של תקנות התיכנון והבנייה הנ"ל דרושים 8 מקומות חניה לחנות הנדונה.

אני מבקש לציין כי החנות בפועל גדולה יותר מכפי שצוין בבקשה להיתר בנייה, שכן בשטח שבין הבניין לבין הגבול עם חלקה 41 הוקמה סככה המשמשת כשטח מכירות לפירות וירקות - בסה"כ כ-190 מ"ר.

4. מאחר ואין כל אפשרות להתקין במקום 8 מקומות חנייה עבור החנות, יש לדחות בשליכה את הבקשה להיתר הבנייה.

מר כרמן כתב במכתבו מיום 15.5.89 את הדברים הבאים...

"1... קיום חנות המינימרקס בבנין מגורים זה מהווה מסרד ומפגע סביבתי.

2. כל שפוצ או שנוי לא יפתור את הבעיה היסודית של רעש ולכלוך.

3. עצם קיום העסק, שפועל עד היום ללא רשיון, לא צריך להיות עילה להנצחתו.

4. מקרה זה מדגיש פעם נוספת הצורך לדרוש מעורבות ירושלים להכיל בתקנות של תכניות המתאר איסור לעסקים עם פוטנציאל של מפגע סביבתי בבנינים המיועדים למגורים באזורי מגורים מובהקים."

לאור חוות דעת אלו ולאור טענות המתנגדים שהושמעו בעת הדיון הציע מר כהן לקבל את הערר ולדחות את הבקשה לשימוש חורג. החלטת הועדה צריכה גם להתייחס למעגתם של מר נקמן ומר כרמן שבעלי הבקשה מתעלמים כל העת מהחוק.

הוספת: לאור חוות דעתם של נציגי שר התחבורה ונציגי שר הבריאות הועדה וכן מכיוון שהוועדה השתכנעה מטענות העוררים מחליטה הועדה לקבל את הערר ולדחות את הבקשה לשימוש חורג. הועדה המחוזית פונה לוועדה המקומית שתפעל להסרת המפגע ולסגירת החנות במקום.

19. יב - 10842 - [REDACTED] - ציפוי הבנין באבן והריסת חלקים ארעיים - ג. 87 ח.82 - רח' רוקח - שכ' בית ישראל
דו"ח הועדה המקומית מס' 5 מושיבה מיום 26.5.89 תיק בנ/89/89

גב' פלאוס מסרה כי לגבי שכונת בית ישראל הופקדו מספר תכניות להגדלת אחוזי הבניה, קביעת בינוי וקווי בניה.

הבקשה הנדונה היא לאפשר בניה על פי תכנית 4026 ואחוזי הבניה המבוקשים בה מגיעים ל-74.5% שהם 4.5% מעל למותר על-פי תכנית החלה כרגע על השטח. לפי דברי הועדה המקומית אפשר לאשר זאת כי בקרוב תאושר התכנית החדשה אולם לדעתה אין לאשר זאת אלא בדרך של פרסום הקלה או לחילופין לאשר את הבינוי במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

הוחלט לאשר את הבקשה ובתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על 70% המותרים.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

1. תכנית להפקדה

20. תכנית מס' מי/684 - תכנית מפורטת לקיבוצ נחוב הל"ה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.10.88:
להפקיד את התכנית לאחר תיקונה ואישור התיקון ע"י מהנדס הועדה המקומית:
1. יש לבדוק התאמת התכנית לתכנית מפורטת מס' מי/674 שינוי תוואי כביש עמק האלה בקטע הגובל בדרום הקיבוץ (מבחינת תוואי וקווי בניין)
2. יש להגדיל את מרחק קו הבניה ביחס לכביש האזורי הנ"ל.
3. שטח לנופש בתכנית מי/200 - סימונו צבע חכלת.
4. שטח לאנדרטה - סימונו אדום מותחם בשחור.
5. דרך לבית העלמין - מומלץ שתהיה ציבורית.

מר כהן הסביר שהתכנית הנדונה הינה תכנית מפורטת לקיבוץ נחוב הל"ה שמטרתה להסדיר את הבניה ואח יעודי הקרקע העיקריים. היא שונה מתכנית מפורטת למושב מכיוון שמדובר במספר מוגבל של יעודי קרקע: מוסדות המשק, המבנים הכלכליים כגון רפתות תעשייה ומלאכה וקרקע חקלאית. התכנית הנדונה כוללת שטח שמבוקש ליעודו לספורט ונופש כדי לממש את הפוטנציאל הגלום במקום. כמו כן מבוקש ליצור תוואי של דרך לאחד את תכנית מי/684 ומי/674 לתכנית אחת ולקבוע את השטח שהצטרף למשק באזור למבנה משק.

מר נקמן טען שלא ניתן לממש את השימושים שבתחום הדרך עד להעתקה בפרעל של הדרך.

מר כהן המליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. שיתקבל אישור הולק"ח בגין שינוי היעוד מחקלאי א' ל-ב' ומחקלאי א' לשימושים אחרים.
ב. שיתקבל אישור מטעם ועדת המשנה של המועצה הארצית לענין קווי הבניין - שתשונה הקביעה בגין המרחק מציר הדרך מ-75 מ' ל-25 מ'.

מר נקמן התנגד לתנאי השני ודרש שהמרחק של הבניינים מציר הדרך ישאר 75 מ'.

מר כהן טען שכבר עתה מבני הלולים הקיימים נכנסים לתחום ה-75 מ', בתגובה לכך דרש מר נקמן שהקביעה הסופית של הענין תהיה בידי מע"צ.

- הוחלט להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. יתקבל אישור מטעם הולק"ח לנושא שינוי יעודי הקרקע החקלאית.
ב. יתקבל אישור מטעם ועדת המשנה שליד המועצה הארצית לנושא קווי הבניין בגין הקטנת המרחק מציר הכביש ל-25 מ'.

8/11

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' ח' בתמוז תשמ"ט 11.7.89
יו"ר הועדה: מר א. סגיסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מ. ויזל	- נציג ציבור
ג. כהן	- מתכנן המחוז
ד. קאסרס	- אדריכל
ה. רוז	- נציגת שר המשפטים

יחסי:

י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ז. זינגר	- אגף הרישוי עיריית ירושלים
ג. יניב	- יועץ סביבתי
ס. פייזמן	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
פ. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית
ג. פקס	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 11.7.89)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עדויות

1. יב - 10747 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 14.11.88 בגין בקשת מר [REDACTED] להמקנת לג מפירגלס - הרובע הנוצרי - העיר העתיקה (תיק 99/113/88)
המשך דיון מיום 13.6.89 הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר כי ברובע הנוצרי בעיר העתיקה ישנה אכסניה נוער ובית קפה והבקשה שכבר בוצעה בפועל, היא לגג מפירגלס בחצר. הנושא הגיע לדיון בוועדת המשנה המחוזית ב-14.10.88, והצדדים הוזמנו כחוק. היעדה החליטה אז: "לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שמאזור מיועד למגורים והועדה התרשמה כי טענות העורר צודקות. הועדה מורה לוועדה המקומית לדאוג להסרת הסככה המובקשת ומבנה השרותים שנבנה ללא היתר".
אחרי ההחלטה פנו מר [REDACTED] המבקש ועורך-דינו גולדשטיין ליו"ר הוועדה המחוזית וביקשו דיון חוזר. בסוגים שהם לא קיבלו את ההזמנה לדיון בזמן. יו"ר הועדה בזמן את הבקשה, והביא את הנושא להחלטה בפני הועדה בישיבתה מיום 27.6.89 וכאור עובדות אלה הוחלט לקיים דיון נוסף בערר.

בפני הועדה הופיעו המערער מר [REDACTED] ועו"ד אכברי ממשרד עו"ד מ. עוויסאם. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ז. זינגר. כמו כן הופיעו המבקש מר [REDACTED] וב"כ עו"ד גולדשטיין.

עו"ד אכברי הסביר שהעו"ד של המבקש מר מ. עוויסאם קיבל את ההזמנה לוועדה רק לפני שבוע, והוא לא יכול היה להגיע לוועדה. לכן, הוא ביקש בשמו ובשם מרשו לדחות את הדיון.

מר מניסר ציין שהנושא נמשך כבר כמעט שנתיים וחידון החוזר מתקיים היום מפני שהמבקש טען שלא קיבל את ההזמנה בזמן ולכן ראוי לסיים הדיון בנושא.

עו"ד גולדשטיין ציין שאין לו ולמשרד התנגדות לדחות את הדיון. ברצונו לתת לצדק לבאת לאור ושלמערער תהיה אפשרות להגיב.

מר מניסר ציין שאם ידחו את הדיון הוא עלול להתקיים רק בעוד כחודשיים. יחד עם זאת, אם שני הצדדים מסכימים לדחיה הדבר מקובל על הועדה.

הוחלט: לדחות את הדיון למועד אחר, בעקבות הסכמת הצדדים.

2. יב - 10824 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 6.2.89 בגין בקשתו לניהול עסק - אכסניה נוער - גוש 39 חלקה 58 - רח' אוסישקין (תיק עסק 1/5867)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר כי הבקשה היא לשימוש חורג באכסניה נוער שנמצאת ברח' אוסישקין. הועדה המקומית דנה בבקשה והחליטה בישיבתה מיום 6.2.89: "לקבל את התנגדות ולדחות את הבקשה לשימוש חורג. הועדה שוכנעה מסענות דיירי השכונה וממכתביהם כי האכסניה הנדונה מהווה מפעל סביבתי חמור ופוגעת בציביונה הייחודי של השכונה".

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] המבקש/עורר וב"כ עו"ד נעמי וייל. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ז. זינגר כמו כן הופיעו המתנגדים הבאים: מר י. זילבר, מוועד תושבי שכונת שערי חסד, מר ר. לביא ומר א. ארגון - ממנהלת נחלאות ורחביה, מר ב. בלומפילד וגב' מ. בלומפילד

(פרוטוקול מחזית 11.7.89)

מאכסנית נוער אדיסון, ומר [REDACTED] וב"כ עו"ד ב. אברמוביץ, מר י. אולדשטיין, מר ב. אוריחבסקי, ומר מ. גולדברג.

עו"ד וויל הסבירה שהיא התחילה לספק בנושא בשלב מאוחר. היא רואה את התהליך שעבר על הבקשה של מר שטרי כחריג מאד. לדעתה לא היה צורך מלבתיחלה לבקש שימוש חריג. לדבריה ההיסטוריה של המקרה הזה, הוא ניצול תהליך של החוק. לפני שלוש שנים ב-1986, הוקמה אכסנית הנוער ברח' אושיסקין 35, במקום שהשימוש מוגדר כשימוש לצרכים מסחריים בלבד. יתרה מזאת, הבניין בנוי עם החזית לרח' אושיסקין, שהוא רחוב פתוח לחבורה, עם אוף פירונג מובהק. במרחק לא גדול מהמקום, נמצא בית-קפה "סוגרים", שהרבה מאד אנשים מבקרים בו. באותו רחוב, נמצאים גם בית ספר יסודי, חנויות, ועסקים אחרים.

מלבתיחלה, מר שטרי פנה לעיריה כדי לקבל רישיון עסק וקיבל תשובה שאין בעיות מיוחדות במקום. לפי תכנית המתאר 62 מותר באזור מגורים, שימוש ל" HOUSES LODGING", שהוא תיאור מדויק לאכסנית הנוער. אלא שהתהליך לקבל אישור לרישיון הלך והסתבך.

עו"ד וויל טענה שנמצאה בחדר, לדיון הנוכחי, גב' אחת שהיא אשתו של בעל אכסניה מתחרה. לדעתה, ההתנגדות באה מסיבות תחרות עסקית. ובגלל כל התהליך הזה נגד מר שטרי מציירת מצב מבין למחשה.

ראשית, עסקה במענות הפליליות. הטענות הוגשו נגד מרשה על רקע פלילי המואשם ביחסים לא חוקיים עם נשים באכסנית הנוער. לא רק זה, אלא שבחוב בספר בין-לאומי שהוא מעורב בדברים פליליים. אומנם היו תיקים פליליים וחשדות נגד מרשה, אבל התברר שנטגרו כל התיקים במשפחה. היא הגישה לוועדה העסק מקב"מ-13.3.89 מסגן-ניצב במשפחה לפור, התיקים הפליליים האלו נסגרו. למענתה, אין זה נכון להדגיש חיים של אדם רק משום שדברים נאסרו, אך לא הוכחו. היא שאלה את הוועדה, איזה מעמד יש לבעלי אכסניות המתחרות זו בזו זכות להתנגד, ולהשפיע על ההחלטות של הוועדה המקומית. בכל הנוגע לנושא זה כבר בג"ץ דן, וזה ברור שאין להתחרה עסקי זכות להתנגד.

לגבי ההתנגדות השניה היא קשורה למכתב החרף שכאילו כתב [REDACTED] בכתב-יד ילדותי בעברית. עו"ד וויל הקריאה מכתב באנגלית. לפענתו המכתב נכתב בהעדרו.

עו"ד וויל ציינה שכל החלק הפלילי בהתנגדויות היה גורם עיקרי לכך שהוועדה המקומית נבהלה ממנו אלא שפענות אלה חסרות שחר וגרמו לפגיעה באיש.

התנגדויות אחרות היו קשורות לאלמנט הסביבתי. בכתנית המתאר באזור מגורים 4, יש שימוש לבתי ליונה, או באנגלית "LODGING HOUSES", שהפירוש בעברית הוא אכסנית נוער. לכן לא צריך תכנית מפורטת או שימוש חריג. באזור הזה כבר יש תנועה ואוטובוסים, וברחביה תמיד היו בעבר פנסיונים. מדובר באכסנית נוער שיש לה שמונה חדרים בלבד, אנשים מגיעים לשם עם תרמילים בלי רכב. האכסניה סגורה בשעות הערב. באותו בנין היו בעבר משרדים למחשבים וחברת שמירה. היא הקריאה חלק ממכתבו של עו"ד יפת "מאז שיכשתי את הבית ברח' אושיסקין 35 (גוש 30039 חלקה 58) בשנת 1971 מצאתי שהבית אינו מתאים למגורים והתאמתו אותו לצרכים מסחריים וכך באמת שימש במשך כל אותן שנים. להלן רשימת שוכרי הבית: בחן בקרה חשבונית וניהול בע"מ, חברה קבלנית שרותי השומרים בע"מ, חב' י.ע.נ.א בע"מ, שרותי מחקר בע"מ. מעבר לזה, מספר האנשים שהיו גרים שם אינו היו אלה בתי-מגורים, לא היה פחות מאלה שגרים בו כשהאכסניה...".

לגבי ההתנגדויות של מנהלה רחביה, זה לא רלבנטי מפני שזה מחוץ לרחביה ברחוב הראשי. ונוסף לזה, המנהלה החליטה לנקוט עמדה לשמור על סטטוס קוו. לדעתה, אכסנית הנוער היא קורבן לעמדה הזאת. מעבר לזה, אכסנית הנוער היא מוסד חשוב משום שזה מביא אנשים לירושלים, וזה אינו מסדיע כאיש. לפי בדיקה של היחידה לאיכות הסביבה בעירייה, לא נמצא שום מסיד בעניין זה. מעבר לזה מר שטרי מוכן לקבל הגבלות לעסק שלו. הוא מסכים להגבלה. לסגור את אכסנית הנוער ב-11:00

בביליה.

היא ביקשה מהוועדה לא לאפשר לאותם אנשים בעלי עסק מתחרה לסעון. לדעתה זה חבל שעושים קיטוב בין חרדים וחילונים על כל דבר שבכיוולת מפריע לחרדים ושזה לא חייב להפריע להם, כי זה בדרוב ראשי.

מר [REDACTED] הסביר אין אכסניה הנוצר פועלת. אנשים מגיעים בין 10-9 בבוקר, הם משאירים את התרמילים וחוזרים ב-3-7 בערב, אז הם אוכלים כריכים והולכים לישון. כי בביליה הם כל-כך עייפים. לדבריו, מעולם לא היתה בעיה של רעש ואף פעם לא פנו למשטרה.

מר זינגר הסביר כי הדיון בוועדה המקומית היה ענייני. הועדה חשבה שהאכסניה מהווה מטריד סביבתי, ופוגעת בצביונה הייחודי של השכונה.

עו"ד אברמוביץ ציין שהוא מוען בשם מר פרנק ומר גבי בלומפילד.

עו"ד נויז הדגישה שהיא רוצה לסעון לפרוטוקול שעו"ד אברמוביץ מוען בשם גבי בלומפילד, שאינה אפילו יהודיה. הקשר הזה בין המתנגדים לבין אשה שאינה שייכת לחוג הזה, מוכיח שהאנשים הופטו על-ידי גורם זה.

עו"ד אברמוביץ ציין שהוא יסביר את הקשר בין האנשים. המוסיבציה לא היתה להם לכל האכסניות שיש בעיר, אלא לגבי האכסניה הספציפית הזאת. האכסניה הזאת מוציאה שם דם לאכסניות בירושלים ובישראל, ואפילו מעולם לגבי כל אכסניות בארץ. זה אפילו הגיע לספר "LET'S GO ISRAEL" של אוניברסיטת הרווארד, בספר נסעו שהיו שלושה מקרים של "HARASSMENT" שהגיעו למשטרה. שתי עדויות בנושא הוגשו לבית המשפט. בנוסף לכך, במהלך החודשים האחרונים, בעל המקום ניצל את המקום כדי לתקוף בחורוה באופן מיני. בשני מקרים התפתחו תלככים פוליטיים ואילו הם המיקים שנסגרו. הוא ציין שהיו גם מקרים אחרים. הועדה המקומית ישבה ב-2/89 ופעלה בדיוק באותו אופן שכל אחד מהם היו פועל איכו היו שדמע את הסיפורים האלה. לא צריכים לסגור כל אכסניה קיימת, אבל זו אכסניה המוציאה שם רע. במקרה הזה מדובר לאשר שימוש חריג, הרי זה לתת למישהו שימוש חריג בתוך שכונה. זה בהחלט דבר שניתן, ואפילו חובה לקחת בחשבון.

באשר להתנגדות היותר רצינית והיותר פשוטה שהיא ההתנגדות של השכנים, אנשי השכונה הגישו מכתב המביע התנגדות, עליו חתומים כל אנשי שערי חסד, כולל לא יוצא מן הכלל. טענת השכנים היא שזהו מטריד סביבתי, מר גולדשמידט כתב שזה לא מתאים לשכונה בכלל, ובמיוחד באזור מגורים כמו שערי חסד, שהוא אזור שצביונו דתי, אזור יהסיס קטן בתוך העיר, המנסה לשמור על עצמו. לדעתו, זה לא הוגן שמצד אחד, העיריה פועלת להגיש חבנית לשימור על האופי של שערי-חסד, ומצד שני נותנת יד לפתיחת אכסניות נוער. אכסנית הנוער הזו אינה פועלת כאכסניות נוער אמורה למרות שאמרי שהוא מוכן להגביל את שעות הפתיחה. האכסניה באמת היתה פתוחה 24 שעות.

מדובר על אכסניה הפונה לדרוב אופשיזקין, אלא שהחזית האחורית שלה פונה אל חוף שערי חסד. החלונות והקלמ האחורית בתוך שטרי חסד. אשר למענה שאם היה זה בין מגורים היו אותו מספר אנשים, זה לא יתכן שבמסד חסד רגיל היו גרים 3-5 אנשים. בתוך האכסנית יש 30 מימון לפי דבריו של מר שערי, או 50, לפי אחרים. אשר למענה שלא הוגשו. חלונות למשטרה יש כל מיני סוגים של פניות למשטרה וכמה מהן אכן הוגשו בקשר למענות המשפטיות, בנוגע למימון "LODGING HOUSES" הן מפתיעות מעט. אם הועדה אמורה לקבל את הטענות האלה, הוא ביקש מהוועדה אפשרויות להגיש סיכום בנצב על הנושא הזה. לדעתו "LODGING HOUSES" לפי סעיף 27, הוא הרבה יותר קרוב ל"BED AND BREAKFAST" הקיים באנגליה, שזה בתוך בית מגורים, מאשר "LODGING HOUSE" שהוא מושג הרבה יותר קרוב למלון אשר למענות של המבקש לפיהן לפני שלוש שנים וחצי, כאשר התעניין בבנין, בעל הבית אמר לו שהוא יכול להקים אכסניה, הועדה המחוזית אינה צריכה להתחשב בכך. בכל מקרה הוא חייב להגיש בקשה לשימוש חריג.

(פרוטוקול ועדה מחוזית 4.11.89)

עו"ד אברמוביץ ציין כי האכסניה היא בהחלט מסודר לשכנים ושהוא באמת שיגור, שהועדה צריכה לשקול אם היא רוצה לאשרו, ואם כן, אם הוא האיש המתאים לנהל את האכסניה. הקמת אכסניה בתוך איזור מגורים בתוך שטח חסד, שהיא אינה שכונה רגילה, יכולה להסב נזק גדול.

מר גולדשטיין ציין שהוא שכן שגור ממזל לאכסניה. הוא מען שבאכסניה כל היום יש פעילות ורעש שמפריע גם ביום וגם בלילה.

מר לבית הסביר שהוא בה מהמנהלת, ושלא היה להם שום מגע עם הגופים האחרים שהתנגדו, אלא ההתנגדות שלהם, באה משיקולים עקרוניים בלבד. הבעיה היא של השכונה הכוללת את רחוב אוסישקין. השכונה היא צפופה מאוד, עם משרדים ועם פעילות מסחרית, שלא לצורכי השכונה. המנהלה עומדת על כך שלאור הצפיפות, אין להסכים לפעילות שלא לצורכי השכונה. גם פעילות של אכסניה נועד שייתכן שיכולה היתה להשתלב באזור עם איזון יותר נכון בין מגורים ופעילויות אחרות, גם פעילה בזאת, נראית להם חריגה. לדעתם, צריך להבדיל בין בתי-קפה או חנויות, ובין אכסניות נועד ומשרדים, בתי-אבות, ועסקים שונים שאינם משרתים את תושבי השכונה. לדעתו, זהו שימוש חורג, ולכן מתנגד לכך על בסיס עקרוני.

עו"ד רוזנבליט ציינה שהצירוף הזה בין תושבי שטח חסד ואנשי האכסניה המיוצגים ע"י אותו עו"ד, מעידה שיש הסתה של התושבים נגד האכסניה. לגבי טענת מנהלת רחוב, ברחובות ראשיים כמו רחוב אוסישקין, בחזית שלו, אין מניעה לקיים פעילות מסחרית. בעיניה הכנסת אנשים צעירים, כ-30-35 איש מתאימה יותר לשכונה הגורמים מאשר הקמת משרדים קבלניים ותברות שמורה. היא ציינה שיש במקרה שיקולים זרים ומבחינת תכנונית צריך לאשר את האכסניה.

לאחר זאת הצדיק את אולם הושיבות ציין מר כהן שבמקרה הזה יש שתי מערכות של טענות: אחת היא תכנונית, בסדר נקבל החלטה, יש צורך שהועדה תבקר בשטח, תראה את מבנה, את המיקום המבנה ביחס לגורמים בסביבה, ורק אחר כך, כדאי להביא זאת לדיון.

גב' רוזנבליט ציינה שהיא מניחה שזה באמת לשימוש חורג, זאת צריך לבדוק.

מר פאסומו הציע לבדוק טענות המשטרה מדוע סגרו את החלקים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה בערר הדיון עד:

1. יתקיים סיור של הועדה בשטח.

2. תתקבל חוות דעת מטעם המשטרה.

3. תבדוקה הטענות המשפטיות שהועלו בעת הדיון.

3. יב - 10803 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בלין בקשתם לתוספת מרפסות - הר גוף מתחם 12 (תיק בנ/124/89) הצדדים הוזמנו בחוק.

מר כהן הסביר שמדובר בבקשה לתוספות מרפסות בשכונת הר גוף הועדה המקומית דחתה את הבקשה ואז אם הוגש ערעור לוועדה המחוזית. מר כהן הקריא את החלטת הועדה המקומית:

"לדחות את הבקשה, המהווה ססיה גיבית מחכנית 3028, הועדה אינה מוסמכת לדון בבקשה המהווה ססיה גיבית".

בפני הוועדה הופיע מר אברהם יעקובי בשם מר [REDACTED] המבקש/עורר. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ז. זינגר.

(פרוטוקול מחוזית 11.7.89)

מר יעקובי טען שכנראה, בסעות, הועדה המקומית דחתה את הבקשה מפני שדיירים בבנין סמוך ברחוב ת. סייב 66 - לבנין הנדון קיבלו אישורים להיתר בניה, ובנו לפני שנה מרפסות, הזהות לזו שמבקשים לבנות. לשאלתו של מר באסוס האם המרפסת מיועדת במקום להקמת סוכה, השיב מר יעקובי כי זו בהחלט הכוונה. בתשובה לשאלת מר סייס כמה מרפסות יש בדירה שלו, הוא הסביר שיש מרפסת אחת במטבח, ומרפסת שניה בסלון.

מר זינגר טען כי הבקשה היא ספיקה מתכנית 3028, שאינה מאשרת הקלות.

אברהם יעקובי הציע להקטין את גודל המרפסת אם זה יבול לעזור.

לאחר זאת, את אולם הישיבות ציון מר באסוס שהשיקולים של העיריה אינם מובנים, מפני שבמקרה הזה יש בעיה ארכיטקטונית אבל אפילו לא הזכירו זאת. לדעתו לא יכולים לאשר לכל אחד שמבקש במטבח שזה, אפשרי לפי התכנית, אלא צריך לבדוק את זה מבחינה אסטטית. הוא הציע לבדוק את הבית של השכן.

מר כהן טען שאפילו אם בבית השכן אישרו תוספות בניה למרפסות, אין הועדה צו בה לעשות מעות נוספת.

החלטת- לדחות את ההכרעה בערר הנדון עד לאחר שיתמכלו הסברים מהועדה המקומית לגבי האישורים לבנין הסמוך ברחוב תי סייב 66.

4. יג - 10814 - ערר מר [REDACTED] בשם דיירי הבית על החלטת ועדת המשנה המקומית ביום 2.8.89 בגין בקשתם לבנות מרפסות - גוש 161 חלקה 27 - רח' סמדר - יפה נגד (תיכ בנ/89/62)
הנדדים הוזמנו בחוק.
הדיון נדחה לפי בקשתו של המערער.

5. יב - 8569 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 23.1.89 בגין בקשתו לתוספת 2 קומות - גוש 12 חלקה 16 - רח' דור דור בדורשיו - מושבה גרמנית (תיכ בנ/88/88)
הנדדים הוזמנו בחוק.

מר כהן הסביר שמדובר במבנה קיים בבנין גרה משפחת [REDACTED] את הגג של הקומה השניה קנה אדם מסוים ממנהל מקרקעי ישראל והגיש בקשה להיתר בניה, לחלקה 16 ב-16 דור דור ודורשיו. על מגרש זה חלה תכנית שימור 2878. כקונה הגג של המבנה הגיש מר ויתקין בקשה למיזוי זכויות הבניה על-פי עקרונות תוכנית 2878. במקביל או קצת מאוחר מזה הוגשה בקשה של אחד הדיירים בבנין, משפחת עולם, הסענה של ויתקין היא שכל זכויות הבניה שנתנו במגרש הן מכוח של חוזה החכירה שנחתם עם מנהל מקרקעי ישראל. ד"ר [REDACTED] טוען שחלק מן הזכויות על המגרש שייכות לו. הועדה המקומית החליטה, "לדחות את הבקשה, הועדה תהיה מוכנה לדון בבקשה עם הקלה באחוזי הבניה בחלק היחסי של המבקש". מר כהן הסביר שרק משפחת ויתקין הגישה את הערר, אלא לצורך לימוד הנושא, הוא ביקש מהעיריה להביא גם את הבקשה של ד"ר [REDACTED] ד"ר [REDACTED] הוזמן לדיון למרות שלא הגיש ערר לוועדה המחוזית.

בפני הועדה הופיעו עו"ד וויל ואדריכלית אנג'ל בשם מר [REDACTED] המערער/מבקש. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ז. זינגר. כמו כן הופיעו ד"ר [REDACTED] גב' [REDACTED] ובב"כ עו"ד בור-סלע.

(פרוטוקול מחוזית 11.7.89)

עו"ד רוני ביינה שמאסחת [REDACTED] רכשה זכויות בניה בגוש 12 חלקה 16, ברח' דוד דור ודורשיו. היא הסבירה שהיא מוכנה להציג בפני הועדה את כל המסמכים, כולל אישורים של מינהל מקרקעי ישראל שכל זכויות הבניה, הוקנו למאסחת [REDACTED] במקביל הגישה מאסחת [REDACTED] בקשה לתוספת בניה לחצר הבית של בית משותף, כשהחומר הזה הגיע לוועדה המקומית, הועדה המקומית "עשתה לעצמה חיים כלים מאד", והחליטה שיש סיכסוך קנייני ודחתה את שתי הבקשות. לדעתה הועדה יצאה מנקודת הנחה שאם מרשה יתכן את הבקשה, ויתחשב בזכויות שמאסחת [REDACTED] מוענת להם אז הועדה המקומית תהיה מוכנה לדון בשתי הבקשות ביחד, הבעיה היא שהועדה המקומית אינה יכולה לפסוק עצמה בקלות כזאת מכל דבר: יש לה סכסוך קנייני, ישנן הוראות שלגבי חלק מן הדברים הקניינים הועדה חייבת להתירם אליהן. ישנה תקנה 2 המפורסמת שאליה הועדה חייבת להתירם מבחינה מכנונית.

לדבריה כשאדם טוען שיש לו זכויות קנייניות בנכס הוא מגיש את כל החומר לוועדה, אז הועדה בראש שהיא משתכנעת שהוא בעל הזכות הקניינית, היא חייבת לדון בעניין שלו. אם יש אנשים שחולקים על הזכות הקניינית שלו אז התקנות אומרות שועדה תוציא את היתר-הבניה לשלושים יום ואז החולקים יפנו לבית המשפט. במקרה הזה בא המבקש עם תוכניות שנתממו על-ידי מנהל מקרקעי ישראל, עם מכתב של נציג עמידר, שהוא בעל הנכס, וגם מכתב של היועץ המשפטי של מחוז ירושלים שמאשרים שכל התכניות נחתמו. לענין הזה מספיק לוועדה לפי טענתה, כדי שתראה באלה את בעלי הזכויות בנכס, תשטט את החולקים עליהם אם יש להם טענות מבנוניות ותחליט.

עו"ד רוני ביינה מהועדה להשתמש בסמכותה על-פי סעיף 28 בחוק, ולחייב את הועדה המקומית לדון בבקשה גופא ולהראות לוועדה אם יש מקום להקלה. מדובר בבית לשימור כאשר תכנית לשימור חלה על האזור. יכול להיות שיש נושא של קו הבנין ומכיוון, שהתכנית של השימור עדיין לא קיבלה תוקף יש אפשרות בניה בקו הבנין הקיים מתוך שיקולים ארכיטקטוניים, אותם צריך לבדוק.

גב' אנג'ל הסבירה שהיא תפרסם את הסענות התכנוניות: הדבר הראשון הוא הגג העליון של הבנין שלאחר התוספות ימשיך להיות גג משותף וכך הוא אף מוצג בתכנית. לגבי נושא קו בניה, שהועלו טענות לגביו, הבנין הזה הוגדר כבנין אופייני לתוכנית 2878, שהיא אחרי הפקדה, סעיף 7. ב. אומר "במידה שישנן סתירות בין ההוראות של תוכניות מאושרות בעת הפקדתה של תוכנית זו, לבין הוראות התוכנית 2878 זו, הוראות הבינוי והשימור של תוכנית זו, הן הקובעות". בסעיף 7.10. נקבע "קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים". זה המקרה הנדון כאן.

גב' אנג'ל בקשה מהועדה, לפסוק את המבקשים מהנושא של הפרסום בעיתון היות שכבר ניתנו הודעות לשכנים, בהתאם לסעיף 149 בחוק, הדבר השני הוא להודות על הפרסום, כדי לחסוך מהם את ההמתנה הנוספת מעבר לזמן שכבר עבר עד הישיבה של הועדה המקומית. הדבר השלישי, אם הועדה תחליט להורות למתנגדים שלא יוכלו לשוב ולפעול ולבקש דיון נוסף בענין הזה.

לגבי המקלט, היתה טענה שהמקלט הוכן להיות רכוש משותף, בידוע, יש נוהג שלא מבקשים מבנין קיים שאין בו שום שינויים לבנית מקלט. רק במקרה שישנה בבקשה לתוספות בנין חדש חייבים לקבל אישור הג"א. בבקשה הנוכחית מדובר על תוספת בניה ולא על בנין חדש במגרש. מכיוון שהועדה המקומית כבר נתנה את ההיתר, היא יכולה לבסל אותו. בקשה גב' אנג'ל שהועדה חאשר את הבקשה ותמתיין שלושים יום עד לישומה זאת במידה שיש להם בסיס קנייני.

לגבי החניות, נטען ע"י המתנגדים שהם רכוש משותף התניות תוכננו בהתאם לדרישות הועדה המקומית. הועדה המקומית מקבלת את ההוראות מאגף תנועה, ואם העירייה רוצה היא יכולה לוותר על הדרישה לחניות. לדבריה התניות המתוכננות יעמדו לרשות כל הדיירים. אם היה בניה בנין חדש לחלוטין - היו יותר חניות. נושא נוסף שהועלה, זה תוספת קומה מעל המוחד. המתנגדים טענו שמר ותקין מבקש תוספת קומה ושהבקשה מהווה ססיה ניכרת ולכן אין לוועדה המקומית הרשות לדון בענין ולאשר אותו. לטענתה, זה לא נכון תוספת הקומה מותרת לפי סעיף 7.9. בתוכנית 2878, התנאים שנקבעו בסעיף זה מתקיימים במקרה הזה.

(פרוטוקול מחוזיג 11.7.89)

פר זינגר הסביר שהועדה המקומית דנה בבקשה ובבדיקה התברר שיש בה סמיה בתוכנית, מפני שאחוזי הבניה מגיעים לסמיה מן המוכנית. הועדה המקומית אפילו לא דיונה בחישוב המסמכים אם שנה חדר המדרגות. השמה הנוסף הוא 368 מ"ר שהם 50.82%, קיימים 51.51%, סה"כ אחוזי הבניה יהיו 82.33%, יותר 76.75% כלומר סמיה של 5.58%. בחלקה זו הוגשה בקשה נוספת לבניה בחצר המערבית בשמה של 91 מ"ר ומהווה 7.62% סה"כ אחוזי הבניה של שמי התוספות יגיעו ל-89.95% יותר 76.75% סמיה 13.20%.

עו"ד ווייז טענה שהועדה החליטה שתחלק את הזכויות באופן יחסי בין שני המבקשים. הטענה של הועדה המקומית שישנה סמיה נכונה לא הוניתחם לבקשה הזאת בלבד, אלא קומבוציה של שמי הבקשות. היא טענה שלפי בדיקת מרשה הבקשה לא מהווה סמיה נכונה ולא דב זאת אלא שאין כלל סמיה.

עו"ד בר סקן טען שלדעתו, הועדה לא צריכה להתערב, אלא לתת לעיריה אפשרות לנסות למצוא פתרון. הוא הסביר שיש לבית חצר גדולה שאפשר לבנות בה, בעומק של 12 מ"ר. הדיירים האחרים בבית גרים בדירות מעומצמות, וגם הם רוצים להרחיב. לדבריו, הוא אינו הולך על כך שמשפחה ותקין דכשה את הגג עם זכויות הבניה. למעשה דכש דירון קטנה וגג שצמוד לה בשטח של 238 מ"ר. העיריה רואה את תפקידה בין היתר להיתר לה למצוא לאנשים אפשרות להרחיב את מגוריהם, וגם לאפשר למשפחת ותקין לבנות. משפחת ותקין סוברה שכל הזכויות הן שלה אלא לדעתו, יש להם זכות רק לחלק מזכויות הבניה. מפני שהבית משותף. תכנית 2878 מפסדת מה אפשר לבנות, לפיה בסעיף 1.9.9, באזור מגורים 3 קומות מעל קומת המרתף).

בסעיף 1.9.9 נקבע "גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הפרקט הסופיים, שפוט הגג לא יעלה על 30 מעלות. שטחים בחלל הגג שגבהם 2.2 מ' יועלת יכלל במנין אחוזי הבניה המותרים "וכלומר תיתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה ומיצוי זכויות הבניה לא מתאפשר בדרך אחרת" במידה ומיצוי הזכויות לא יתאפשר בדרך אחרת, אולם מיצוי הזכויות מתאפשר בדרך אחרת, לדעתו יש בהצטרף 12 מ' שאפשר לבנות עליהם, לכן אין לועדה סמכות להתיר בניה הקומה הרביעית. עו"ד ברסלע הסביר שלאדון ותקין יש אפשרות לבנות בשמה של 238 מ"ר. יתר אחוזי הבניה המותרים שייכים לכל יתר הדיירים. לדבריו, דירות אחת כבר בנתה, דירת אחר אינו מעוניין כך שנוותרו שני דיירים. אם תהיה הסכמה של אדון ותקין הוא יבנה את ה-238 מ"ר, ומרשו ירחיב את דירתו. לדבריו, מנהל מקרקעי ישראל, לא הבין את משמעות האישור שניתן.

עו"ד ווייז טענה שהיא קילבה מסמכים מפורטיים ממנהל מקרקעי ישראל, ולפיהם אפשר ללמוד שהמינהל יודע מה שהוא עושה.

עו"ד ברסלע טען שהועדה צריכה להתעלם מהאישורים האלה, מפני שמיוחל מקרקעי ישראל לא מחלק אישורים. הוא ציין כי ההוראות של תכנית המתאר מאוד ברורות, ועל פיהם צריכים לפעול.

עו"ד ווייז צינה כי יש פסיקה של בית משפט העליון שאפשר לרכוש זכויות בניה, ולהעביר זכויות קניניות. לדבריה העובדה שמשפחה עילס סובלת ממצוקת דירור, היא אולי עובדה מצערת, אבל כאשר מגישים בקשות, כל אחד מסתמך על זכויותיו. היא ציינה שמרשה הביא את כל המסמכים ככתוב בתקנון. הועדה צריכה לבדוק את המסמכים, ואז יש להתייחס לבקשה כפי שהיא הוגשה.

33 אנגל ציינה שעדיין להגיע להישוב מסכם.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות, אמר פר סקן שהבעיה היא פנימית. הוא הקריא את החלטת הועדה המקומית: "לדחות את הבקשה, הועדה תהיה מוכנה לדון בבקשה עם

(פרוטוקול מחוזית 11.7.89)

הקלה באחוזי הבניה בחלק היחסי של המבקש"ו לפי סעיף 8 בהוראות תכנית מס' 2878 - אין לאשר הקלות.

גב' רוזה ציינה שהועדה המקומית התעלמה מהעובדה שלמשפחה ויתקין יש זכות לבנות 238 מ"ר.

מר כהן הסביר שממשפחה ותקין ביקשה תוספת של 366 מ"ר לדעתו השאלה שמתעוררת מתקשרת לבעיה המשפטית הקניינית והיא האם הועדה מוסמכת לתת היתר חלקי לקומה שלישית, ולהשאיר את הריבוי בניגוד לזכויות הבניה לבית המשפט.

גב' רוזה ציינה שאין מחלוקת לגבי זכותה של משפחה ותקין למצות את ה-238 מ"ר לבניה.

מר כהן ציין כי אם הועדה תגיע למסקנה שמגיע למשפחה ותקין 238 מ"ר, אזי שטח זה צריך להיות מוחשב לפי הקרטריונים הגבוהים להיום, אלא שיש בעיה, והיא שהמקלט והחניה הם על הרכוש המשותף.

מר קאסוטו ציין כי עו"ד בדסלע צדק שהמגרש מאפשר פתרונות אחרים, שאינם מחייבים לבנות קומה רביעית. אם היו מוסיפים בתוך המגרש, התוצאה של השימור היתה הרבה יותר טובה.

מר כהן ציין שאם גב' רוזה אומרת שמבחינה משפטית הועדה מוסמכת להתנתק מהזכויות הקנייני ולאפשר תוספת קומה בבנין הקיים במסגרת הישוב השטחים שנכון להיום. לגבי החניה אפשר לפתור את הבעיה בהתאם להוראות תכנית מס' 2878 בסעיף 17: "הועדה המקומית רשאית לעבד מתן היתר בניה בשטח אלא אם כן תשובנה כי קיים פתרון חלופי פריט הדרוש לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח. אולם במקרים בהם שזכונה הועדה כי אין אפשרות לספק את מלוא תקן החניה יאופי שימור הבנין וסביבתו מחייב קיצוצ במספר מקומות החניה רשאית הועדה להוציא היתר בניה עם חניה חלקית או ללא חניה".

גב' רוזה ציינה שהיא לא חושבת שזה נכון וצודק לעכב מה שמגיע למשפחה ויתקין.

הנחלט לקבל אלמנטים מסוימים בערר, ולאשר את הבקשה לפי התנאים הבאים:

- א. לאשר למבקש 237.30 מ"ר הנובעים מתוספת קומה על הבנין הקיים.
- ב. על הועדה המקומית לדא כי הישוב השטחים בקומה השלישית החדשה יהיה לפי כל הכללים הקיימים היום, לרבות הישוב חדרו מדרגות.
- ג. תוספת הקומה השלישית תעוצב כך שאם לא תהיה קומה רביעית היתה תבנה בקומה סופית (כלא בליטות של קוצים והכנה לקומה רביעית).
- ד. לגבי יתרת זכויות הבניה חשוב הועדה ותדון לאחר שהתדינות המשפטיות בגין הבעיות הקנייניות תוכרע.
- ה. הועדה המחוזית מפנה חשומת לב הועדה המקומית לסעיף מס' 8 וסעיף מס' 9.ג, בתכנית 2878.

ב. היתרי בניה

6. יב - 10841 - עידית ירושלים - ביתוח נידות דח' בנימין מיוס - רמות 04
דו"ח הועדה המקומית מס' 5 מיום 26.6.89 תיק בנ/512/89

(פרוטוקול מחוזית 11.7.89)

גב' פלאומ הסבירה שמדובר בשכונת רמות 04, שכפוף לת.ב.ע 3136. הבקשה היא להצבת מבנה פרטי חד קומתי שימש 4 כמות נייזות בחלק הצפוני של המגרש. הבניה היא תכנונית, אין זה יראה.

מר בתן ציין שהבניה היא סוגיית עקרונית וייסודית, בעיה של מצוקת הדיור של מוסדות החינוך. הועדה המחוזית הזמינה לפני כשנתיים את מר צבי ברנדס, מנהל אגף חסיבת הבינוי במחלקה לחינוך. הסענה של צבי ברנדס היא בשכונות החדשות מתעורר צורך לכיתות בהיקף גדול בשלב מסוים, והצורך הזה הולך ונעלם עם התיצבות האוכלוסיה של המקום. כדי להתגבר על המכשלה הזאת, בקשה העידיה להציב בבית הספר כיתות נייזות.

הועדה המחוזית אישרה כבר הצבה של מספר כיתות נייזות ברמות, ברמת אשכול, בפיסגת זאב, ובגייסה. כשהכוונה היא שבשהצורך הולך, אז מעבירים את המבנה למקום אחר.

להערכתו הכיתות האלה, הן כיתות שנדרשות בהתאם לצורך ויועברו משם כשהצורך לא יהקיים, לכן לדעתו צריך לאשר את הצבתן.

גב' רונה ציינה שלא קבעו פדק זמן לכיתות האלה.

מר סניט ציין שכל כמה ישיבות עולה הנושא הזה לדיון. אולם מפני שאין פתרון ראוי בימיו הקרוב, בליט ברירה להשתמש בפתרון הזמני הזה כדי לפתור את מציאת הדיור. לדעתו המצב העצוב הזה ילך ויחריף שבהרבה שכונות בירושלים האוכלוסיה הילכה ומתבגרת. מה גם שבשכונות החדריות האוכלוסיה מתרבה, ואין להם מספיק מקום למסדרת הילדיו.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב - 10838 - עיריית ירושלים - גן ילדים - גוש 332 חלקה 1 הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 חיק 88/742/נ

מר בתן ציין שהבקשה היא להקמת בנין חדש בן שתי קומות הכולל שני גני ילדים עם חלל לכל אחד וחדרי שיירות. לכל כיתה צמוד חדר משחקים. המבנה מוצע בחלקו הדרומי של המגרש של בית הספר המאושר. השטח של גן הילדים הוא מ"ר ואין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. יב - 10839 - מוסדות מגדל אור - מוספת קומה - גוש 65 חלקה 22 רח' פדס
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 חיק 86/64/נ

מר בתן הסביר שמדובר בבנין קיים בגוש 65, חלקה 22 שנבנה על-פי תכנית 3805. הבקשה היא להוסיף קומה שתיבנה בתוך חלל גג רעפים המוצע להגבהה. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. יב - 10840 - עיריית ירושלים - מוספת 2 כמות גן - גוש 80 חלקה 31
ארצות שכונת תל-אריה, מחניים
דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 חיק 85/373/נ

(פרוטוקול מחוזים 11.7.89)

מר כהן ציין שהבקשה היא לתוספת שתי כמות גן בשכונת תל-ארוה-מחניים, על השטח חלק תכנית מס' 2748. העירייה מבקשת שמה שתי כמות גן ילדים, האחת, מעל השניה שבכל כיתה מחסן, חדר-שרות ומקלס.
מר כהן הקדיא ההוראות מתכנית 2748, סעיף 12: "השטחים הצבועים בתשרים, בצבע חום ומותחמים בקו חום כהה, הם שטחים להקמת בניני ציבור ותחלוקה על שטחים אלה ההוראות הקובעות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים, לגבי שטחים לבניני ציבור, במגרשים מס' 40-46 הבניה תהיה בהתאם לתכניות בנינו שתאושר ע"י וועדון התכנון". הוא הסביר שלכן מבחינת פרוצדורלית ותכנונית צריך להגיש תכנית בנינו למגרש 48 כולו, לפני שהועדה יכולה לראות אם יש הצדקה לאישור הבקשה להיתר. מעבר לזה, לפי תכנית 2748 מגרש 48 מיועד לבית-ספר. זה יהיה חבל, לקבוע עובדות מבלי שניתנה הצעה לתכנית בנינו כוללת על המגרש.

הנחלט: לדחות בשלב זה את ההכרעה עד לאחר שתוגש תכנית בנינו למגרש כולו.

10. א. יב - 10626 - אגודת נחלת יעקב - תכנית שינויים - בית כנסת שב' רמת פולין
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 - תיק בנ/88/247
ב. 10626 - עיירי אגודות ישראל - בנין חדש - בית כנסת - רמת פולין
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 - תיק בנ/88/247 (שתי הבקשות נדונו ביחד)

מר כהן ציין כי בעבר ברמות, על אותו שטח, אישרה ועדת המשנה הקמא בית-כנסת. על השטח חלק תכנית מס' 2167. עבשיו יש שתי בקשות, אחת, לשינוי בבית-הכנסת שכבר אושר, ואחת לבניה בית-כנסת חדש. עצם העובדה ששני בתי-הכנסת נמצאים באותו מגרש, בהיקף בניה לא מביסל, בשלב זה, אין זה הגיוני כאשר בלי לראות אין בתי-הכנסת משתלבים ביחד.

מר סניטס המליץ לבדוק את האפשרויות למבנה משותף לשני בתי-כנסת, אולי טס חלוקה סביבית.

הנחלט: לדחות בשלב זה את ההכרעה לגבי שתי הבקשות להיתר בניה, עד לאחר שיוציגו תכנית שתראה שילוב של שניהם, ובהנאי שיש בדיקה מבחינה ארכיטקטית.

11. יב - 10353 - עיריית ירושלים - הריסת בנין-גוש 51 חלקה 12 דח' כנתון מגוש חלב
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 - תיק בנ/88/647

(גב' דרור לא השתתפה בדיון).

מר כהן ציין כי מדובר בבקשה להיתר להרוס בניה סיסון. הוא הסביר שצריך לדחות את הדיון עד לאחר אישור תוכנית 3555 ב. על ידי שר הפנים המתייחסת לאזור זה, מכיוון שבנין סיסון היה מיועד לשימור התכנית המאושרת 3555 ב.

הנחלט: לדחות את הדיון עד לאחר אישור תכנית מס' 3555 ב. בהתאם להליכים הקבועים בחוק.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 21
שהתקיימה ביום חמישי ג' בתמוז תשמ"ט, 6.7.89
במשרד הממונה על מחוז ירושלים
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על המחוז

נכחו:

א. ברזקי	- מ"מ נציג שר השיכון
מ. ויזל	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
ד. קאסוטו	- מ"מ אדריכל

השתתפו:

י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
ד. מייכלסון	- מזכירת הועדה להתנגדויות
ס. סיידמן	- לשכת התכנון המחוזית
ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	- לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שוורץ	- לשכת התכנון המחוזית

נעדרה:

ת. רווה - נציגת שר המשפטים

תכניות לדיון והכרעה

1. תכנית מס' 2570 א' - שינוי בחלוקה ובינוי שבמכניות 2570 - גבעת קנדה

המשך דיון מתאריך 2.7.89.

בפתח הדברים מסר מר כהן כי תכנית זו המתפרשת על חלק ממתחם גבעת קנדה במדרון המערבי של השכונה הופקדה לפני כשנה. לתכנית הוגשו שתי התנגדויות: התנגדות החברה להגנת הטבע והתנגדות המתכנן אדריכל שיינברג שנבעה מהתנגדות החברה להגנת הטבע. החברה להגנת הטבע טענה כי את החורשה והחוזה שהינם בעלי יחוד וערך רב, בהיותם מקומות בעלי פוטנציאל חינוכי, מקום לבילוי בחיק הטבע ואתר טיולים, מן הראוי לשמר כשטח פתוח ציבורי. החברה להגנת הטבע ביקשה למנוע חריגה אל מעבר לקו הכחול המקווקו המהווה את הקו הכחול של התכנית המאושרת 2570 וכי השטח שהופיע בה כירוק ישאר ככזה. אדריכל שיינברג טען לעומת זאת שעל מנת לעמוד בדרישות לעיל על התכנית להיות גמישה יותר מזו המעוגנת בתכנית. החברה להגנת הטבע הופנתה על ידי הועדה המחוזית למתכנן, ושני הצדדים הגיעו לכלל הסכמה לגבי שינוי הבינוי באותו קטע פרובלמטי. נספח הבינוי המתוקן מציג בניינים קטנים יותר והסטת הבינוי כך שלא יפגע בערכי טבע ובשימור הסביבה וקירות תמך שיגנו מפני דירדור אפשרי של אבנים ועפר שיגיעו עד לואדי. מגרש הספורט של בית הספר שעדיין לא קיבל את אישור הועדה המחוזית, אמור לקום מעבר לקו הכחול של התכנית. היות ונמצא פתרון מוסכם בין הצדדים, שניהם הודיעו על ויתור זכותם להופיע בפני ועדה זו. מר כהן הקריא את המלצתו כדלהלן:

- א. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולאשר את התכנית בשינויים, בהתאם לסיכום בין המתנגדת והמתכנן ובהתאם לסעיף ב' כמפורט להלן:
 1. באזור החורשה, בחלק הצפון מערבי של התכנית ישונה הבינוי על מנת למנוע פגיעה בחוזה החקלאית, בהתאם לנספח הבינוי המתוקן שהוצג בעת הדיון.
 2. הבניה תאושר רק על סמך תכנית מדידה מצבית מדויקת הכוללת סימון עצים, מבנים, טרסות, מערות, בורות, שמורות וכו'.
 3. בחתכים שבנספח הבינוי יסומנו קירות התמך בגבולות המגרשים.
- ב. להרחיב את סעיף 9(ג) לתכנית באופן שניתן יהיה לאשר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים מנספח הבינוי באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

גב' ברזקי טענה כי יש להוסיף להמלצת הלשכה שהתכנית מותנית בכך ששטח מגרש הספורט של המתנ"ס המתוכנן בסמוך לא יפגע.

מר כהן הסכים לדבריה וציין כי מיקום הבנין החדש במקום הבנין שבוסל במגרש חדש מס' 5 יקבע בהתאם למרחק הראוי ממגרש הספורט המתוכנן בשטח המצרבי.

הוחלט:

- א. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולאשר את התכנית בשינויים, בהתאם לסיכום בין המתנגדת והמתכנן ובהתאם לסעיף ב' כמפורט להלן:

1. באזור החורשה, בחלק הצפון מערבי של התכנית ישונה הבינוי על מנת למנוע פגיעה בחוה החקלאית, בהתאם לנספח הבינוי המתוקן שהוצג בעת הדיון.
2. הבניה תאושר רק על סמך תכנית מדידה מצבית מדוייקת הכוללת סימון עצים, מבנים, טרסות, מערות, בורות, שמורות וכו'.
3. בחתכים שבנספח הבינוי יסומנו קירות התמך בגבולות המגרשים.
- ב. להרחיב את סעיף 9(ג) לתכנית באופן שניתן יהיה לאשר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים מנספח הבינוי באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- ג. מיקום הבנין החדש במקום הבנין שבוסל במגרש חדש מס' 5 יקבע בהתאם למרחק הראוי ממגרש הספורט המתוכנן בשטח המצרני.

2. תכנית מס' 3555 ב' - כפר עירית ירושלים

המשך דיון מתאריך 2.7.89.

בפתח הדברים מסר מר כהן את עיקרי ההתנגדויות שהוגשו לתכנית זו. התנגדות אגוד האדריכלים התייחסה לפעילות סביב הכיכר העירונית המרכזית, שתכנונה נעדר תוכן מעבר לפתרון הפונקציונלי של מפגשים ביורוקרטיים. הם הציעו להרבות את הפונקציות בכיכר על מנת למשוך את הציבור אליה ולהוסיף פונקציות בשטח הכיכר עצמה. טענה נוספת היתה כי הגבהת מפלס הכיכר בכשלושה מטרים ממפלס רחוב יפו מנתקת את הכיכר מהפעולות הציבוריות והצעתם היתה להנמיך את גובהה או קטעים ממנה כדי לא להחטיא למטרה. כמו כן התייחסו לנושא תיחום הכיכר על-ידי בניינים במזרח. הם הציעו לבנות בחזית המזרחית של הכיכר אלמנט שיקשר בין בנין 1 לבנין 2 לשם הגדרת חלל הכיכר. התנגדות נוספת היתה בהסתמכם על צילומי המודל, כי מאסת הבניינים 1 ו-2 גדולה מדי ורחבת מימדים. עוד טענו כי הבניה בחזית כיכר צה"ל מאפילה על בנין ראש העיר הקיים, והחדירה של הכיכר העליונה לגן אוסטר לא נכונה. לדעתם צריך לחזק את נוכחות בנין ראש העיר בגלל חשיבותו ההסטורית של הבנין.

גב' דון שיצגה את המועצה לשימור מבנים ואתרים טענה כי המועצה מתנגדת באופן מוחלט להריסת בנין סיטון מנימוקים הסטוריים ואדריכליים, בעיקר בגלל אלמנטים הנמצאים בקומה הראשונה של הבנין. לגבי שימור גן דניאל אוסטר המהווה גן מנדטורי טענה כי יש חשיבות רבה בשמירתו במתכונתו הנוכחית. היא הביעה מחאה על עקירת עצים שנעשתה בשטח למרות שנקבעו בתקנון תכנית 3555 כמיועדים לשימור. להמלצת הועדה המקומית מיום 18.6.89 שבו נאמר כי "יש להסיס צפונה את חזית בנין הבייגלה הפונה לכיכר צה"ל ב- 5 מטר, כדי לתת לכיכר צה"ל מרחב גדול יותר" התנגדה המועצה לשימור מבנים ואתרים על-פי סעיף 106 וציינה כי עמדתם שונה מזו של אגוד האדריכלים ביחס לבנין הבייגלה. המועצה לשימור מבנים ואתרים רואה חשיבות רבה בשימור החזית והבנין כפי שנקבע בתכנית.

מר כהן הקריא את המלצות הועדה המקומית מישיבתה מתאריך 18.6.89 כדלקמן:

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89:
לדחות את כל ההתנגדויות, גם של החברה להגנת הטבע וגם של אגוד

- האדריכלים, ולקבל אלמנטים אחדים ולתת תוקף לתכנית מתוקנת שתכלול את התקונים הבאים:
- א. גובה הככר ישאר כמו בתכנית המופקדת, על מנת לאפשר כניסה לחניון מרחוב שבטי ישראל.
 - ב. להסיט צפונה את חזית בנין הבייגלה הפונה לככר צה"ל ב- 5 מ', כדי לתת לככר צה"ל מרחב גדול יותר.
 - ג. על מנת להגדיר טוב יותר את הככר, הועדה ממליצה להפקיד תכנית אשר במסגרתה תושלם הקומה השניה של בנין הקונסוליה הרוסית הנקרא בית יולדות, ולהאריך ב- 8 מ', ע"י העתקת הגמלון הדרומי דרומה בשיעור הנ"ל.
 - ד. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע לנושא הריסה בנין סיטון, משום שהועדה אינה רואה חשיבות היסטורית או ארכיטקטונית בו. הדבר דרוש כדי לאפשר יצירת ככר רחבה וחיונית במקום (התכנית החדשה משמרת בנינים חלקי בנינים שאושרו קודם להריסה).
 - ה. לדחות את ההתנגדות להריסת החומה והשער של מגרש הרוסים וחומת גן העיר, מאחר וההריסה אושרה בתכנית הקודמת ובוצעה עפ"י היתר.
 - ו. לדחות את ההתנגדות להריסת גדר גן דניאל על מנת לאפשר יצירת רצף עם מערכת הכבישים בין גן דניאל ורח' גוש חלב, ולאפשר את הפעילויות המתוכננות בחלל זה, מה גם שאלמנט זה מאושר בתכנית הקודמת ואינו משתנה בתכנית זו.
 - ז. שטחי מגרשים 16 ו-17 בטבלת איחוד וחלוקה יתוקנו מ- 849 ל- 684 ומ- 189 ל- 354.
- ולפיכך לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

מר כהן ציין כי הצוות המקצועי בחן ולמד את ההתנגדויות וההיבטים התכנוניים הכוללים במגמה להגיע לכלל החלטה שתענה על הבעיות שהועלו ובהתאם לכך גובשה ההמלצה הבאה:

- א. לאחר שהועדה שמעה את ההתנגדויות ואת עמדת מגישי התכנית ובחנה את ההיבטים התכנוניים הכוללים, החליטה לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות והבחינה האמורה בהתאם לסעיפים 1-3 המפורטים להלן ומן המשתמע בסעיפים ב, ג, ד ו- ח.
1. לאור העובדה שהכניסות, הדרומית והצפונית לככר המרכזית קרי, הכניסה מכוון ככר צה"ל דרך המעבר המקורה והכניסה ממגרש הרוסים נמצאות במפלס הככר המרכזית, היינו בגובה 796 מ', נראה לועדה שהנמכת מפלס הככר וניתוקה מצירים אלה איננה נכונה ועל כן דוחה את ההתנגדות וההצעה להנמכת הככר. עם זאת קובעת הועדה כי ציר הכניסה ממגרש הרוסים יהיה קו התיחום המערבי של הככר (מגרש חדש מס' 4).
- השטח התחום בין קו זה ובין רחוב יפו (בהפרש גובה של 3 מטר), בין בנין בית העיריה הקיים ועד ביה"ח אביחיל, יתוכנן ככיכר הבלתי פורמלית העירונית, שתמשיך ותשתלב עם גן דניאל ותהא נפרדת מהככר המרכזית באופן שיווצרו שני חללים אורבניים שונים.
- הפתרונות העצוביים הסופיים של התכנון האמור לעיל יהיו נשוא דיון בועדה המחוזית לעת אישור היתרי הבניה, בהתאם לאמור בסעיף 17(ב) להוראות התכנית.
2. הועדה רואה להדגיש כי בתכנון הפרוייקט קיימות 3 ככרות ועל כן יש חשיבות בהדגשת הפעילות המסחרית והחייאת שתי הככרות שסומנו באותיות ב' ו-ג' (בעת הדיון) לשמושים התואמים את אופי המקום כככר העיריה, כגון: בתי קפה, מסעדות, גלריות וכיוצא באלה שימושים שאינם משרדיים או מסחריים שיש בהם כדי לגרום מסרד.
3. הועדה שוכנעה שאין מקום לכלול אלמנטים מסחריים בקומת הכניסה של בנין מס' 1 אשר במפלס הככר וכי יש לחייב בקומה זו פונקציות

ציבוריות הפתוחות לקהל הרחב ברוב שעות היום.

ב. הועדה חוזרת ומדגישה את האמור בסעיפים 17(ד) ו-22(ו) בהוראות התכנית בדבר הצורך בהתייחסות לככר צה"ל בשלבי התכנון והעיבוד הסופיים.

ג. מצלומי המודל והתכניות שהוצגו בפני הועדה עולה כי הוראות סעיף 10(ח) אינם מתקיימות ועל כן יש להבטיח קיום החלטת הועדה המחוזית (לעת הפקדת התכנית) בדבר שמירה על האפשרות לתאורה ואורור טבעיים אשר לא יהיו מותנים באופן בלעדי באמצעים מלאכותיים.

ד. מלימוד פרטי המודל נמצא שאין התאמה בין פרטים שונים במודל ובין נספחי הבינוי ולפיכך מבהירה הועדה כי המודל והצילומים שבתיק התכנית אינם מהווים מסמכים סטטוטוריים שהועדה מחויבת לפעול על פיהם. מתוך בחינה נוספת של האספקטים האדריכליים הועדה רואה לנכון להביע את אי נוחות דעתה מהפתרונות העיצוביים של החזיתות, אלמנטים בככר, מידות מושב ראש העיר, אולם מועצת העיריה והדגשת הכניסה לבנין הציבורי החדש, כפי שבאו לידי ביטוי במודל.

לדעת הועדה חזיתות הבניינים צריכות להיות מעוצבות בבנייני אבן. בהתאם לכך חוזרת הועדה ומדגישה כי אלמנטים אלה יהיו נשוא דיון בועדה המחוזית לעת התרת הבניה ובנוסף חוזרת ומדגישה את האמור בסעיף 15(ד) בהוראות התכנית כי בבנין ראש העיר הקיים לא תותר כל תוספת בניה.

ה. לדחות את ההתנגדות וההצעה להסיט ולהסיג את חזית בנין "הבייגלה". הועדה מחליטה להשאיר את חזית הבנין כחזית לשימור כפי שנקבע בתכנית המופקדת.

ו. הועדה לא שוכנעה בדבר הערך ההסטורי שבשימור בנין סיטון ועל כן היא דוחה את ההתנגדות להריסתו ואולם הועדה מדגישה את מחויבות היזם לשימור "מורשת בנין סיטון", כאמור בסעיף 17(ב) להוראות התכנית.

ז. הועדה רואה ערך בפתיחת הככר לכוון מזרח ועל כן אינה רואה טעם בהגבלת בנין הקונסוליה בקומה, נהפוך הוא, הועדה מדגישה את הצורך בשמירת הקשר הרצוף בין שער שכס, רחוב אלישע והכניסה המזרחית לככר. אשר על כן דוחה הועדה את המלצת הועדה המקומית בסעיף ג' להחלטתה מיום 18.6.89.

ח. הועדה מפנה את תשומת לב מגישי התכנית והמתכנן לבעיות הקלימטולוגיות לאור ההפניות של הככר, ומורה על כן שמסקנות ופתרונות בנושא זה יובאו בפני הועדה המחוזית לעת התרת הבניה.

ט. אישור התכנית והמשך ההליכים עפ"י החוק מותנים בתיקון כל מסמכי התכנית כאמור לעיל והצגתם בפני ה"ה: א. רחמימוב, ד. קאסוטו, א. ברזקי ומתכנן המחוז.

הוחלט:

א. לאחר שהועדה שמעה את ההתנגדויות ואת עמדת מגישי התכנית ובחנה את ההיבטים התכנוניים הכוללים, החליטה לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות והבחינה האמורה בהתאם לסעיפים 3-1 המפורטים להלן ומן המשתמע בסעיפים ב, ג, ד, ח ו-ט.

1. לאור העובדה שהכניסות, הדרומית והצפונית לככר המרכזית קרי, הכניסה מכוון ככר צה"ל דרך המעבר המקורה והכניסה ממגרש הרוסים נמצאות במפלס הככר המרכזית, היינו בגובה 796 מ', נראה לועדה שהנמכת מפלס הככר וניתוקה מצירים אלה איננה נכונה ועל כן דוחה את ההתנגדות וההצעה להנמכת הככר. עם זאת קובעת הועדה כי ציר

הכניסה ממגרש הרוסים יהיה קו התיחום המערבי של הככר (מגרש חדש מס' 4).

השטח התחום בין קו זה ובין רחוב יפו (בהפרש גובה של 3 מטר), בין בנין בית העיריה הקיים ועד ביה"ח אביחיל, יתוכנן כככר הבלתי פורמלית העירונית, שתמשיך ותשתלב עם גן דניאל ותהא נפרדת מהככר המרכזית באופן שיווצרו שני חללים אורבניים שונים. הפתרונות העצוביים הסופיים של התכנון האמור לעיל יהיו נשוא דיון בוועדה המחוזית לעת אישור היתרי הבניה, בהתאם לאמור בסעיף 17(ב) להוראות התכנית.

2. הועדה רואה להדגיש כי בתכנון הפרויקט קיימות 3 ככרות ועל כן יש חשיבות בהדגשת הפעילות המסחרית והחייאת שתי הככרות שסומנו באותיות ב' ו-ג' (בעת הדיון) לשמושים התואמים את אופי המקום כככר העיריה, כגון: בתי קפה, מסעדות, גלריות וכיוצא באלה שימושים שאינם משרדיים או שימושים מסחריים שיש בהם כדי לגרום מסרד.

3. הועדה שוכנעה שאין מקום לכלול אלמנטים מסחריים בקומת הכניסה של בנין מס' 1 אשר במפלס הככר וכי יש לחייב בקומה זו פונקציות ציבוריות הפתוחות לקהל הרחב ברוב שעות היום.

ב. הועדה חוזרת ומדגישה את האמור בסעיפים 17(ד) ו-22(ו) בהוראות התכנית בדבר הצורך בהתייחסות לככר צה"ל בשלבי התכנון והעיצוב הסופיים.

ג. מצלומי המודל והתכניות שהוצגו בפני הועדה עולה כי הוראות סעיף 10(ח) אינם מתקיימות ועל כן יש להבטיח קיום החלטת הועדה המחוזית (לעת הפקדת התכנית) בדבר שמירה על האפשרות לתאורה ואוורור טבעיים אשר לא יהיו מותנים באופן בלעדי באמצעים מלאכותיים.

ד. מלימוד פרטי המודל נמצא שאין התאמה בין פרטים שונים במודל ובין נספחי הבינוי ולפיכך מבהירה הועדה כי המודל והצילומים שבתיק התכנית אינם מהווים מסמכים סטטוטוריים שהועדה מחייבת לפעול על פיהם. מתוך בחינה נוספת של האספקטים האדריכליים הועדה רואה לנכון להביע את אי נוחות דעתה מהפתרונות העיצוביים של החזיתות, אלמנטים בככר, מיקום מושב ראש העיר, אולם מועצת העיריה והדגשת הכניסה לבנין הצפוני החדש, כפי שבאו לידי ביטוי במודל.

לדעת הועדה חזיתות הבניינים צריכות להיות מעוצבות כבנייני אבן. בהתאם לכך חוזרת הועדה ומדגישה כי אלמנטים אלה יהיו נשוא דיון בוועדה המחוזית לעת התרת הבניה ובנוסף חוזרת ומדגישה את האמור בסעיף 15(ד) בהוראות התכנית כי בבנין ראש העיר הקיים לא תותר כל תוספת בניה.

ה. לדחות את ההתנגדות וההצעה להסיט ולהסיג את חזית בנין "הבייגלה". הועדה מחליטה להשאיר את חזית הבנין כחזית לשימור כפי שנקבע בתכנית המופקדת.

ו. הועדה לא שוכנעה בדבר הערך ההסטורי שבשימור בנין סיטון ועל כן היא דוחה את ההתנגדות להריסתו ואולם הועדה מדגישה את מחויבות היזם לשימור "מורשת בנין סיטון", כאמור בסעיף 17(ב) להוראות התכנית.

ז. הועדה רואה ערך בפתיחת הככר לכוון מזרח ועל כן אינה רואה טעם בהגבת בנין הקונסוליה בקומה, נהפוך הוא, הועדה מדגישה את הצורך בשמירת הקשר הרצוף בין שער שכס, רחוב אלישע והכניסה המזרחית לככר. אשר על כן דוחה הועדה את המלצת הועדה המקומית בסעיף ג' להחלטתה מיום 18.6.89.

ח. הועדה מפנה את תשומת לב מגישי התכנית והמתכנן לבעיות הקלימטולוגיות לאור ההפניות של הככר, ומורה על כן שמסקנות ופתרונות

(פרוטוקול מחוזית 6.7.89)

בנושא זה יובאו בפני הועדה המחוזית לעת התרת הבניה.

ט. יערכו התיקונים הטכניים הדרושים לרבות האמור בסעיף ז' בהמלצת הועדה המקומית.

י. אישור התכנית והמשך התליכים עפ"י החוק מותנים בתיקון כל מסמכי התכנית כאמור לעיל והצגתם בפני ה"ה: א. רחמימוב, ד. קאסוטו, א. ברזקי ומתכנן המחוז.

3. תכנית מס' 1567 ב' - הגדלת שטחי הבנוי במלון שרתון, שינוי בשימושים, שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למלון, שינוי בקווי הבנין ואחור מקום לחניה תת קרקעית להשלמת החניה הנדרשת עבור המלון.
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3308 מיום 6.3.86.

בתקופת ההפקדה הוגשו 33 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 22.3.87:
כי לאור מספרן הרב של התנגדויות אלו נבחן נושא החניה מחדש ונמצא מקום אחד מתאים יותר לחניון תת קרקעי עבור תוספת שטחי הבניה למלון.
לפיכך מומלץ לבטל את הפקדת תכנית זו.

מר כהן ציין כי הוחלט על הפקדת התכנית בתאריך 11.12.84.
מטרת התכנית היא הכשרת חללים הנמצאים במיפלים התת קרקעיים של מלון שרתון והכשרת 10 חדרים הסגורים עפ"י צו בית המשפט.

שטחי החניה מוצעים עפ"י התכנית מתחת לשטח הדרך החדשה המוסטת של רחוב שלום עליכם בפינת רחוב קרן היסוד.
לתכנית הוגשו 35 התנגדויות.

מר כהן מסר כי הועדה המקומית דנה בתכנית והמליצה לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית. כמו כן המליצה שתקן החניה החסר להכשרת החללים ימצא את פתרונו בשטח שמתחת לשטח הפתוח הציבורי בהמשך לקומת החניה הקיימת מתחת לבנין.

הוא הציע לקבל את ההתנגדויות ולדחות את תכנית 1567 ב' בהתאם להמלצת הועדה המקומית. הצעת תכנית 1567 ג' תובא לדיון בהפקדה במליאת הועדה המחוזית.

הוחלט: לקבל את ההתנגדויות ולדחות את תכנית 1567 ב' בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ט' 12 בתמוז תשמ"ט
89 יולי

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מס' 13 שהתקיימה ביום שלישי א' תמוז תשמ"ט 4.7.89
במשך הממונה על מחוז ירושלים
יו"ר הועדה : א. סויסה - הממונה על המחוז.

השתתפו:

- | | |
|------------------------|------------|
| - מ"מ נציג שר השכר. | א. ברזקי |
| - נציג ציבור. | מ. ויזל |
| - מתכנן המחוז. | מ. כהן |
| - מ"מ נציג שר הבריאות. | ש. לרמן |
| - נציג שר התחבורה. | מ. נקמן |
| - מ"מ נציג שר החקלאות. | פ. פינקלמן |
| - מ"מ אדריכל. | ד. קאסוטו |
| - נציגת שר המשפטים. | ה. רוז |

נכחו:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר. | פ. פלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר. | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית. | י. בן-יעקב |
| - מחלקת מהנדס העיר. | ש. בן שאול |
| - מהנדסת ועדה מקומית מסה יהודה. | ד. גולן |
| - מחלקת מהנדס העיר. | ד. ויסקינד |
| - לשכת התכנון המחוזית. | ס. ידמן |
| - לשכת התכנון המחוזית. | ע. בדהאל |
| - לשכת התכנון המחוזית. | י. פלאוס |
| - לשכת התכנון המחוזית. | נ. פלס |
| - מזכירת הועדה המחוזית. | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|-------------------|--------------|
| - נציג מע"צ. | א. איינשטיין |
| - נציג שר הבטחון. | ד. תומר |

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 5 מיום 19.12.89.
2. פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 7 מיום 1.1.89.
3. פרוטוקול ועדת המשנה לתמריס וערים מס' 8 מיום 16.8.89.
4. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 10 מיום 23.3.89.

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה, בהתייחס הינ"ר.

מכתב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכנית לאיזור

1. תכנית מס' 3818 - בית הגמלאים - שכ' גילנ
מובא להכרעת מליאת הועדה בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות.

ברקע לדיון הזכיר מר כהן את השתלשלות התכנית בציינו כי כבר לראשונה כשנדרש לענין שנוי יעוד השטח ממוסד לבית גמלאים עלתה השאלה באיזה היקף בניה ובאיזו מתכונת ביוני.
האלטרנטיבה שהוגשה לוועדה המחוזית הראתה לכאורה בנין 10 קומות, אך בחינה מדויקת הצביעה על בנין בן 12 קומות ולאחד מספר דיונים שנעשו על גובה הבנין הוחלט להפקיד את האלטרנטיבה של 18 קומות.
לתכנית הוגשו 4 התנגדויות: התנגדות המועצה לישראל יפה, התנגדות ארכיאולוג המחוז, התנגדות החברה להגנת הטבע והתנגדות המחלקה לשרותי קהילה ומשפחה, מדור קשישים בעיריית ירושלים.
כמו כן הוגשה התנגדות נציגות הבתים המשותפים הסמוכים, לאחר המועד החוקי להגשת התנגדויות, והוצע להם כי תוכן התנגדותם יובא לידיעת הועדה, לפני משורת הדין.
היזמים התנגדו תחילה להשמעת ההתנגדות אך לאחר מכן, בהסכמתם הושמעו טענות השכנים.

ואלה עיקרי טענות המתנגדים:

1. התנגדות לגובה הבנין מטעמים של אי התאמה לסביבה, או התאמה לתפיסה הארכיטקטונית של מגדלים צרים ותמירים וכי הבנין המתוכנן מהווה גוש רחב של בטון ואבן. סגנת שינוי משטר הרחות בסביבת המגדל.
2. יצירת "נגל זהב" חדש שעין הכל צופה אליו מדרום מערב העיר.
3. פגיעה באתר הארכיאולוגי מתקופת ההתנחלות בימי יהושע בן נון ע"י חדרת המבנה באחד הקטעים לאתר. בניה מסיבית בצמוד לו עלולה לגרום נזקים.
4. דרישת המדור לקשישים לקביעת מחלקה סיעודית ל-30 מימות בבית האבות.
5. הכניסה המתוכננת לבית האבות מוצעת ממגרש החניה של בנין 401 העמוק.

גב' ברזני השיבה על טענות המתנגדים בדקדקן:

- א. בנושא החניה, אם אומנם צודקים המתנגדים בטענתם יש למצוא לכך פתרון.
- ב. באשר לארכיאולוגיה, יש לשמור את גבול האתר הארכיאולוגי כפי שדרש ארכיאולוג המחוז.
- ג. טענות המועצה לישראל יפה הן טענות ערכיות וההחלטה לענין זה היא

החלטה ערכית. יפה או לא יפה זה ענין של טעם. הסקיצה הראשונה של שכונת גילה שנעשתה באמצע שנות ה-70 ע"י אדריכל יסקי כללה 5 מגדלים. לאור המחלוקת שהיתה בנושא זה נושא המגדלים הוחלף והמטת המגרשים נותרו דיקים ללא בניה. כשאמנון גיב נכנס לתפקידו כמהנדס העיר וראה את הפרספקטיבה על שולחנו הוא דחה אותה על הסף.

באשר למיקום ציננה כי הדימוי של "עגל הזהב" בדרום מערב העיר הוא ביטוי מחוץ להקשרו. הבנין הוא בנין מגורים שיכול להיות גם סימבולי. אישית, היא סבורה שלסיום או להתחיל את העיר מכוון דרום בנקודת ציון שניתן להתייחס אליה הוא דבר בעל ערך.

מר כהן אשר שאל אם דוקא זה הבנין הראוי להראות מכל מקום בעיר. בנין מכוער, כשהוא נמוך הוא גם מוסתר ע"י בתים אחרים או עצים, אך בנין גבוה ומכוער הוא שגיאה לדורות.

גב' דנה ציינה כי לא נכחה בשלבי הדיונים הקודמים ולא שמעה את ההתנגדויות אך היא נוטה להסכים עם תפיסתה של גב' ברזקי.

מר קאסוטו ציין כי הוא נוטה להאמין שהבעיה האקלימית אינה קימת והצל יומל לכיוון צפון שאין בו בניה. בעיקרון הוא מסכים עם גב' ברזקי שסבור שבמקרה זה, בניגוד לאגן העיר העתיקה והעיר המרכזית של ירושלים ניתן להציב אלמנטים של מגדלים שאינם זהים לעיר ירושלים. עם זאת ציין כי הביטוי החזותי של הבנין בהחלט איננו מספק. אם יוחלט לאשר את התכנית יש לחייב שיפורים בחזית הבנין ובצורתו.

גב' פינקלמן הסכימה עם גב' ברזקי, באשר לחזית הארכיטקטונית של הבנין ציינה כי אולי אינה הכי טובה אך גם אינה גרועה מתזיתות אחרות בעיר.

מר נקמן ציין כי שכונת גילה היא רק בסעות חלק מירושלים ומבחינה פוזית היא עיר בפני עצמה ולכן אין לקשור את הדיון לנושא הבניה לגובה בירושלים.

מר כהן ציין כי לא זכור לו שבדיונים על בניה גבוהה עשה משהו אבחנה בין העיר הישנה לעיר החדשה. הוא בדעה שהבנין גבוה מידי והציע לקבל את ההתנגדויות, להפחית את המסה הקיימת בסביבה של בניינים בני 3-4 קומות ע"י ביטול נספח הבינוי וקביעת מגבלות קוי בנין, מסה וכד' ולהשאיר את נושא הבינוי לשלב התרת הבניה.

גב' ברזקי ציינה כי להצעתה לאשר את התכנית היא מקבלת את הסתייגות מר קאסוטו לגבי עיצוב הבנין ולקבוע כי עיצוב הבנין יעובד באופן שיהא מתאים והולם יותר.

מר נקמן ציין בנושא התניה כי אומנם אין בידו את המסמכים אך זכורה לו תכנית שיווך מגרשי התניה לבניינים וסענת המתנגדים אינה גבוהה. המגרש אינו מוכשר בפועל כמגרש חניה. עם זאת הוא מציע שהתניה הקידמית תהא כתוחה גם לשמוש דיורי המגרשים הסמוכים.

שתי הצעות להחלטה של מר כהן וגב' ברזקי, הועלו להצבעה: 5 קולות להצעת גב' ברזקי כאשר את התכנית (בתוספות של נקמן וקאסוטו) קול אחד להצעת כהן.

החלטות:

1. לדחות את ההתנגדות לגובה הבנין מאחר שהועדה רואה בחיוב את הביטוי האדריכלי של בנין גבוה, המהווה נקודת ציון בשולי העיר הדרומיים ומאפשר התמצאות במבנה העירוני.
2. לדחות את התנגדות נציגות דיירי הבתים הסמוכים, עם זאת יקבע בתכנית כי החניה הקדמית בבניסה לבית האבות תהא פתוחה לשמוש דיירי המגרשים הסמוכים.
3. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולאשר את התכנית בשנויים הבאים:
 - א. שטח הבנין יצומצם באופן שלא תהא בניה בשטח האתר הארכיאולוגי.
 - ב. במסגרת שטחי הבניה תוקצה מחלקה שיעודית בת 30 מיטות לפחות.
 - ג. לדעת הועדה הביטוי החזותי של הבנין, מבחינה ארכיטקטונית, איננו מספק ועל כן מומנה מתן היתר הבניה בשיפורים הראויים בעצוב הבנין שיהיו על דעת הועדה המחוזית וכפופים לאישורה.
 - ד. התניה הקדמית, בבניסה לבית האבות, תהא פתוחה לשמוש דיירי המגרשים הסמוכים בהתאם לסעיף 2 לעיל.

2. תכנית מס' 3878 - תחנת מדליות בבניסה לגן הבוטני - שכונת ניוט
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3631 מיום 18.4.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 3784 - מרכז לקשיש - שכונת גוננים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3648 מיום 9.4.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3250 - שינוי בינוי מאושר - רחוב כספי
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3653 מיום 28.4.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3914 - הגדלת אחוזי בניה לשם תוספת קומה - שכונת כרם אברהם
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3653 מיום 28.4.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ג. תכניות להפקדה

6. תכנית מס' 4031 - תכנון מחידש של הכניסה למוזיאון ישראל
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 22.1.89:

להפקיד את התכנית לאחר שתתקן כדלהלן:

- א. התכנית תתואם עם המחלקה העירונית הבאות במסגרת התיק למתכנן:
אגף הדרכים אגף התנועה המחלקה לשיפור פני העיר מחלקת המים מסמכי התכנית יערבו ויעודכנו בהתאם להערות מהתיק למתכנן.
- ב. מסמכי התכנית יתוקנו ככל שידרש לאחר בדיקתם ע"י האגף לתכנון העיר.
- ג. עריכה מכנית.

מר כהן מסר כי במתחם הרחב שבין התחנה המרכזית בצפון וננות בדרום הוחל בהכנת תכניות בעלות משקל למתחם בנייני האומה, מתחם קריית הממשלה וקריית המוזיאונים (שחלקה בתכנית 3908 כבר הופקדה). עתה מוצעת תכנית המוזיאון שנועדה לעצב את אזור הכניסה למוזיאון ולפתור בעיות תפקודיות בהסדרה הכניסה הן לתנועת הולכי הרגל והן לתנועת כלי רכב. כיום מבקרי המוזיאון באים בצורה בלתי מסודרת ובלתי הולמת ממגרש התניה שאינו מספק בשעות שיא ובדרבן אל בנייני המוזיאון עליו לעבור קברת דרך ארוכה במהלך מדרגות מתמשך השוף לרוחבה וגשמים. נושא נוסף שהתכנית מטפלת בו הוא השלמת חללים קיימים ע"י פינוי חללי העזר והוצאתם אל מחוץ לקמפוס הרישמי באמצעות בינוי אגף אדמיניסטרציה מונמך כמראסה בצורה שלא תפגע בפנומנה המזרחית של המוזיאון.

התכנית יוצרת 3 מתחמי חניה: חניון ציבורי פתוח לחניה מזדמנת ללא תשלום סביב אזור מוזיאון ארצות המקרא (מוזיאון בורבוסקי) חנית אוטובוסים בשטח שבו קימת היום תחנת התדלוק ואגב כך העתקה לאזור נווה-שאנן וחניון ציבורי תת קרקעי בתשלום מתחת לאזור הכניסה (כ-200 מקומות חניה).

ביתן הכניסה הקיים ויהרס ובמקומו יבנה ביתן כניסה חדש שהנגישות אליו היא גם מן החניה החדש קרקעית. לגביו הוכנו מספר אלטרנטיבות והוא מברר על כך שהוגש הפתרון הצנוע מביניהם והמתחשב בהיכל הספר. אלמנט חדש נוסף הוא הקמת מסעדה ממערב לכניסה הצופה אל מנזר המצלבה וישמש את באי המוזיאון. כמו כן מוצע מבנה מוזיאון חדש שעדיין לא מוגדר ובית הארחה שיקלוט ויאכסן אמנים אורחי המוזיאון בשטח הכלול בתכנית 4029.

חזית המוזיאון תעוצב במשטח דשא חצי מעגלי שישמש לירידים ואירועים עונתיים ותצוגה ארכיאולוגית פתוחה ללא תשלום. נושא אחרון הסעון דיון ובחינה נוספת היא קביעת המגרש שממערב למוזיאון ארצות המקרא כשטח לבנין ציבורי - גינזך המדינה. השאלה העקרונית היא אם גינזך המדינה הוא פונקציה שצריכה להיות חלק ממתחם המוזיאון. המתכנן בדק את נושא מיקום גינזך המדינה במקומות שונים בעולם ולא מצא זהות מוחלטת. במקומות מסוימים נמצא גינזך באזור מוזיאונים ובמקומות אחרים, במתחמים של בנייני ממשלה או בכל מקום אחר בערים.

אספקט נוסף לענין זה הוא פניהם של בעלי מוזיאון ארצות המקרא וסענתם שהקמת גינזך המדינה במגרש הסמוך למוזיאון ארצות המקרא ישים קץ לאפשרות הרחבת המוזיאון בעתיד. היו שסענו שאת גינזך המדינה ניתן לקבוע במבנה תת קרקעי מתחת לשטח החניה הפתוחה. לדעתו הסוגיה שיש לדון בה היא מיקום גינזך המדינה ובאשר לשאר הקביעות התכנוניות הוא סבור שנעשתה עבודה טובה ומלומדת.

מר קאסנוב ציין בנושא גינזך המדינה כי לדעתו פונקציה זו יכולה להקבע מתחת לפני הקרקע אך לאו דוקא מתחת לשטח החניה, הדבר מאפשר גם מתחת לשטח שיועד לו בתכנית ומעליו להחזיר את הרחבת מוזיאון ארצות המיכרא.

גב' דוה ציינה כי השאלה המקדמית צריכה להיות אם אומנם מיקומו של גינזך המדינה צריך להיות בקומפלקס המוזיאון. אם גינזך המדינה אכן פועל כמוזיאון אולי יש לו מקום במתחם כי אז הוא נוטה לקבל את הצעת קאסנוב לקבוע אותו מתחת לפני הקרקע.

גב' ברזקי ציינה כי חלקו המוזיאוני של גינזך המדינה, ביחס לחללים הפונקציונליים שלו הוא קטן. היא סבורה שהגינזך הוא מוזיאון שאינו חלוי במערכת המוזיאונים הקיימת וניתן לקבוע אותו בכל מקום אחר. השאלה העקרונית היא האם במקום שבו הקרקע מוגבלת צריך לקבוע דבר שבעצם כולו יכול להיות תת קרקעי.

מר קאסנוב ציין כי לגינזך המדינה כמה היבטים: מחקרי, קשר עם מבני השלטון והחלק המוזיאוני שהוא הקטן מבין 3 החלקים.

גב' ברזקי הציעה לקבוע את יעוד המגרש לפונקציה מוזיאונית מבלי לקבוע איזה מוזיאון יקום בו. אם גינזך המדינה יבוא ויוכיח שהוא פונקציה מוזיאונית יותר מ"בונקר" אזי תותר הקמתו במקום.

גב' פינקלמן העירה כי גינזך המדינה כבר ביקש את השטח.

מר נקמן ציין כי לכניסה למוזיאון יש שתי מגרעות: כוונת המוזיאון ליצור סביב משטח חדש בכניסה תנועה חד סיטרית. מבחינה תחבורתית אין בכך תבונה רבה משום שכל מי שיבוא מכביש בודלא יאלץ לעובר דרך שער הכניסה למוזיאון, כאשר שאל לדעת המתכננים מה ההגיון בכך השיבו לו כי התנועה דרך שער הכניסה יחיה את המקום, לבאורה אנשי המוזיאון אינם רוצים בחניה בחזית הכניסה אך הוא מתריע על כך שסביב הכניסה בחזית יתנו מכוניות כי זה טבע הנהגים כאן. מבחינה תחבורתית הוא שולל את תפיסת המתכננים.

גב' ברזקי קיבלה את דעתו של מר נקמן וציינה שיש לקבוע שהקשר בין רח' בודלא וכביש רופין לא יהיה דרך הכניסה למוזיאון.

מר בן שאול ציין כי המודל מסעה משום שגם בונקר הוא מבנה וכי בבניה יוצרו קירות חמך כמו למשל בקיר המערבי של מבנה המוזיאון החדש.

מר כהן הציע לקבוע בתכנית ולפרש שכל ההיתרים לאלמנטים החדשים בתכנית קרי המוזיאון במגרש מס' 3, המסעדה במגרש מס' 8, מבני העזר והאדמיניסטרציה במגרש מס' 7, ההוטל בתכנית 4029, הסהרון וביתן הכניסה יהיו כפופים לאישור הועדה המחוזית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יעוד מגרש חדש מס' 3 יהא שטח לבנייני ציבור ולא יקבע בשלב זה איזה מוזיאון יקום במגרש, השמוש הספציפי יהא נשוא הפקדת תכנית מסודרת הכוללת נספחי בינוי.
2. תנאי למתן היתרי בניה לבניינים החדשים במגרשים מס' 1, 3, 7, 8, ו-10 יהיה אישור הבקשה להיתר ע"י הועדה המחוזית.
3. יבדק מחדש הקשר בין רחוב בודלא ושדרות רופין במגמה למנוע מעבר כלי רכב הבאים מרחוב בודלא דרך שער הכניסה למוזיאון.

7. תכנית מס' 4029 - תיחוס חדש של הגבול המערבי של מוזיאון ישראל ושני מערך שימושי הקרקע בו

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.89:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. השלמת התיק למתכנן ועדכון מסמכי התכנית בהתאם להערות שובלדו בו בנושאים השונים כולל חניה וכולל בדיקה והתייחסות ליציאה מתחנת הדלק המוצעת, דרך חיבור הכביש החדש לרח' בורלא ולא כפי שמוצע בתכנית.

ב. תקון התכנית והוראותיה בהתאם להערות האגף לתכנון העיר, שחלק מהן בלבד נכלל בתאור התכנית שלעיל, וזאת בכל הנוגע לשטחי המגורים, לאזור בנייני ציבור מיוחדים, לתחנת התדלוק, לשטח שיצורף למוזיאון ולאלמנטים נוספים במידה והבדיקה מחייב זאת.

ג. יקבעו בהוראות התכנית הוראות מפורשות על מי תל ביצוע הקמת בית הכנסת החלוסי.

ד. יערכו תיקונים טכניים בתכנית.

ה. התכנית תעבור לוועדה המחוזית רק לאחר שתתוקן ותושלם כמפורט לעיל.

מר כהן מסר כי התכנית מהווה חלק ממערך הספול במוזיאון ישראל וסביבתו. התכנית מתייחסת לקטע שמדרום מערב למוזיאון שמקצתו שייך למוזיאון ובעבר אמורה היו לקום לשטח פונקציות ציבוריות כגון מכון הרטמן והאקדמיה לאומנות בצלאל.

הרעיון המרכזי בתכנית הוא לשנות את יעוד השטח מאסח לבנייני ציבור לאזור מגורים 1 שימשיך את מתכונת הבינוי הקיימת בבניה מורית ומדורגת מירבית של 37% אחוזי בניה.

לכשהתודע לראשונה להצעת התכנית שאל אם לא יהיה נכון לשמור על השטח כדוברה קרקעית למוזיאון והוא נענה כי למוזיאון אין כוונה להתרחב מעבר למסגרת המוצעת בתכנית 4031 וכי הצעת התכנית הנוכחית תהווה מנוף לפיתוח התשתית לבניה החדשה.

הוא ממליץ להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

גב' פונקלמן ציינה כי באופן יוצא מן הכלל מבחינת האינטרס הכלכלי לא המינהל הוא שיזם את התכנית אל המוזיאון שאינו מעוניין להתרחב מעבר לגבולות המוצעים משום שאין באפשרותו לפתח ולחזק את השטח והעדיפו קרקעות בחלק הצפוני של קריית המוזיאון.

הוחלט להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. תכנית מס' 3927 - הרחבת מלון כיסר - רח' רש"י

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן כדלהלן:

1. יבוטלו 5 החדרים המזרחיים ב-3 הקומות העליונות של האגף החדש והתכנית תותאם למבב החדש בכל הנוגע למדרגות ויציאות תרום.

בהתאמה לכך יתוקנו חשובי השטחים.

2. יוכן מודל בק.מ. 1:300 המתאים להעמדה במודל ירושלים. המודל יצולם בתאום עם אגף תכנון העיר והצלומים יצורפו לחומר שיועבר לוועדה המחוזית.

3. האגף החדש יותאם לדרישות המופיעות בתקנות התכנית והבניה בכל הנוגע לסדורים מתאימים לנכים ויתווסף להוראות התכנית סעיף מחייב בנושא.

4. הערות האגף לאיכות הסביבה, שירותי הכבאות והאגף להסדרי תנועה שלא מצאו במוסד בהוראות התכנית ישולבו בה.
5. יומסק בפני הועדה המחוזית כי הפקודת התכנית תעשה גם ע"י משלוח הודעות אישיות לדיירים בבנינים הגובלים.
6. גבול התכנית יוסס כן שיכלול את מגרש החניה בהתאם לדרישות האגף להסדרי התנועה.
7. התכנית תסדך מבחינה טכנית.
8. התכנית תופקז בהתאם להערות איכות הסביבה הרשומות בתיק למתכנן.
9. יבדק נושא הביוב ע"י היחידה לאיכות הסביבה לפני העברת התכנית לוועד המחוזית.

מר ברנ מסר כי מדובר בתוספת אגף למלון קיסר הקיים בין רחובות יפו ורש"י. היזם רכש חלקה סמוכה בשטח של 727 מ"ר המיועדת עפ"י תכנית המתאר באזור מגורים 3 ומבקש לשנות את יעודה למלונאות ולצרפה לחלקה המלון הקיים. עפ"י גרסה הבינוי מוצע האגף החדש כבנין ההולך ומתדרג לבנין דח' רש"י מ-9 ל-6 קומות. רחוב רש"י מאופיין כרחוב מגורים לכל דבר. בישיבת הכנה לקראת הדיון הגיע הצוות המקצועי לכלל מסקנה שאין הצדקה תכנונית לשנות את יעוד החלקה ולהעמיס בה זכויות בניה מופלגות הגם שהבנין החדש המוצע יפגע באורח ניכר בבנין המגורים הגובל בצפון החלקה שיהא מוקף ב-3 עבריו בבניה גבוהה. שטח הבניה הקיים הוא כ-4000 מ"ר והתוספת מהווה כ-2800 מ"ר. לאור זאת ובהתאם למסקנות הצוות המקצועי הוא ממליץ לדחות את הצעת התכנית.

מר לרמן ציין כי אם יוחלם להוסיף אגף למלון יש לפתור את בעיית המטבח של המלון הקיים שהיא בעיה קרדינאלית.

הוחלט: (ברוב קולות) לדחות את הצעת התכנית.

9. תכנית מס' 3770 - תכנית מתאר לשכונת בקעה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ב. דח' יהודה יהא ברוחב של 16 מ' כהצעת האגף לתכנון עיר.
ג. לפני מתן תוקף לתכנית יערף ע"י אגף הדרכים תחשיב לעלות הוצאות של הדרכים המשולבות בהשוואה לעלות ביצוע דרכים רגילות.
ד. יקבע בהוראות התכנית כי מועד ביצוע התכנית ושלבי ביצועה יהיו נתונים לשקול דעת העיריה בהתאם לסדרי העדיפויות שתקבע על ידיה.
ה. התכנית המאושרת בשטח אשר אין בהן שינויים יותחמו בקו שחור וירשם מספר התכנית.
ו. התכנית תבדק ע"י מנהל אגף תכנון העיר לפני העברתה לוועדה המחוזית כדי לברר מספר עניינים מפורטים בנושאים מסוימים.
ז. יאותרו שלושה מגרשים בגודל של כ-500 מ"ר לבתי כנסת שכונתיים ויקבעו בתכנית.
ח. סעיף 9 בענין הקלה יבוטל.
ט. סעיף 21, 10 גובה הבניה יתווסף "למעט באזור מגורים מיוחד".
י. סעיף 10.3 הורות בניה באבן לא יחול באזור מגורים מיוחד אשר לגביו יקבעו התכנים בעת הכנת התכנית המפורטת וההיתרים.
יא. סעיף 12 "באזור מגורים מיוחד" תתווסף ההוראה בדבר בניה מלמטה כלפי מעלה ללא דילוגים.
יב. סעיף 13 שטח לבנייני צבוע תבוטל פסקה ב'. אחוזי הבניה המותרים, וכן פסקה ה' בדבר חובת הפקדת תכנית מפורטת.

מר כהן מסר כי תכנית המתאר לשכונת בקעה מוגשת במתכונת תכניות השימור לשכונות סלביה, המושבה הגרמנית והמושבה היזונית שמסרתה לקבוע שימור אופי הבניה בשכונה והערכים הארכיטקטוניים ובתוך כך קביעת הנראות למיצוי זכויות בניה מוקנות.

את השכונה תוחמים מספר צידי תנועה. דרך חדרון, מסילת הרכבת ורח' לבקת בדרום. התכנית משנה את הגדרת האזור בכלל ומאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד המחאפיים בהוראות שימור אופיית הפנים של השכונה ביניהן קביעת בניינים לשמור בעלי ערך היסטורי או ארכיטקטוני, קביעת חזיתות לשימור וקביעת הנראות לבניה חדשה או תוספת בניה.

התקנון כולל הנראות מפורטות לגבי בניה באבן וכד' וכי יש צורך בעריכתן מחדש בהתאמה להוראות השימור הקיימות בתכניות דומות.

המרכיב הדומיננטי בהשוואת המצב המאושר למצב החדש הוא השינוי בהגדרת הדרכים הפנימיות בשכונה מדרכים ציבוריות לרחובות משולבים, וכן ביטול הרחבת רחוב יהודה שחייבה עפ"י המצב המאושר הריסה שורת בניינים לאורכו. עפ"י התכנית המוצעת יוקטן רוחב הדרך מ-32 מטר ל-16 מטר. בפועל יוצא של המצב הקיים מותווה ציר אורך ראשי צפון-דרום שלאורכו מוסדות ובנייני ציבור המוגדר כרחוב משולב.

התכנית תוחמה שטחים בעלי הגדרה שונה של אזור מגורים מיוחד ובהם בנייני שיכון המיועדים להרחבה לשיפור תנאי המגורים. לחלקם הופקדו ואושרו תכניות הכוללות נספחי בינוי מפורטים להרחבות דיור ולאחרים מוצע בתכנית לאפשר הרחבות דיור עפ"י תכנית בינוי שלא בהליך של הפקדת תכנית מפורטת. לענין זה ציין מר כהן כי יש לקבוע כי תוספות הבניה יהיו נשוא הפקדה ואישור של תכניות הכוללות נספחי בינוי, או לצורך למבנים הנוכחית נספחי בינוי.

שטחי הציבור בתכנית רובם ככולם משקפים מצב קיים למעט מספר שינויים במערך שטחי הציבור בקטע הדרומי של התכנית ואילו בקטע הצפוני שלה מוצע שטח הציוף שלכאורה היה מקום לצרף עליו אך בהסתמך למידע שהועבר לא מכבר מהעיריה מסתבר כי חלקות 37 ו-40 הן בבעלות פרטית של שיכון ופיתוח וכי סוכס בעיריית ירושלים כי בחלקה הנ"ל יקבע יעוד למגורים.... יופרשו 40% לצרכי ציבור. כמו כן מצביעה גב' וייסקינד במכתבה על מספר טעויות הסעונויות חיקון, על כן הוא מבקש לעגן בהחלמת הועדה את חיקון הפגמים שנפלו בתכנית שלא בוצעו. לפני העברתה לוועדה, בתנאים אלה מאחרים שפורטו לעיל המליץ מר כהן להפקיד את התכנית.

גב' רוה ציינה כי בהשוואת המצב המוצע לעומת המאושר ניכר כי נוספו שטחים לבנייני ציבור וביקשה לדעת אם נקבע להם השמוש בתכנית.

מר כהן ציין כי כל השטחים לבנייני ציבור הם שטחים שבפועל קיימים ומתפקדים בהם בנייני ציבור וכי התכנית באה למסד את השימוש בפועל, למעט השטח הדרומי (חלק ה-12) המיועד לבית ספר ובית כנסת.

מר לרמן ציין כי רחוב בית לחם הפך לרחוב מסחרי שנפתחו בו לאחרונה בחי קפה ומסעדות ביניהם בתוך בנייני מגורים, דבר שנעשה ללא הכוונה ובאוזלת יד של הרשויות. לעומת זאת אין לשכונה סופר מרקט משלה ולא נראה שדאגו לכך בתכנית. הוא מוצא שאין בתכנית התחשבות לאספקט הזה.

מר נכמן ציין כי הוא רואה בתכנית תכנון בוסר שאינו בשל להפקדה, נראה שהעריה נסחפה אחרי המינהלת או הועדה המקומי ואיבדה את הכלים המקצועיים שלה. הוא ציין כי התכנית יוצרת שתי בעיות תחבורתיות חמורות:

א. הצרת רחוב יהודה. הרחוב אינו משנה את תפקידו. כיום הוא מהווה עורק תנועה מחבר בין תלפיות מזרח לגוננים ומשמש כציר רוחב יחיד בחלק הדרומי של העיר. הריסת הבניינים לאורך הרחוב היא אכן איננה נכונה ואולם בלא ההריסה נתן הסכמתו לרוחב מינימאלי של 20 מטר, הניתן לביצוע כאשר ב-2-3 מקומות יחדרו בניינים לתחום הרצועה של 20 מטר ומקומות אלה ניתן יהיה להצר את המדרכה כפי שהדבר נעשה בביהכ"ס האיסלקי ברח' הכל ועוד.

אי אפשר להתעלם מן העובדה שהשכונה נחצית ע"י ציר תנועה, בתכנית המאושרת בנוסף להרחבת הדרך ל-32 מטר נקבעו בשני צדדיה פסי ירק.

מר כהן ציין כי אליבא דה נקמן יקבע תוואי של 20 מטר בין קירות בניינים. השאלה העקרונית היא האם בשכונת מגורים כמו בקעה צריך להעביר תנועה עוברת חוץ שכונתית ולהעבירה בין קירות בניינים.

מר נכמן ציין כי הבעיה השניה היא הרחובות המשולבים המוגדרים כרחובות לתנועת הולכי רגל וכדי רכב במהירות של עד 20 קמ"ש, זה מותנה בפיתוח הרחוב באופן שיגביל את מהירות הנסיעה ובכך שלא יתמשך ויארך מעבר ל-300 מ"ר. השאלה העקרונית אם יש אפשרות לספית לממון פתוח הרחוב כפי שמתחייב. הוא מסופק אם יש גורם בעיר שיוכל לממן פתוח הרחוב בהיקף כזה.

מר באסטרן שאל מהו האחוז המהווה את שטחי הציבור ביחס לשטח הכללי. כאשר לפרטים ציין כי הוא מודאג שהוראות השמור יהיו בבחינת מס שפתיים כמו במושבה הגרמנית.

התייחסות נוספת היתה לשטחים לבנייני ציבור בחלק הדרומי של התכנית שדעתו ראוי לבחון אפשרות לאחוד השטחים ובתוך כך ליצור קריית חינוך.

מר כהן העיר כי תקנון התכנית כולל הוראות מפורטות ומרחבות ביחס לשימור.

גב' פינקלמן ציינה כי התכנית נערכה בתאוס מלא בין המינהל והעיריה תוך ניסיון להענות לכל הצרכים הציבוריים במגבלות הנתונים הקיימים. לגופו של ענין ציינה כי ישנה בעיה שנודעה למינהל רק אתמול על כי חלקות 37 ו-40 המוצעות בשטחים פתוחים ציבוריים הם בבעלות פרטית. הם מנסים לפתור את הבעיה ובעיקרון הם תומכים ביעוד השטח כירוק.

גב' ויסקינד ציינה כי תכנון השכונה החל מתגבש כבר לפני מספר שנים תוך התארגנות העיריה בשיתוף המינהל שהצליחו להגיע להסכמה גם מתוך מגמה למנוע חדירת תופעה שליליות חדשות שהחלו להכנס לשכונה. בכלל הציבה התכנית 3 יעדים עיקריים: החלת הנראות שימור אופי השכונה ובניינים בעלי ערך, הוספת שטחי ציבור כאשר המוצע הוא המירב שניתן על בסיס המצב הנתון ומתן איכות חיים לשכונה.

לגבי רחוב יהודה ציינה כי גורמי התנועה בעיריה דרשו רוחב של 18 מטר והועדה המקומית החליטה על צמצום ל-16 מטר כאשר ההבדל ביניהם הוא אי התנועה, זאת כדי למנוע חדירה לתחום חצרות הבתים הפרטיים שלבד מכן הוראות התכנית מנסות למצוא פתרונות סביבתיים לבניינים הגובלים בדרך. כאשר לרחובות המשולבים הועדה המקומית המליצה כי יערך תחשיב

עלות הבצוע של הדרכים המשולבות בהשוואה לעלות ביצוע דרכים רגילות וכי מועד ביצוען יהיה נתון לשקול דעת העיריה בהתאם ליכולתה, מטרת הדרכים המשולבות היא לשפר את איכות החיים בשכונה והעובדה שקיימין ביניהן דרכים ארוכות אינה בהכרח מכוונת תנועה לכל אורך הרחוב משום שהדרכים מתפצלות במהלכן.

גב' ברזקי ציינה לגבי רחוב יהודה כי אי אפשר לקבל החלטה עפ"י שתי התכניות המוצגות קרי, המצב המאושר והמצב המוצע, אם למד נקמן יש תכנית הכוללת פרופיל של הרחוב ראוי שיביאה והועדה תבחון אותה ביחס לחתר הרחוב של העיריה, אשר לרחובות המשולבים נראה כי המתכננים נסחפו לא במעט, הנושא מעון בדיקה, יתכן שמוצדק יהיה להשאיר חלק מהם אך אחרים בהחלט מופרכים מכל הגיון. הגם שהיא מסופקת אם העיריה תוכל להתמודד עם הנושא מבחינה כלכלית.

מר כהן סכם את הדיון בכך שאין מחלוקת על עיקר התכנית למעט נושא רוחב רח' יהודה והרחובות המשולבים שניתן שבהחלטת הועדה להסמין מספר חברים לדון ולגבש הצעה לפתרון הבעיות.

מר סויסה ציין כי הוא סבור ששני נושאים אלה (רוחב רחוב יהודה והרחובות המשולבים) הם מהותיים.

גב' רוזה ציינה כי היא נוטה להסכים עם מר סויסה. נושא הדרכים המשולבות הוא מאוד מהותי בתכנית ולא יקרה דבר אם ההכרעה תדחה לשישה נוספת.

גב' ברזקי ציינה כי היא תומכת בדעת מר כהן.

מר האסנון ציין כי רוחב רחוב יהודה הוא קריטי בהיותו מוביל תנועה מן השכונות הדרום מערביות לכיוון ארמון הנציב.

הוחלט:

1. הועדה מחליטה עקרונית על הפקדת התכנית, כפוף לבדיקת הנושאים הבאים:
 - א. רוחב רחוב יהודה.
 - ב. הדרכים המשולבות, היקפן ואורכן.
 - ג. עריכת הוראות תכנית.
2. הבדיקה תערך ע"י ה"ה: א. ברזקי, פ. פינקלמן, מ. נקמן, ד. קאסוטו ומתכנן המחוז. גב' רוזה תשתף בבדיקת נושא ג' לעיל.
3. תוספות הבניה לצורך הרחבת הדירות באזור מגורים מיוחד שטרם נקבעו בתכנית מפורטות תהיה כפופות לאישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי.
4. לאחר הבדיקות האמורות בסעיף 1 לעיל תובאנה ההצעות המגובשות לידיעת הועדה המחוזית.

ד. תכנית בינוי

10. תכניות בינוי עפ"י תכנית 2005/6 - דמת בית הכרם
נעדרת המשנה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.6.89
לאשר את תכנית הבינוי. היתרי הבניה ינתנו רק לאחר שיתמלאו התנאים
הבאים:
- א. היתרן התחייבות משפטית מבוטחת לשביעות רצון עו"ד העיריה לסעיפים
שסוכמו במסמך מה"ע מיום 3.4.89.
 - ב. שהוכן ותוגש תכנית מדידה לצרכי רישום.
 - ג. שיקוימו שאר הוראות תכנית מס' 2005/6 המצוטטות לעיל.
 - ד. ממליצים באופן עקרוני שניתן יהיה להעביר את יתרת זכויות הבניה
למתחמים הבאים כפוף לכך שמבחינה תכנונית הדבר ניתן להעשות
והבחינה תעשה על סמך תכניות בינוי, מאידך במידה ומבחינה תכנונית
לא ניתן יהא לנצל את מלוא הזכויות העודפות לא תופנה תביעה כל
שהיא כנגד הועדה המקומית והיזמים יאלצו לותר על הזכויות שלא
ניתן לנצל.

מר ברוך מסר כי תכנית 2005/6 אושרה בשנת 1980 לאחר דיונים ארוכים
ינוקבים. מטרת התכנית היא לקבוע מסגרת לפתוח שטחי מגורים ובניה של
כ-1700 יחידות דיור בשטח שניתד בעבר להיות שדה תעופה.
הבעלות על הקרקע מתחלקת בין פרטים, מינהל מקרקעי ישראל וארגון
הקבלנים. תכנית הבינוי המובאת היום לדיון מתייחסת למתחם מס' 6 של
שלב א' המתחייבת מסעיף 8(א) להוראות התכנית כלדקמן: "לגבי כל מתחם
ומתחם המסומן בתשרים ומצויין בו במספר מידורי, תוכן תכנית בינוי
בהתאמה לנספח הבינוי כתנאי מוקדם להיתר בניה או להיתר לביצוע
עבודות בלשהן בשטח התכנית, כמו כן תלות הוראות נוספות לגבי אופן
הגשה תכנית בינוי כאמור ופירוט החיוביים שיש לכלול בה.
על מנת לקדם את ביצוע התכנית התקיימו במשרד מהנדס העיר ישיבות בנושא
והוחל בהגשת תכנית בינוי למתחם הראשון, מתחם מס' 6 בשלב א'. עפ"י
התכנית מוקנות במתחם זכויות בניה בהיקף של 3216 מ"ר שטחי בניה ל-72
יחידות דיור.

תכנית הבינוי שהוגשה לוועדה המקומית הציעה פתרון בינוי בצפיפות רבה
למדי של 9 בניינים סביב חצר פנימית. הפתרון לא הניח את הדעת
ובתיקון הוצע בינוי של 3 בניינים ואולם גם הוא נפתרון החניה
שבו לא הניחו את הדעת ובעקבות הדיון האחרון עם המתכננים יצא הסיכום
ובעיקרו הוחלט על דעת מר בן אשר כי לשכת התכנון ומחלקת מהנדס העיר
ימליצו בקרוב על תכנית מתוכנת הכוללת 7 בניינים בלבד מעל חניון תת
קרקעי שלם.

אס אומנס פתרון הבינוי החדש אינו ממצה את זכויות הבניה המירביות
אזי נאמר בסיפא לסיכום כי "מובן שלא יפגעו אחוזי הבניה הכלכליים
ובמידת הצורך ובהתאם לכל ענין, נסכים לשקול שינוי מתאר עתידי
בנקודה זו או אחרת בשלב א' וזאת במידה ותדרשנה עוד שתי קומות
נוספות להשלמה נותה של אחוזי הבניה המותרים שנקבעו בתכנית
2005/6 (120x)"

מר בן אשר ציין כי בפועל שטח המתחם קטן מגודלו שעל פי התשרים ולכן
יתכן שגם בהמשך ותחייבו שינויים. למעשה מגיש היום היזם תכנית בינוי
למגרש בודד, הדבר אינו מקובל אך הוא מבין את המניעים של גישוש לגבי
עבוד השטח.

הוא מציע לחייב כי כל יתר מתחמים הכלולים בשלב א' יוגשו בתכנית
בינוי אחת כוללת לשלב א'.

מר כהן ציין כי תכנית בינוי ל-400 יח"ד מתחייבת תכנון קמפוס בקנה מידה 1:100 תכנון בקנה מידה של 1:500 לכל המתחמים תהא חסרת ערך.

גב' פינקלמן ציינה כי לצורך העברת זכויות ממתחם למתחם יש צורך בתכנית מדידה מדויקת.

מר כהן הקריא בפני הועדה את סיכום הישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר ביום 27.3.87 בהשתתפות ה"ח: א. גיב, מ. כהן, ת. דויד, א. בן אשר ונ. סהר בדלקמן: "סוכס כי כל החיובים, המסלות והביצועים הנדרשים עפ"י תכנית המתאר הנ"ל, בתנאים מוקדמים לקבלת היתר בניה למגורים, או לבצוע עבודות בניה למגורים יהיו תנאים נלווים לאישור תכנית הבינוי הנ"ל ולהיתרי הבניה שעל פיה, ובלבד שתכנית הבינוי תוגש על רקע מדידה מוסמכת ויוצגו בה הדרכים המחייבות לגישה לשטח זה ברמה עכרונית. (כו אדום)".

עפ"י הסכים מדובר במפורש על תכנית מידה לצרכי רישום ועל כן יש לדעתו לשנות את סעיף ב' להמלצת הועדה המקומית בהתאם.

מר גו אשר ציין כי על היזם להגיש תכנית מדידה לצרכי רישום.

מר כהן הציע לאשר את תכנית הבינוי הנדונה ואולם במקביל תורה הועדה על כי להבא יותנו תכניות הבינוי בתכנית מדידה מדויקת לכל שלב א' על מנת להבטיח שמירת כל שטחי הציבור ושמירת הסמכות שלא לאשר תכניות חלקיות מבלי לראות את התכנון הכולל.

מגיש התכנית קיבלו אישור מהג"א למקלט תת קרקעי מרכזי למתחם ובי פתרון הבינוי מתאים להוראות התכנית. כך שלמעשה נותרו שתי בעיות שפתרון מחייב מהן התחייבות היזם לעיריה לסעיפים שסוכמו במסמך מה"ע בנושאים שבין היזם והרשות המקומית.

בנושא האחזקה יש לקבוע במתן היתרי הבניה תנאי שבטרם תתן תעודת גמר לבניינים על היזם להוכיח לעיריה שאכן קיים מנגנון שיניה את דעתה לאחזקת השטחים המשותפים במתחם.

מר נקמן ביקש שימצא פתרון לבעית הקיר החוסם את שדה הראיה בפינה הדרום מערבית של המתחם, ע"י הסטת הקיר באופן שיפתח שדה ראות כנדרש ויהא על דעתו.

מר גו אשר ציין כי התכנית בסלה למעשה מחצית ברחוב ביום המתוכנן. היה זיכוח לגבי רוחבו והוחלט בסופו לבטל את התכנית המתונה את רוחבו (2524) ולהגיש תכנית חדשה בתוך חצי שנה. בלא הרחבת רחוב ביום לא תפתר בעיית הצמרת.

מר נקמן ציין כי יש להתנות את הוצאת היתרי הבניה בהגשת תכנית בהתאם להחלטת הועדה לגבי כביש ביום.

הוחלט:

1. לאשר את תכנית הבינוי למתחם 6 בהתאם למתכונת הבינוי שהוצגה בעת הדיון. היתרי הבניה ינתנו רק לאחר שיתמלאו התנאים וההוראות הבאות:
 - א. הגשת תכנית להסטת רחוב ביום בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 6.3.84 בתכנית מס' 2524.
 - ב. מתן התחייבות משפטית מנוסחת לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה, בהתאם לסעיף א' להמלצת הועדה המקומית.

- ג. הסמת הקיר בפונה הדרום מערבית של המתחם החוסר את שדה הראיה באופן הנדרש שיהא על דעתו של מר נקמן.
- ד. הגשת תכנית מדידה לצרכי רישום לכל שלב א' (לרבות מתחם 6).
- ה. בתנאים שיקבעו בהיתרי הבניה יותנה מתן תעודות גמר לבניינים בהתחייבות היזם בה הוא מוכיח שאכן קיים מנגנון, המניח את דעת העירייה, לאחזקה השוטפת של השטחים המשותפים במתחם.
2. תנאי לאישור תכניות הבינוי ליתר המתחמים בשלב א' שבתכנית 2005/6 הוא הגשת תכנית בינוי בוללת לכל שלב א'.
3. בעיקרון מאשרת הועדה כי ניתן יהיה להעביר את יתרה זכויות הבניה שלא מוצו במתחם 6 הנדון למתחמים אחרים ובלבד שמספר יחידות הדיוור שנקבעו בתכנית 2005/6 באותו שלב לא יגדל.
- הבחינה תעשה על סמך תכנית הבינוי ובהתאם להמלצת הועדה המקומית בסעיף ד'.

פרט תכנון מקומי, מטה יהודה

ה. תכנית להפקדה

11. תכנית מס 595/6 - הגדלת אחוזי בניה ומספר יחידות דיוור - עין נטופא
הועדה המקומית המלוצה בישיבתה מיום 26.2.89
להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אלהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
למכנון ובניה, ירושלים

א' אב תשמ"ט
2 אוגוסט 89

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות
20 שהתקיימה ביום א', כט' בסיון תשמ"ט, 2.7.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

א. ברזקי	- נציגת משרד השיכון
מ. ויזל	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
מ. נקמן	- נציג משרד התחבורה
ד. קאסוטו	- נציג ציבור

נכחו:

א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
ד. מייכלסון	- מזכירת הועדה להתנגדויות
ס. סידמן	- לשכת התכנון המחוזית
ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

מרחב מקומי, ירושלים

תכניות לדיון

1. תכניות מס' 3545 + 3544: יעוד שטח לתחנת אוטובוס + כביש מס' 1

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשנת 1985 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת תכניות מס' 3544 ו-3545.

תכנית מס' 3544 עסקה בהחזרה מדויקת של הקטע האחרון של כביש מס' 1 ושינויים במערכת הדרכים המקומית. תכנית מס' 3545 יעדה את שטח המשולש שבין כביש מס' 1 לבין רח' הגביאים כשטח לתחנת אוטובוסים מרכזית למגזר הערבי במזרח העיר.

מר כהן ציין כי בזמנו, הועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות לתכנית 3544 בנוגע ליעוד השטח ובעקרון המליצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית ובנוגע לתכנית 3545 החליטה לדחות את הדיון בהתנגדויות. בעקבות כך פנה מר כהן למהנדס העיר במענה שלא ניתן שלא להתייחס להתנגדויות של תכנית 3545 היות ושתי התכניות הנ"ל ברובות זו בזו.

מהנדס העיר ענה במכתב מיום 5.4.89 באשר משמעו של אותו מכתב היה שהועדה המקומית אינה תומכת בתכנית 3545 כפי שהופקדה ועל כן סוללת את הדרך להחלטה לגבי תכנית 3544.

מר כהן מסר כי ערך התייעצות משפטית לבחינת האפשרות לדחות את התכנית ללא שמיעת ההתנגדויות, בה נאמר לו שבמידה ומימלא מתכוונים לקבל את ההתנגדויות אין חובת הזמנה ושמיעת ההתנגדויות.

לאור האמור לעיל מציע מר כהן:

1. לקבל את ההתנגדויות לתכנית 3545 ולדחות את התכנית.
2. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית להעביר תכנית ליעוד השטח כשפ"צ בהתאם לקביעת תכנית מס' 9/מ/ע.

לגבי תכנית מס' 3544 ציין מר כהן את עיקרי ההתנגדויות שהם:

1. התכנית תגרום למפגעים אקולוגיים ובטיחותיים שיורידו את ערך הנכסים בסביבה.
2. התכנית תגרום לחיץ משמעותי בין חלקי העיר השונים באיזור התפר.
3. הדרך תנקז מאסה גדולה של תחבורה לצירים שאינם ברי הרחבה.
4. שכונת מוסררה סובלת מחוסר יחידות דיור. ביטול התכנית תאפשר ניצול שטח למגורים.
5. התכנית תהפוך את אחד המיתחמים היפים של ירושלים ל"מדבר" של אספלט.
6. התנגדות למגרש החניה הנמצא ברח' ע"ח בין הבניינים 21-27 היות והוא פוגע בתכנית השכונתית וכן מהווה מסרד לבנייני השכנים.
7. התנגדות לרוחב הדרכים.
8. מתנגדים לתכנית ללא הצגת תסקירים בנושא השפעה על הסביבה.
9. מתנגדים לשתי תוכניות גם של כביש מס' 1 וגם של התחנה המרכזית. מבקשים תכנית אחת שתהא מקשה אחת.
10. יש לתכנן את כל שלושת התוכניות ביחד כי הם קשורות אחת בשניה ועו"ד עותמאן בשם הווקף המוסלמי, פינוי תחנת האוטובוסים הקיימת תיצור שטח ציבורי פתוח וע"י כך תפגע בעלות ההקדש. בנכס נמצא מסגד ובית קברות מוסלמי.
11. יש לתכנן את פיתוח שער שכם למגורים על מנת שיהווה את הרצף התכנוני של שכונות מגורים. (שכונת אבן-טור, שכונת ימין משה, ממילא וכבר העיריה).
12. ההסתעפויות מהכביש הראשי אינן מתוכננות באופן סופי ובעתיד יהא צורך לשנותם וע"י כך יגרם נזק נוסף לנכסים הגובלים.
13. העברת תנועת רכב בקירבת החומות תפגע בחומות ע"י זיהום האוויר.

- התנגדות מטעם תושבי מוסררה שיוצגו ע"י עו"ד אברהם גל שהופיע בישיבה ביום 18.6.89, היא כדלקמן:
1. בנוגע לפיתחת שטר שכס טען שיש לתכנן את השטח שבין שטר שכס למוסררה בצורה שתאחד את שני חלקי העיר. זהו שטח שממנו נשקף נוף יפה וחובע לתכנן אותו למגורים ולתיירות.
 2. התכנית תיצור מחסום פיזי שיחצוץ בין ירושלים היהודית והעיר העתיקה.
 3. התכנית תהפוך את אחד המיתחמים היפים של ירושלים ל"מדבר" של אספלט.
 4. זהו מירשם ליצירת מפגעי במיחות. שכונת מוסררה בעלת הפוטנציאל להתפתחות בעתיד תחנק ע"י תכנון הכביש.
 5. עו"ד גל הציע למקם את תנועת האוטובוסים והמשאיות בשולי העיר, כמו ואדי ג'וז, עסוויה, מר אליאס וכו'.

מר כהן הקריא את המלצותיו לתכנית:

1. א. לדחות את ההתנגדויות לענין התווית דרך מס' 1 מאחר והועדה סבורה שהכביש הוא צומת חיוני הבא לשרת את כלל תושבי העיר ומהווה חלק ממערכת הדרכים העורקית העירונית אשר אושרה בתכנית המיתאר המחוזית.
- ב. לדחות את ההתנגדויות בדבר האפשרות למציאת תוואי אלטרנטיבי שיניח את הדעת מבחינה תכנונית.
- ג. לדחות את ההתנגדויות בדבר הפגיעה באפשרות הגדלת שכונת מוסררה מאחר ואין תכנית המאפשרת בניה בשטח שבין תוואי כביש מס' 1 והשכונה.
- ד. לדחות את ההתנגדויות שנושאתן מפגעי רעש וזיהום אוויר מאחר וסלילת הדרך תעשה בהתאם למסקנות תסקיר השפעה על הסביבה שהוכן. יתרה מזאת, החלטת הועדה המחוזית לדחות את תכנית 3545 תקטין את נפחי התנועה ובעקבות כך יופחתו בצורה משמעותית מפגעי הרעש וזיהום האוויר.
- ה. הועדה מדגישה שדחיית התכנית 3545 תאפשר פיתוח הפארק הציבורי מול שטר שכס. הועדה מורה להעביר תוכנית ליעוד השטח כשטח פתוח ציבורי בהתאם לקביעת תכנית מס' עמ/9.
- ו. לדחות את ההתנגדות בדבר ירידת ערך הדירות כתוצאה מסלילת הדרך מאחר והועדה סבורה שהתנאים הסביבתיים שנקבעו בתסקיר השפעה על הסביבה מבטיחים שלא תהא ירידה בערך הדירות.
2. לתת תוקף לתכנית כתוצאה מקבלת אלמנטים שבהתנגדויות כמפורט להלן:
- א. לקבל את ההתנגדויות ולבטל את מגרש החניה המתוכנן שעל פי התשרים ונספח מס' 2.
- ב. לעגן בהוראות התכנית את כל מסקנות תסקיר השפעה על הסביבה שהוכן ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ג. לבטל בהוראות התכנית את כל הסעיפים המתייחסים לקשר שבין התכנית 3545 ו-3544.
- ד. לקבוע בהוראות התכנית שלבי ביצוע לפיהם שלב ראשון לביצוע סלילת הדרך יהא חלקו המזרחי של תוואי הדרך, הכל כפי שיקבע לעת הוצאת ההיתר ע"י נציג שר התחבורה בועדה המחוזית. כל שלב יביצע בהתאם למסקנות תסקיר השפעה על הסביבה ובהתאם להנחיות שיונתנו ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

מר נקמן ביקש להדגיש כי בסעיף 1ב' לא מדובר בהזזה מזערית, שכן הוא תיצור אי תנועה.

(פרוטוקול מחוזית 2.7.89)

מר כהן הוסיף כי גם ההצעה להססת התוואי ב-15 מ' נדחתה מאחר והדבר יפגע באפשרות לתכנון הפארק.

לגבי סעיף 1ג' ציין מר כהן כי למיטב הבנתו השסה שבין כביש מס' 1 לשכונת מוסררה אינו מיועד למגורים ולכן טענתם נדחתה.

מר נקמו ציין כי משרד התחבורה מעוניין לסלול את כל אורך כביש מס' 1.

מר כהן טען לעומתו כי במשך כל הישיבות משרד התחבורה לא הזכיר ענין זה אלא ציין את הרצון לסלול את התוואי המזרחי בלבד.

נוחלים:

1. א. לדחות את ההתנגדויות לענין התווית דרך מס' 1 מאחר והועדה סבורה שהכביש הוא צומת חיוני הבא לשרת את כלל תושבי העיר ומהווה חלק ממערכת הדרכים העורקית העירונית אשר אושרה בתכנית המיתאב המחוזית.

ב. לדחות את ההתנגדויות בדבר האפשרות למציאת תוואי אלטרנטיבי שיניח את הדעת מבחינה תכנונית.

ג. לדחות את ההתנגדויות בדבר הפגיעה באפשרות הגדלת שכונת מוסררה מאחר ואין תכנית המאפשרת בניה בשטח שבין תוואי כביש מס' 1 והשכונה.

ד. לדחות את ההתנגדויות שנושאן מפגעי רעש וזיהום אוויר מאחר וסלילת הדרך תעשה בהתאם למסקנות תסקיר השפעה על הסביבה שהוכן. יתרה מזאת, החלטת הועדה הועדה לדחות המחוזית לדחות את תכנית 3545 תקטין את כפחי התנועה ובעקבות כך יופחתו בצורה משמעותית מפגעי הרעש וזיהום האוויר.

הועדה מדגישה שדחיית התכנית 3545 תאפשר פיתוח הפארק הציבורי מול שער שכם. הועדה מורה להעביר תוכנית ליעוד השטח כשטח פתוח ציבורי בהתאם לקביעת תכנית מס' עמ' 9.

ה. לדחות את ההתנגדות בדבר ירידת ערך הדירות כתוצאה מסלילת הדרך מאחר והועדה סבורה שהתנאים הסביבתיים שנקבעו בתסקיר השפעה על הסביבה מבטיחים שלא תהא ירידה בערך הדירות.
2. לתת תוקף לתכנית כתוצאה מקבלת אלמנטים שבהתנגדויות כמפורט להלן:

א. לקבל את ההתנגדויות ולבטל את מגרש החניה המתוכנן שעל פי התשרים ונספח מס' 2.

ב. לעגן בהוראות התכנית את כל מסקנות תסקיר השפעה על הסביבה שהוכן ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ג. לבטל בהוראות התכנית את כל הסעיפים המתייחסים לקשר שבין התכנית 3545 ו-3544.

ד. כל שלב יבוצע בהתאם למסקנות תסקיר השפעה על הסביבה ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

2. תכנית מס' 3555 ב' - ככר עיריית ירושלים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3640 מיום 26.3.89.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 18.6.89:

לדחות את כל ההתנגדויות, גם של החברה להגנת הטבע וגם של אגוד האדריכלים, ולקבל אלמנטים אחדים ולתת חוקף לתכנית מתוקנת שתכלול את התקונים הבאים:

- א. גובה הככר ישאר כמו בתכנית המופקדת, על מנת לאפשר כניסה לחניון מרחוב שבטי ישראל.
 - ב. להסיט צפונה את חזית בנין הביולוגיה הפונה לככר צה"ל ב- 5 מ', כדי לתת לככר צה"ל מרחב גדול יותר.
 - ג. על מנת להגדיר טוב יותר את הככר, הועדה ממליצה להפקיד תכנית אשר במסגרתה תושלם הקומה השנייה של בנין הקונסוליה הרוסית הנקרא בית יולדות, ולהאריכו ב- 6 מ', ע"י העתקת הגמלון הדרומי דרומה בשיעור הנ"ל.
 - ד. לדחות את ההתנגדות החברה להגנת הטבע לנושא הריסה בנין סימון, משום שהועדה אינה רואה חשיבות היסטורית או ארכיטקטונית בו. הדבר דרוש כדי לאפשר יצירת ככר רחבה וחיונית במקום (התכנית החדשה משמרת בנינים חלקי בנינים שאושרו קודם להריסה).
 - ה. לדחות את ההתנגדות להריסת החומה והשער של מגרש הרוסים וחומת גן העיר, מאחר וההריסה אושרה בתכנית הקודמת ובוצעה עפ"י היתר.
 - ו. לדחות את ההתנגדות להריסת גדר גן דניאל ורח' גוש חלב, ולאפשר יצירת רצף עם מערכת הכבישים בין גן דניאל ורח' גוש חלב, ולאפשר את הפעילויות המתוכננות בחלל זה, מה גם שאלמנט זה מאושר בתכנית הקודמת ואינו משתנה בתכנית זו.
 - ז. שטחי מגורים 16 ו-17 בסכלת איחוד וחלוקה יתוקנו מ- 849 ל- 684 ומ- 189 ל- 354.
- ולפיכך לתת חוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

בפתח הדברים מסר מר בהן שבזמן הפקדת התכנית הוגשו שתי התנגדויות: אחת של אגוד האדריכלים והשניה של המועצה לשימור מבנים ואתרים.

אל אולם הישיבות נכנסו המתנגדים הבאים: מאגודת האדריכלים הופיעו משה מרגלית, יונתן שילוני, הלל שוקן, יורם פוגל, דוד גוגנהיים, אלי רבס, לו גלומר. מהמועצה לשימור מבנים ואתרים: גב' גליה גביש. מהחברה להגנת הטבע הופיעה גב' ציפי רון. ממחכני הפרויקט ויוזמיו הופיעו: דוד קרטיאנקר, פיסר בוגוד, נחום מלצר, גיא איגרא, ג'ק דיאמונד, דן וינד, עפר קולקר, מר ניב.

מר גוגנהיים יצג את אגודת האדריכלים בירושלים שמהווה גוף מאגודת האדריכלים הארצית, הרשאית להגיש התנגדות.

הוא מסר כי אגודת האדריכלים בירושלים רואה את הקמת בית העיריה כצעד גרוע ומאידך מצדית את רעיון שינוי גן דניאל וקמפוס העיריה המבוטס על המירקם הישן של העיר.

לדעתו הבעיה המרכזית בתכנית היא הבחינה הקונסטרוקטיבית, המראה רחבת סקסים גדולה ומטביבה "ככר מרכזית" ושנובע מכך לדעת אגודת האדריכלים, שהככר המרכזית לא מהווה ככר עירונית הכוללת בה פעילויות תרבותיות, מפגנים ופגישות.

הוא מסר כי אגודת האדריכלים הקימה ועדת מעקב לצורך פרויקט זה שמנתה

7 חבריט שעסקה בבחינה המקצועית והאדריכלית.

מר רכס, אף הוא מייצג את אגודת האדריכלים התייחס בעיקר לתכנית הבינוי ובכך ניסה להאיר על שוני הקונספציה. הוא טען כי הגדת "כבר עירונית" אינה תואמת תכנית זו היות והפעילות האינסנסיבית המאפיינת כבר עירונית.

אינה נמצאת בכל המרכיבים הסובבים את הכבר בפרויקט המוצע. על הכבר עצמה אין פעילות ותוכן נוספים מלבד הכניסה לבנין העיריה.

לדעתו, התוצאה של פרוגרמה זו היא שטח גדול המתאים לעצרות מרכזיות אך לא לכבר תוססת כפי שמוכן מהגדרתה. כמו כן טען כי הכבר מורחב מרח' יפו ב- 2.60 מ' המנתקת אותה מהפעילות וצירי התנועה הראשיים. גורם זה עלול להביא לניתוק נוסף שתומך בדיעה שהכבר לא תמלא את יעודה בכך שלא תהיה חיה ותוססת.

טענה נוספת נוגעת לתייחוס הכבר. הוא טען כי הכבר פתוחה לכוון מזרח לכל רוחבה ומציבה את הבנין הראשי בצירי הכבר בהתייחס לציר הראשי מרח' יפו ומציגה את בית העיריה כגמלוני.

הרצון לחלל הפרוק לכוון מזרח מוצג כהצוון, אך התוצאה לוקה בחסר, בדבריו, שכן לא לכל הרוחב קיימות זוויות ראייה לנוף הרחוק. על כן מסר כי ועדת המעקב מציעה בינוי שיאפשר חלונות נוף בתוך המאסות הבנויות ושיהיו גם פונקציות כלפי הבנין עצמו. הוא ציין כי פתרון זה ישרת 3 מסרות נוספות: יאפשר תוספת תוכן ופעילות במשך כל שעות היום, כפי שכבר הוזכר. אפסקט נוסף הוא מאסת הבניינים - הבינוי הנ"ל יקטין את אפקט רוחב הבנין החורג מקנה המידה של הבניינים במתחם שלו, במיוחד

ברוחבה מכוון רח' יפו. כמו כן, לדעת ועדת המעקב חזית מבונה תהווה גם חזית מזמינה לכוון מזרח כמו גם לכוון מערב.

טענה נוספת היתה כי כבר צה"ל המהווה ניקוז צירי תנועה רבים והבינוי המוצע בחזית זו מאפיל על בנין ראש העיר, לו יש חשיבות מיוחדת והיסטורית. הוא טען שלאורך חזית קסנה, אלטרנטיבות תנועה רבות יוצרות כפילויות בצירי התנועה להולכי הרגל ולכן יש ליצור חזית אחת שתכנס את כל הולכי הרגל. לכן הציע להרחיב את כבר צה"ל על חשבון בנין הביולגה ובכך להדגיש את בנין ראש העיריה. כמו כן, ציין כי יש לשמר את אופי גן אוסטר במערב בשילוב פיתוח השטחים המתווספים מהדרכים הקיימות. לסיום דבריו סיכם את טענותיו העיקריות:

1. יש להוסיף תוכן ופעילות לכבר ע"י פונקציות ובינוי נוספים, בין אם ההצעות שהועלו הובאו על ידינו ובין אם הובאו ע"י מתכננים אחרים. הצורך בפעילות הכבר הוא הכרחי לפרויקט זה.
2. יש להנמיך את הכבר או חלקים ממנה, כך שנקודת המעבר לא תהיה בהכרח כמו בתכנית אלא תיסוג אחרונות ויווצר משטח רחב ידיים שלא יסתור את הפרוגרמה, כך גם תשתלב הכבר עם מפלס הגן ורחוב יפו.
3. בנוסף לבינוי הנוסף, הן מבחינת ההתייחסות לכוון מזרח ותכנים אחרים יש לבנות בצורה זו או אחרת את המרחק בין הבניינים.
4. הוא הדגיש כי להערכת אגודת האדריכלים ניתן למצוא פתרונות טובים מבלי לשנות את המומנט ההיסטורי ומבלי לפגוע בהערכת כל עושי המלאכה.

גב' רון ייצגה את המועצה לשימור מבנים ואתרים ואת החברה להגנת הטבע. היא טענה כי בנין סיסון, שנבנה במחצית המאה הקודמת, הינו חלק מהמירקס העותומאני ועל כן יש לשמר. היא ציינה כי בכל הישיבות שדנו בפרויקט זה הוצג בנין סיסון כפחות ערך ועל כן ציינה, כי למרות שאיננו פאר היצירה הוא בין המבנים היחידים מאותה תקופה וע"י תכנון גבוה ניתן לשלבם עם תכנית הכבר.

לטענתה, עוד לפני שנפלה ההכרעה בתכנית החלו להרוס את הבנין, את

קשתותיו, הקומה השניה והמסגרת שמאחורי הבנין.
סענה נוספת הייתה לגבי הצורך בשימור השער וחלק מהחומה ולהשאירם בסמוך לבית סימון. הגוף אותו מייצגת רואה בחומה את ההתקפה כדי למנוע הסעה אצל אותם אלו שירצו ללמוד על היסטוריה העיר.
לגבי גן דניאל-אוסטר היא סענה כי הגן חשוב מבחינת התכנון המנדטורי ומיקומו ולכן יש לשמור על הגן במתכונתו הנוכחית הכוללת את החומה.
כמו כן התנגדה לעקירת העצים בחזית בנין סימון. היא והגוף המוצג על ידה מחו על קריסת העצים, שבהם כלול עץ אלה עתיק יומין שבמקום להעתיקו כפי שמעוגן בתקנון, כרתו אותו.
לענין בנין הביולוגיה ציינה כי לא מקובל עליה להעתיק את הבנין כיוון שהוא בנוי על חפירות בנין צלבני ועל כן רואה חשיבות בשימורו, לא הסטה של קירות כלשהם.

מר תייר ציין כי מטרת התכנית הייתה שינוי הבינוי. התכנית החדשה המוצעת לא רואה חשיבות בגובה הככר, שגובהה כמעט זהה לגובה הככר בתכנית המקורית.

מר דיאמונד ציין כי למרות חילוקי הדעות בין הארכיטקטים למתנגדים יש להגיע להסכמה בקונספציה כולה ולא רק במסרה. כולם מעוניינים בבניית ככר חיונית אך הדרך להשגתה שונה.
הוא ציין כי המתנגדים מעוניינים בתוספת בניה אך רצונם מפר את דרישת מר אלברט רייכמן שביקש שלא לשנות את תכנית בנין ערים כדי לא לעכב את התכנית. למרות זאת ומכיוון שהיה צורך בשינויים כדי לרצות את המתנגדים הושגה הסכמתו לשינוי.

הוא טען כי השינוי העיקרי בתכנית המוצעת הוא הריסת בנין סימון. לטענתו במקום 12 בניינים הסטוריים ישמרו 11 בניגוד לתכנית המקורית בה הוצע לשמר 10-9 בניינים בלבד. כך שיש לראות בתכנית זו שיפור.
לגבי גובה הככר טען שלא שונו המפלסים, הסופוגרפיה והגובה מהתכנית המקורית.

כמו כן ציין כי אחת הבעיות העיקריות היא הכללת פעילות בלתי פורמלית ופורמלית טקסית במאסות גדולות, אך הפתרון לדעתו לא בבניה ככר בגן. הוא מסר כי דאגות המתנגדים לשימור הגן והעצים נוגעות ללבם ועל כן נעזר בבוסנאי ובסקריס. הם בדקו כל עץ וערכו סקר של העצים המסופלים ולעומתם המוצנחים, החיחסו להתאמת סוג העץ לאדמה ולאזור. נמצא כי מרבית העצים מצבם ירוד ואינם במקומם מבחינה בוטנית.

הוא הדגיש בפני הארכיטקטים כי הנסיעות אינן תכנית גינון אלא סמל לגינון. הרעיון הוא ליצור ניגוד בין הככר לגן.

מר דיאמונד טען כי הסיבה להריסתו של בנין סימון הוא חוסר האפשרות להפוך את רחוב יפו לרחוב לתחבורה ציבורית, הן בגלל הפרעות הסביבתיות והן בגלל הצורך בשימורו בגלל חשיבותו ההסטורית ועל כן חיפש פתרון אחר ליעוד הככר והוחלט על הריסת בנין סימון.

לגבי הבדל המפלס שבין הככר לרחוב יפו ציין מר דיאמונד כי מר הולי וויט המומחה לנושא ככרות כתב בספרו כי גובה מדרגות והבדלי מפלסים בככר הם דרכים הסטוריות בהם השתמשו למשך אנשים לככר המרכזית.
בנתונים אלו יש בניינים המתאימים למידקס אחד, נשמר קנה המידה וקו הרקיע באופן מכובד יותר כלפי העיר מאשר בתכנית המקורית.

כמו כן ציין כי הוחלט להרחיב את גן אוסטר, ליצור גיגוד בינו ובין הככר ולהפוך את המפגש ביניהם לדומיננטי יותר ע"י המדרגות.

אוד מטר, כי הוא מודע להתנגדויות הרבות לגבי הבדלי המפלסים ועסק בכך רבות. הוא מסר כי לאחר בדיקות הגיע למסקנה כי אם תורחב

המדרגה ברחוב יפו ייורחב גן דניאל ויוצר הבדל גובה בין הככר הנמוכה לרחוב יפו של 1.2 מ' בלבד בעוד בתכנית נים מדובר על 3 מ' הבדל ואשר ברוח זה הייתה כניסה מכוניות, על כן יש לדעתו לראות את הפתרון הנוכחי כמספק את כלם. בתכנית הנוכחית בוסל הפרש הגובה וחוזק הקשר שבין רח' יפו לככר

המפה מציינת גבהים של 793.8 - 799.6 בעלת שפוע של 3%, השביל הקיים בגן דניאל מגיע אל הככרונת הנמוכה אשר מובילה אל בסיס המדרגות באופן מדורג מ-794.8 ל-796.0. הככר משופעת לכיוון דרום אגב הככרונת וכך נוצר הקשר שבינה לגן דניאל ונשמרות מס' מדרגות.

הוא ציין כמו כן, כי להגדרת הככר השתמשו גם בעצי דקל הנטועים באופן פורמאלי אך יוצרים מעבר ירוק בין רח' יפו לככר ויוצרים נקודת מפגש ושער בדור. הוא מסר כי הנסיעות יבוצעו ע"י מחקרו של דה' אבישי ואין לדעתם חשיבות לכך שאינם מקומיים היות ועצי דקל מועתקים ממקום למקום היות והם גדלים באופן כזה שבמקומות שונים יקלטו באופן דומה.

כמו כן מסר כי ישמרו המעברים ממגרש הרוסים והבטיח כי ישתדלו להשאיר את השערים במקומם ע"י שמירת קיר בנין אביחייל. כמו כן יהיה מעבר חדש מקורה דרך הבנין הצפוני.

נקודה נוספת שהזכיר היתה כי הככר המוצעת נמוכה יותר מבתוכנית המקורית. החניון יכיל 800 מקומות ויבנה בסטנדרטים גבוהים יותר.

לבסוף סיכם:

1. לא ניתן לראות את הככר לבדה, יש לראות את הקמפוס בכללותו ואת הפעילויות בו.
2. מלבד הזזה קלה של הככר מיפו, המטרה היא להרחיקה מרעש המכוניות ולבודדה ע"י גיזון, ושאר הפעילויות הבלתי פורמליות יהיו בשטחים המגוננים ע"י כך יושב העושר של החללים בעלי האופי השונה.
3. מובטח, כי אם יינתן להעתיק את בנין הביולוגיה הדבר יעשה בדיקנות רבה היות והוא מעריך את חשיבות הבנין ההיסטורי.
4. אין כל מגרעת בהזזה הבנין ב-5 מ' בככר צה"ל היות וכך יודגש בנין ראש העיר.
5. הוא ביקש מהועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית כאשר היא עורכת הבחנה בין הרעיון הבינוני לבין הפרטים האדריכליים.

מר ניבד התייחס להריסת בנין סיסון וטען כי האגף שהותר להריסה הוצע לפיקוח ואין להס כל כוונה לגרום לנזק.

לגבי 2 העצים השמורים שנעקרו, הודה כי חלה טעות ואף מסר כי מר מרינוב התנצל על כך. כמו כן מסר כי כל עץ להעתקה מובטח שיועתק במקרה שהמצב יאפשר זאת. לגבי הבניינים המיועדים לשימור היצונו ציין כי הם מיועדים למודרניזציה פנימית והאבנים שהוצאו מהן מיועדים לשימור מבנים אחרים.

בנוגע לשער המפורק זה מכבר, ציין כי הוא נמצא בעידיה בשמירה וניתן לקבוע את שימוש לעתיד.

לגבי בנין הביולוגיה ציין כי הוחלט על שימור החזית הדרומית בלבד. לגבי החניה ציין כי רחוב בן חלב איכלס 70 מקומות חניה לעובדי העיריה לעומת 40 כיום. הוא ביקש אם ניתן להחזיר את המכסה לקדמונה, שכן גם הציבור ייצא נשכר.

מר שנקן התייחס לדבריו של מר דיאמונד וטען כי במידה מסוימת חשובתו ענתה לפרטים, אך מספר נקודות עקרוניות לא קיבלו ביטוי.

הוא טען כי הגדרת ככר עירונית כוללת 3 מרכיבים: חלל בעל צורה מוגדרת שמצוי על ציר או צירי תנועה בעיר, ומהווה מגוון לשימושים שונים של העיר. 3 אלו לא יקוימו לדעתו בככר כן שלא ניתן לקרוא לזה כלל ככר, אלא קיים שטח פתוח, חלל, שלא מהווה הגדרה בדירה.

לגבי צירי התנועה טען כי החלל ממוקם בסמוך להס אך הם לא מהווים חלק ממנו. הציר המרכזי ברחוב יפו מרוחק ומנותק מהככר, כמו-כן הציר המשני של רחוב מלכי ישראל - מרוחק אף הוא.

הוא טען כי עניינים פורמליים בככר יהיו ספורים בלבד ולא לגיטימי לדעתו

להעביר את כל הארועים למקום אחד ובוודאי שלא מתוך כוונה זו לתכנן כיכר, אלא ההיפך.

לגבי הנוף טען כי נקודת הנוף הנשקפת מהככר אינה מיוחדת במינה, ניתן לראותה גם ממקומות אחרים בעיר. עדיף לדעתו למסגר את הנוף ולא כפי שמוצע. הפתיחה המוצעת לדעתו מוגזמת ובאה על חשבון הככר, שימושיו והכניסה מכוון מזרח.

מר גוגנהיים ציין כי אין הבדל פורמלי בין שתי התכניות מלבד בנין סיטון. השוני המהותי הוא בנספחים ועל כך התעורר הויכוח. לענין השימור טען שחובה על כלם לשמר את בית העיריה יותר מאשר את בנין הביגלה.

גב' רון ביקשה שאם וכאשר הדבר ניתן יאופשר לה ע"י הועדה המחוזית להעיר על הדו"ח הבוסני לאחר קבלתו.

גב' גביש מהמועצה לשימור מבנים ואתרים ציינה כי שימור בנין סיטון יאפשר שטח נוסף לבנינוי.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ד בתמוז תשמ"ט
27 יולי 89

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 10 שהתקיימה ביום ג' כד' בסיון תשמ"ט 27.6.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

- מתכנן המחוז
- אדריכל
- נציגת שר המשפטים

השתתפו:
מ. כהן
ד. קאסוטו
ת. רוה

- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מזכירת ועדת המשנה המחוזית

ובכחו:
י. בן יעקב
מ. דרומי
ס. סידמן
ע. פדהאל
י. פלאוס
נ. פלס

- נציג ציבור

נעדרו: מ. ויזל

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערים

1. יב-10800 - עיר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשת מר [REDACTED] לתוספת בניה - גוש 172 חלקה 32 - רח' אלעזר בן יאיר (תיק בנ/88/753).

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין כי רח' אלעזר בן יאיר- באזור המיועד למגורים 5 קיים בנין בן 2 קומות וחלק ממנו כבר עתה פוגע בקו בנין קדמי. הדייר בקומת הקרקע הגיש בקשה לתוספת בניה, הועדה המקומית המליצה לאשרה אך דייר אחר בבנין מתנגד בטענה שלא ישארו לו אחוזי בניה אם הבקשה תאושר. כמו כן הוא טען שלא יוכל לבנות כי דירתו כבר חורגת במרווח הקדמי. בקשתו היא שיאפשרו גם לו לבנות.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] - המערער ומר [REDACTED] - המבקש.

מר [REDACTED] הסביר כי המתנגד לבקשה כי רצה לוודא מהם אחוזי הבניה המגיעים לו. בבנין 4 דיירים, גודל דירתו 28 מר' והוא מבקש להוסיף. הועדה המקומית לא נענתה לבקשתו לחשב את אחוזי הבניה המגיעים לו.

בהעדר המשיב מטעם הועדה המקומית הקריא מר כהן את החלטת הועדה המקומית:

"א. לדחות את ההתנגדות, ההקלה המבוקשת אינה גורעת מזכויות הדיירים היות ואחוזי הבניה הקיימים ביחד עם התוספת אינם עולים מעל למותר.

ב. הועדה רשמה לפניה את הודעתו של מר [REDACTED] כי אינו מתנגד לבניה אלא מבקש להבטיח כי גם לו תאושר תוספת דומה וכן רשמה לפניה את הודעתו של המבקש מר [REDACTED] המודיע כי הוא נותן במעמד זה את הסכמתו לבנית תוספת בדירתו של מר [REDACTED] במידה ותוגש בקשה כנ"ל."

בחשובה לשאלת מר כהן למה מעדיף המבקש לבנות תוספת בצידו המערבי של הבנין ולא מתחם לקומת עמודים קיימת הציג מר [REDACTED] מספר תמונות המראות, לדבריו, כי המפלס מתחת לקומת העמודים נמוך ולא ניתן לנצל את השטח לבניה.

מר [REDACTED] ציין כי יוכל לבנות תוספת בעתיד רק אם ישנו את קו הבנין.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר קאסוטן שיש לתכנן תוספות לכל הבנין יחד כך שכל דייר יקבל את המגיע לו.

מר כהן הסביר שהמבקש הוא הדייר היחיד שיכול לבנות באגף המערבי של הבנין, לעומת זאת, בצידו המזרחי של הבנין, יוכלו כל ארבעת הדיירים לבנות. לכל דייר נותרו כ- 8% בניה.

מר סויסה הציע לקבל את הערר ולהורות לועדה המקומית שתנחה את הדיירים בכל הנוגע להגשת בקשה לתוספות בניה לכל הדיירים בבנין, או להגשת תכנית - אם התוספות חורגות מקו הבנין ומאחוזי הבניה המותרים.

החלטות:

1. לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה מכיון שלדעת הועדה יש לאפשר לכל הדיירים בבנין לבנות תוספות בניה.
2. הועדה המחוזית פונה לועדה המקומית שתנחה את דיירי הבנין בכל הנוגע להגשת בקשה להיתר בניה לתוספות לכל הדיירים או לחילופין - להגשת תכנית לשינוי קוי הבנין ו/או הגדלת אחוזי הבניה המותרים - אם הבקשה להיתר בניה לא עומדת במגדלות התכנית החלה על השטח.

2. יב-10820 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשתו לשינויים בתוספת - גוש 414 חלקה 61 - רח' פלורנטיין - קרית יובל (תיק בנ/78/502)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הדיון נדחה לבקשת העורר/ מבקש.

3. יב-10818 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 12.12.88 בגין בקשתה ומספר דיירים נוספים לשינויים ותוספות - רח' יצהר, גבעת קנדה (תיק בנ/81/855)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פדהאל ציינה כי ברח' יצהר בגילה, כאזור המיועד למגורים 2 על פי תכנית 2570 הוגשה בקשה לסגירת מחסן וחניה בקומת הכניסה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בגלל סטיה ניכרת באחוזי הבניה, במתחם ישנם 3 בנינים זהים אך הערר הוגש מטעם דייר אחד הבנינים בלבד.
בפני הועדה הופיעה גב' [REDACTED] - המבקשת/עוררת.

גב' [REDACTED] ציינה כי בשכונה בגבעת קנדה ישנם כ- 100 דירות ומתוכן ב- 8 דירות בלבד ניסו מודל של בניה עם מקום חניה וחדר משחקים מתחת לבנין. החלל מהווה חלל כניסה לבנין אך בהיותו פרוץ לרחוב ומקורה הוא מהווה מקור למסרדים קשים ביותר. ילדים משחקים ומרעשים, בעלי חיים עושים שם צרכיהם, יש במקום לכלוך וכל זה ממש מתחת לחלונות הדירה. הבקשה היא לסגור את החניה המקשה והחלל הנוסף לא כדי להוסיף שטח לדירות אלא פשוט כדי להפטר מהמסרדים הקשים האלה.
בהנחיתו של אדריכל זאב שיינברג - שהוא אדריכל התכנית - הוכנה תכנית לסגירה קלה. הדבר אמור להעשות בצורה מאורגנת ומסודרת ובתוך קוי הבנין. לא ברור לה למה הבקשה נדחתה בעוד שבכל גילה סוגרים הדיירים חללים שונים בצורה מכושרת ושונה.
בהעדר נציג מטעם המשיבה, הועדה המקומית, הקריא מר כהן את החלטתה "לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת מבחינת אחוזי הבניה המותרים בבנין".

גב' [REDACTED] טענה שהמלצתה של הועדה המקומית אינה ברורה לה. לדבריה זו היתה בעצם הונאה לקרא לחללים האלה חדר משחקים וחניה זה בסך הכל חלל מתחת לבנין והוא מזוהם כל הזמן ומהווה מסרד.

לאחר צאתה את אולם הישיבות ציין מר קאסמן כי אין ספק שנבנו במקום בנינים לאורך רחוב שלם ללא הגנה כל שהיא מפני חדירה מבחוץ. מובן לו למה הדיירים מרגישים מרומים אולם מצד שני ברור שסגירת החללים הללו מהווה תוספת באחוזי הבניה.

מר כהן ציין כי אחוזי הבניה נקבעו בעצם על פי תכנית הבינוי. לשאלתה של גב' רווה האם ניתן למצא דרך אחרת לפתור את הבעיה השיב מר כהן כי

על פי נסיון העבר אם סוגרים חניה מקורה גורעים ממספר מקומות החניה בשטח. החניה הסגורה משמשת לכל דבר אחר ורק לא לחניה. מדובר בבנינים קצת יותר מיוחדים מבחינה ארכיטקטונית וסגירת החללים הנ"ל תהווה תקדים לתוספת אחרות.

גב' רונה ציינה כי אין כל ספק שמדובר בתוספת אחוזי בניה.

החלטות:

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

4. יב-2691 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.12.88 בגין בקשתו לגג דעפים - גוש 25 חלקה 37 - רח' נו מימון - רחביה (תיק בנ/69/962)
הצדדים הוזמנו בחוק.

הדיון נדחה לבקשת העורר.

5. יב-10779 - ערר ד"ר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.12.88 בגין בקשתו לשינויי יעוד - למרפאה - רח' פארן - רמת אשכול - (תיק בנ/87/1016)
הצדדים הוזמנו בחוק.

גב' פדהאל ציינה כי ברמת אשכול, בבנין מגורים קיים מבוקש שימוש חורג מסועדון - כפי שאושר בהיתר הבניה - למרפאה - בקומה שמתחת לקומת הכניסה. הוגשו התנגדויות רבות לוועדה המקומית והיא קבלה אותן ודחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיע ד"ר [REDACTED] - המבקש/עורר וב"כ עו"ד קורן.

מטעם המתנגדים הופיעו גב' [REDACTED] ובא- כוחם עו"ד מיכאלי, וכן מר [REDACTED]

עו"ד קורן ביקש את הסכמת עו"ד מיכאלי להעביר לוועדה מכתב שהתקבל יומיים קודם לכן מוועד הבית, אך עו"ד מיכאלי התנגד.
עו"ד קורן פירט כי המכתב, חתום ע"י ד"ר [REDACTED] ומר [REDACTED] ומתאר מצב עובדתי בשטח - כמה דירות יש בבנין, מה יעוד השטח וכמה מתנגדים לבקשה. מדובר בבנין גדול שיועד מלכתחילה להיות מלון דירות. הפרויקט נכשל והבנין הפך לבנין דירות לשוק החופשי, רוב הדיירים מבוגרים באופן יחסי בבנין נשארו שמחים ציבוריים שהפכו לרכוש משותף - מכיון שהבנין היה אמור להיות מלון דירות - השמחים הציבוריים הללו נרתבים יחסית לשמחים ציבוריים בבית דירות רגיל.

הבקשה היא לשימוש חורג לשטח בקומה מתחת לקומת הכניסה. מדובר בשטח רחב וגדול מאד שהיה אמור להיות במקור - מועדון. לא מדובר בדירה שהופכת להיות מרפאה מכיון שלועד הבית לא נימצא שימוש במקום כמועדון - הוחלט, בשנת 1982 להציע את המקום למרפאה לד"ר [REDACTED] לתקופה של 10 שנים, כלומר המרפאה קיימת במקום כבר 7 שנים והחוזר הוא לעוד 3 שנים בלבד. בעת שד"ר [REDACTED] שכר את המקום הוא לא ידע ולא אמר היה לדעת שמהינה בעיות והם מצידם רואים את ועד הבית כאחראי לכך שד"ר [REDACTED] יוכל לנצל את זכויותיו - שעל פי החוזה - עד תום, לדעתם אין זה אפילו ענין לוועדה אלא רק לוועד הבית. הוגשה בקשה לשימוש חורג לאחר שחלק מהדיירים התלוננו בעת הדיון בוועדה המקומית, ניסה לשכנע את חברי הועדה שמן הראוי שד"ר [REDACTED] ישאר במקום וישרת את הדיירים, לדבריו הוא טעה בכך שלא דרש שחברי הועדה יבקרו במקום ויורכחו שאין הוא מהווה מטרד.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

ד"ר [] - שהוא רופא כללי, מקבל כצייננים מ-4 קופות חולים אך כולם על פי תוד הקבוע מראש. אין ממהינים מחוץ למרפאה. ישנו חדר המתנה גדול מאד וחדר נוסף לטיפול בחולים. הוא פנה לועדה שתבקר בשטח בסרט חכריע בערד. בפועל - המרפאה קיימת כבר 7 שנים ולדבריו, עם כל הכבוד לעו"ד מיכאלי, אם אכן היה מדובר במטעד קשה מנשוא, הדיירים לא היו משלמים עם קיומה כל השנים הללו. ככל הנראה - יודעים הדיירים שועד הבית חתם על הסכם עם ד"ר [] וחלקם הארי מסכים לכך. מתוך 63 דירות שישנן בבנין - רק מקצת הדיירים התנגדו, ולדעתו - מה שקורה זה מבחינת "ירצו יאכלו, לא ירצו לא יאכלו". עו"ד קורן ביקש להזכיר ולהדגיש שלא מדובר במועדון קלפים אלא במרפאה שנותנת שירותים שכלל האוכלוסיה נזקקת להם.

בהעדר הנציג מטעם המשיבה - הועדה המקומית - הקריא מר כהן את החלטה: "ברוב דעות - לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להמשיך קיום המרפאה בבנין המגורים. מנימוקים של גלימת משרדים משמעותיים של רעש ופגיעה באיכות החיים לדיירי הבנין ובעיקר לדיירי הקומה בה מוצעת המרפאה".

עו"ד מיכאלי טען שמכיוון שמדובר ברכוש משותף - החלטת ועד הבית כשלעצמה, לא קבלת הסכמת כל הדיירים יכולה להתייחס רק לעצם ההשכרה אך לא לרשיון עסק. עצם העובדה שהמרפאה פועלת כבר מספר שנים - וללא רשיון - מהווה מקרה "קלאסי" שהועדה המחוזית צריכה למנוע את המשך הפעילות הבלתי חוקית.

באשר להתנגדות עצמה - המרפאה מפריעה בעיקר לדיירי אותה קומה, ישנן בעיות של רעש, לכלוך, דפיקות בדלת ועוד. מספר החולים אדיר מעצם העובדה שהמרפאה משרתת חולים של 4 קופות חולים. הוא עצמו ראה כ-30 צייננים יושבים על מדגות הבנין ומחכים שהמרפאה תיפתח. לאוכלוסיה המבוגרת בבנין יש פתרונות של קופות חולים ואין זה מענינו של ד"ר [] איך הם יספלו. באשר לגיל הדיירים - אין הוכחה שמדובר באוכלוסיה מבוגרת או לא, הגדרתו החוקית של המקום היא שזהו נכס למגורים או נכס משותף. אפשרות ההשכרה כפופה להסכמת כל הדיירים, לד"ר [] אין זכות לנהל עסק ללא רשיון חוקי והוא לא יכול להשתמש בו כשימוש חורג ללא הסכמת הדיירים. לדבריו, במסגרת הדיון בועדה המקומית הושמעו כל הסענות ואין ספק שהחלטה מחייבת, אין לועדה המחוזית מקום לפקפק בשאלה אם יש משרד או אין - זו שאלה "גזורה" שנחתכה כבר ע"י הועדה המקומית.

מר סניסה פנה לד"ר [] ושאל באיזה שעות פועלת המרפאה.

ד"ר [] השיב כי המרפאה פתוחה בין השעות 8.30 עד 11.30 בבוקר ומ-15.00 עד 19.00 אחר הצהריים. בשעות הצהריים הוא עורך ביקורי בית. הוא עובד בלבד במרפאה ואשתו - שמשמשת אותו כמזכירה קובעת תור לסצייננים בטלפון. חדר המתנה די גדול ואין אנשים שמחכים בחוץ. על פי החוזה הוא עובד במקום מספטמבר 1982.

עו"ד קורן טען שהוא מערער על דרך קבלת ההחלטות בועדה המקומית - שלא עשתה את המלאכה כפי שצריך מבחינת גיבוש הראיות ולא ביקרה במקום. בפני הועדה המקומית הופיעו 4 מתנגדים בלבד בבנין 63 דיירים ומספר החתימות שצורפו לבקשה בעד השימוש המבוקש מדבר בעד עצמו. הוא פנה לועדה שתבקר בשטח.

מר [] (מתגורר בדירה הסמוכה לכניסה למרפאה - באותה קומה) טען שלא מדובר בקומת מרתף כפי שזה נטען אלא בקומת מגורים רגילה, שאפילו מתחתיה יש עוד קומת מגורים. ועד הבית אומנם השכיר את המקום אך לא הסכים לשינוי היעוד - לזה דרושה הסכמת כל הדיירים.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

בפני הועדה המקומית הועלו כל טענותיהם. אימו ז"ל שהתגוררה במקום ושכבה על ערש דואי היתה מוסרדת כל הזמן בצורה איומה וכל העת נשמעו האנשים עולים ויורדים במדרגות, משתמשים בשרותים שמחוץ למרפאה ועוד. אנשי הועד שחתמו על החוזה עשו כן כי בזמנו ד"ר [REDACTED] היה הרופא הפרטי שלהם. הם עצמם מתגוררים בקומות העליונות יותר ולהם זה לא מפריע. כך גם כל אלה שחתמו במיכיל על הבקשה, עד עתה הוא לא הגיש תביעה כי היה עסוק בטיפול באימו החולה. עתה לא יסכימו לשינוי הועד לאחר תום ההסכם. יש מספיק שרותים רפואיים בסביבה, הם סבלו מספיק וצריך להפסיק זאת.

עו"ד גורן הציג את החוזה שנחתם ל- 10 שנים לדברי המתנגד לא הוגשה תביעה כי ידע שיש חוזה והוא אף השלים עם כך שהמרפאה תישאר במקום עוד 3 שנים. הבקשה שלהם לשינוי היעוד היתה ביוזמתם כדי שהישיבה במקום תהיה חוקית.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שיש לבקר במקום וכן לפנות ליועץ הסביבתי שיבדוק את הבקשה ויחווה דעתו.

מר דרומי ציין כי הוא עם גב' פדהאל בקרו בשטח. אך זה היה בשעה 12.00 - כשאין אף פציונט.

החלטת לדחות את ההכרעה עד לאחר שיערך ביקור בשטח ושתוגש חוות דעתו של היועץ הסביבתי - בנושא.

6. יב- 3511 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדה המשנה המקומית בישיבתה מיום 23.1.89 בגין בקשתה לניהול עסק, חנות נעלים (1/9344) ומינימרקט המשך דיון מיום 16.5.89.

מר כהן הזכיר במה מדובר וציין בישיבתה מיום 16.5.89 החליטה הועדה "לדחות את ההכרעה בנדון עד לאחר קבלת חוות דעתו של מר נקמן - נציג שר התחבורה בועדה המחוזית".

לאחר בדיקתו, שלח מר נקמן את המכתב הבא: "בדקתי את המקום והנני מתנגד בכל תוקף לפעילות מסחרית כלשהיא במקום המוצע הנמצא על עורק תחבורתי חשוב ובקירבת הצומת עם רח' פת. לא יעלה על הדעת להפוך דירת מגורים למינימרקט ולחנות נוספת במקום כזה. אני מקבל את דעת הוועדה המקומית שהחליטה לדחות את הבקשה בנימוק כי "ניהול חנות נעלים במקום מהווה מפגע תחבורתי חמור". וכל שכן מינימרקט".

מר כהן הציג לדחות את הבקשה - בהתאם לחוות דעתו של מר נקמן - שקיבל את המלצת הועדה המקומית.

החלטת לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשות, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומינימרקט.

7. יב- 10391 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.8.87 בגין בקשת "בית מונקטש" לשינוי שימוש מדירת מגורים לבית כנסת - גוש 83 חלקה 33 - רח' יואל, שכונת גאולה (תיק בנ/289/87) המשך דיון מיום 2.5.89.

מר כהן הזכיר כי מדובר בערר שהוגש בזמנו לוועדה המחוזית על החלטת הועדה המקומית לאשר בקשה לשימוש חורג ממגורים לבית כנסת. הבנין בפנינת הרחובות חבוק ויואל - צורתו המקורית צורת ריז (רייז) וכיום השימושים בו הם: דירת מגורים לרח' חבוק חנות הפונה לרחוב יואל, חדרו של מר [REDACTED] העורך ואת הנותר, כמחצית הבנין - מבוקש לשנות

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

לבית כנסת. בזמנו, לאחר שמיעת הצדדים החליטה הועדה לסיור במקום, התקיים סיור בנוכחות מר סויסה עם חלק מאנשי הלשכה ובעקבותיו הוחלט לקבל את הערר ולדחות את הבקשה.

בעקבות החלטה זאת פנה עו"ד ויינברג - המייצג את המבקש - "בית מונקטש" - לבג"ץ ובין יתר טענותיו העלה טענה פרוצדורלית לפיה, למרות שהועדה החליטה לסיור במקום - היה בשטח רק חבר אחד מהועדה ורק צד אחד מהצדדים המעורבים. בסופו של דבר, בהסכמת העותר וב"כ התקבלה הודעה לפיה "הח"מ הודיע לב"כ העותרת, כי מבלי להודות בכל טענה ולמען הסר ספק מוכנה הועדה המחוזית (ועדת המשנה) לערוך ביקור חוזר במקום בנוכחות באי - כוח הצדדים, אשר יתאפשר להם להשמיע טענותיהם, ולחזור ולהחליט בנושא.

ב"כ העותרת הודיע שהדבר מקובל עליו והוא נכון על יסוד זאת לבטל את העתירה ללא צו להוצאות תוך שמירת טענותיו". ההחלטה שהתקבלה עקב כך היתה: "לאור ההסדר שהושג בין הצדדים בדבר ביקור חוזר במקום ובהסכמת המשיבה, מתבטלת העתירה בלא צו להוצאות".

לאור זאת התקיים סיור נוסף בו השתתפו מר סויסה, מר ויזל, מר כהן ומר בן-יעקב ולהלן ההתרשמות:

א. החדר בחלק הצפוני של הבניין מתוכנן להיות עזרת נשים - המתנגד טוען שהרעש מעזרת הנשים ומבית הכנסת יסריד אותו.

ב. מהשרותים בחדר הפונה לכיוון הדרו יסבול מרעש, ריחות ולכלוך.

ג. פתחי חלונות בית הכנסת פונים לתחית המזרחית - לחצר - והוא יסבול מרעש מהם.

ד. ערך הנכס שלו ירד אם יהיה במקום בית כנסת.

מר סויסה ציין שבהבדל מהסיור הקודם - בסיור זה נכח גם המבקש והוא מוכן לקבל על עצמו מגבלות שונות. כגון: לאסוף חלונות, לאסוף פתח היציאה לחצר, כדי שלא תהיה משפ גישה לשרותים, לבנות קיר נוסף ע"מ למנוע רעש וכד'. לדעתו אם ינקטו בכל האמצעים האלה זה יענה על הדרישות מה גם שבעבר אשרה הועדה לערוך עצמו פתיחת חנות בבנין.

מר קאסוטו ציין שאמצעים אלה אינם עונים על הטענה של ירידת ערך הנכס על העורר.

מר כהן ציין כי לדעתו דוקא מי שכן עלול להפגע יותר מאישור הבקשה זו משפחה אחרת שגרה בבנין אך היא לא הגישה התנגדות. הוא מציע לקבל את הצעתו של מר סויסה.

גב' רוזה תמכה גם היא בדעתו של מר סויסה.

הוחלט:

1. לדחות את הערר כיוון שהועדה - לאחר סיורה במקום - השתכנעה שניתן לצמצם את ההפרעה עד למינימום.

2. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. המבקש יבנה קיר בידוד (מרעש) נוסף בתוך בית הכנסת בכך

הקירות הגובלים עם הדרו של המערער.

ב. החלונות הפונים לחצר המשותפת ייאסמו ע"י זכוכית כפולה וללא אפשרות פתיחה.

ג. הכניסה המתוכננת לשרותים תאסם ובמקומה תהא הכניסה לשרותים מתוך בית הכנסת עצמו.

8. יב-10763 - ערר גב' [REDACTED] על החלסת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 17.10.88 בגין בקשת מר [REDACTED] לבנין חדש - גוש 99 חלקה 76 - רח' מיכל, סנהדריה (תיק

בנ/779/87)

המשך דיון מיום 2.5.89.

מר כהן ציין כי על פי החלטת הועדה מהדיון הקודם נערך במקום סיור בהשתתפות מר סויסה, מר ויזל, הוא עצמו, מר בן-יעקב והצדדים המעורבים. טענת העוררים הייתה בין היתר נגד המרפסת בחזית הצפון - מערבית שהובלטה בכ- 1.5 מ' מהבנין החדש והיא קרובה מדי לבנינים - עד כדי הושטת יד.

ההתרשמות מהסיור היא שכל האזור בנוי בצפיפות גדולה ובמרחקים שאינם נורמליים על המרחק בין הבנין המבוקש לבנין המערער. ההמלצה היא, על כן, לדחות את הערר ולאשר את הבקשה אך אין זה מוריד מחומרת המעשים שנעשו - שהבנין נבנה ללא היתר וכי הועדה המקומית לא פיקחה ולא הפסיקה את העבודה בשטח.

הוחלט:

1. לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בדיון שהועדה שובכנעה - לאחר סיורה במקום שאין הבקשה - במתכונת המבוקשת - משום תריגה ממתכונת הבניה הקיימת בשטח.
2. הועדה המחוזית מביעה מחאתה בפני הועדה המקומית על שלא נקמה שום פעולה נגד המבקש שהמשיך בבניה למרות שלא היה בידיו היתר בניה כדיון.

9. יב-4755 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 28.11.89 בגין בקשתו לתוספת מבנה על הגג - גוש 115 חלקה 31 - רח' אפרתה
תיק בנ/88/845 - מובא לתיקון טעות שנפלה בפרוטוקול הישיבה מיום 29.3.89.

מר כהן ציין כי פרוטוקול הועדה מיום 28.3.89 נפל שיבוש לפיו השתמע שכאילו עו"ד פרוכסמן - שהוא היועץ המשפטי של הועדה - נתן חוות דעת ארכיטקטונית לגבי הבקשה יש לתקן זאת ולכתוב כי "לדעת מר כהן מהווה התוספת פגיעה ארכיטקטונית"

הוחלט: לתקן את הפרוטוקול כאמור לעיל ולחזור על החלטת הועדה מיום 28.3.89 כלשונה.

10. יב-9018 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 2.11.87 בגין בקשתו לשימוש בגג כמרפסת - גוש 99 חלקה 137 רח' מיכל - שכונת סנהדריה
(תיק בנ/83/666) מובא לדיון חוזר מיום 19.1.98.

הדיון נדחה לבדיקה נוספת.

היתרי בניה

11. יב-10816 - [REDACTED] -בנין חדש- גוש 284 חלקה 43/3 - בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 תיק בנ/89/72.

מר דרומי הסביר שמדובר בבקשה לבנין חדש בין שתי קומות מעל קומת מרתף. על פי תכנית מופקדת מס' 2517 מיועד המגרש לאזור מגורים 5 - בו מותרת בניה של 2 קומות במסגרת 50% בניה. שסה מגרש מס' 43 הוא כ- 7000 מ"ר והוא חולק למספר חלקות משנה - באחת מהן - מס' 3 - בה מבוקש לבנות קיים מחסן שמיועד להריסה.
על פי התכנית המופקדת ניתן לאשר תוספות בניה בסכך ולא בנינים חדשים ולכן לא ניתן לאשר בשלב זה את הבקשה.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

הוחלט: לדחות את הבקשה מאחר שאינה עומדת בהוראות התכנית המופקדת מס' 2317.

12. יב-3613 (2) עיריית ירושלים- עבודות עפר והקמת גדר - גוש 349 ח"ח 1 מרכז הנופש - יער ירושלים.
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 תיק בנ/129/73.

מר כהן ציין כי בשטח מרכז הנופש, מחוץ לשטח התחום של התכנית החלה 1379 א' בצעו המבקשים עבודות שונות ללא היתר, ושרו שטח, עקרו עצים והקימו מגרש כדורת. הועדה מתבקשת לאשר את העבודות בדיעבד. הוא מציע לא לאשר את הבקשה אלא להחזירה לוועדה המקומית.

מר סויסה ביקש לדעת אם הוגשה תביעה משפטית.

גב' רוזן תמכה בדעתו של מר כהן.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה ולהחזירה לוועדה המקומית. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית שתפעל להגשת תביעה משפטית נגד הייזמים על ביצוע עבודות ללא היתר.

13. יב - 10421-האוניברסיטה העברית -תכנית שינויים-בנין בצלאל-הר הצופים
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 תיק בנ/239/87.

מר בן יעקב ציין כי בעבר אישרה הועדה בקשה לבניית בנין האקדמיה בצלאל בהר הצופים ועתה מוגשת בקשה למספר שינויים - בלתי מהותיים - שינוי צורת חלונות, צירוף מרפסות וכד'. אין מניעה לאשר את הבקשה.

מר דרומי סען שהבנין נוסף ברדיוס שנקבעו לגביו מגבלות בניה בגין המתקן הבטחוני.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-8434 - ע.מ. מזרחי ובניו- תכנית שינויים קולנוע אוריון - רח' שומאי
(תיק בנ/120/81) המשך דיון מיום 31.5.88.

הוחלט: לחזור על החלטת הועדה מיום 31.5.88 כלשונה.

15. יב-7939- החב' להקמת קרית מטרוסדורף- תוספת בניה - גוש 234 חלקה 2 פנים מאירות
תיק בנ/876/89 - המשך דיון מיום 11.4.89

מר בן יעקב הזכיר במה מדובר וציין כי בישיבה קודמת הוחלט לצאת לשטח ולבדוק האם ניתן לבנות את התוספת במקום אחר בחלקה. בביקור שערכו מר קאסוטו והוא במקום התברר שאין אפשרות לבנות במקום אחר, מסביב ישנם בנינים גבוהים והתוספת המבוקשת לא תורגש. הם פנו ליזמים שישנו את חזית הבנין.

מר קאסוטו ציין כי ההצעה לשינוי שהביאו היזמים אינה נראית לו והוא הציע לאשר את הבקשה בכפוף לסיכום עם הלשכה.

מר כהן ציין שלדעתו הבעיה עקרונית, הועדה נדרשת כל העת לאשר תוספת בניה, המבנה כבר גדול מידי. לדעתו יש לקבוע שלא תאושרנה יותר

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

נוספות בעתיד וכי הועדה רואה התוספת המבוקשת משום מיצוי זכויות הבניה על פי התכנית החלה על השטח.

מר קאסנו הסכים עם מר כהן אך ציין כי השמחים שיוועדו לצרכי ציבור אינם מספקים את הצורך האמיתי של האוכלוסיה במקום.

מר כהן טען שאין להעמיס כל-כך על קטע אחד של העיר. יתכן שיש מקום להווייה תכנונית של כל האזור ולשנות יעודי קרקע ממגורים לבניני ציבור וכן לקבוע שקרקע המיועדת לבניני ציבור לא תשנה את יעודה.

הוחלט:

- א. לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקה נוספת של מר בן-יעקב.
- ב. הועדה רואה בבקשה הנדונה משום מיצוי זכויות הבניה בחלקה על פי התכנית החלה על השטח ולא תאשר בקשות לתוספות בניה נוספות בעתיד.

16. יב-554 - "יד מאיר" - מוזיאון האיסלם - התקנת זלמות - גוש 23 חלקה 156-150 - רח' הפלמ"ח - שכונת סכניה
תיק בנ/64/64 - מובא לדיון חוזר מיום 28.6.88.

מר כהן הזכיר כי בזמנו דנה הועדה בבקשה להסיס את קיר הזכוכית בסכניה "למוזיאון האיסלם" ולקבוע אותו - קצת רחוק יותר ממקומו הנוכחי - כך שיקלוט מקיר הבנין - בדיון שנערך אז הוא ציין כי הבנין הנדון הוא בעצם חלק מקומפלקס שלם של בנינים בסביבה - שעוצבו ותוכננו ע"י אדריכל פרידמן - ובכולם קיים אותו אלמנט.

הוועדה החליטה לדחות את הבקשה, מה גם שכבר אז זה היה לאחר ביצוע הבקשה בשטח. מאוחר יותר פנה עורך הדין של המוזיאון ליו"ר הועדה וביקש לקיים דיון חוזר בטענה שמדובר בצורך בטחוני עקב גניבת השעונים בעבר. לדבריו אין כל הבדל מבחינה בטחונית בין מה שהיה קיים בעבר לבין מה שמבוקש.

מר סניסה ציין כי זאת היתה גם המלצתם של מומחים מאירופה.

גב' פלאם הקריאה קטעים ממכתבה של החברה וציינה כי לסענתם הזכוכית המשודיינת צריכה להשגן על קשת מאבן.

מר סניסה טען כי לדעתו אין מניעה אדריכלית לאשר את הבקשה.

מר קאסנו טען כי מבחינה אדריכלית יש הגיון בתפיסה המקורית, יחד עם זאת אין הוא מבין מה בדיוק הרווח כשמוציאים את המבואה של הבנין. בתשובה להערות מר סניסה כי מדובר בצורך בטיחותי ציין כי מה שצויין בחיבת של המבנים אינו מספיק ויורה טובה לשינוי המבוקש. מבחינה אדריכלית העומק שהיה קודם חשוב להופעתו של הבנין. בתגובה להערות גב' רונה כי היא מניחה שאם לא היה צורך אמיתי הדבר לא היה נעשה ציין כי אומנם מבחינה אדריכלית זה לא "אסון" גדול אך עם המבואה המקורית של הבנין - היה טוב יותר.

הוחלט: לחזור על החלטת הועדה מיום 28.6.88 מכיון שתועדה לא השתכנעה שהשינוי המבוקש אכן יתרום לשיפור המצב הבטיחותי בבנין המוזיאון.

17. יב-5816 - מוסדות מענה שמחה - תוספת כיתות לימוד - גוש 234 חלקה 91 קרית מטרסדורף
דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/516/72.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

מר בן יעקב הסביר שהבקשה היא לתוספת 2 קומות מעל לגן קיים לתלמוד תורה. מדובר בשטח המיועד לבניני ציבור וקיימים שם גן ילדים ובית ספר. שטח המגרש 3.5 דונם ובבית הספר הקיים שם ישנם 18 כיתות - 5 קומות.

מר כהן טען שרק לבית הספר היה צורך במגרש ששטחו 9 דונם - אם אכן מתחילים לקריטריונים של משרד החינוך. המקום צפוף. על פי הבקשה - הכניסה לגן היא בחזית הצפונית והקומות הנוספות יקלטו באותה חזית בעוד מספר מטרים.

מר סניסה טען שלאוכלוסיה במקום אין כל פתרון אחר.

מר קאסוטו ציין שבביקור שערבו הוא ומר בן-יעקב במקום ראו שהשטח הנוסף בחלקה הוא בור ולא בשימוש. הסופוגרפיה לא קשה ויתכן שעדיף לבנות את הכיתות על השטח בלא להוסיף קומה - כך שגג הגן הקיים יהווה חדר משחקים.

הנחלס: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתבדק האפשרות שהתוספת המבוקשת תבנה על הקרקע - בשוליים הצפוניים מערביים של המגרש ולא כפי שמבוקש.

18. יב-6263 (2) חברת בניני האומה - תוספת בניה - גוש 137 עדרות שז"ר

דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/868/80 ותק בנ/868/80 משנה.

מר בן יעקב הסביר הבקשה האחת היא לשנות את חזית הכניסה לבנין ע"י התקנת דלתות זכוכית ושינוי החלונות וכן בנית בית קפה עם גלריה בשתי קומות ושרותים.

מר קאסוטו ביקש לדעת למה מיועד האלמנט הבולט וציין שיש להראות איך הבליטה הזאת משפיעה על החזית של הבנין.

מר בן יעקב הוסיף כי הבקשה השניה היא לתוספת מחסן באגף האחורי של הבנין.

מר כהן ציין כי הבליטה מיועדת למעלית.

הנחלס: לאשר את שתי הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-10823- בית הכנסת "מסורת שלום" - בנין חדש - גוש 720 חלקה 952-רחוב בובליק שכונת דמית.

דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/419/89.

גב' פלאוס ציינה כי מדובר בבקשה לבנין חדש לבית כנסת ברמות 501. תכנית מס' 3620 - החלה על השטח - מאושרת וכוללת נספח בינוי. הבקשה הועברה לדיון בועדה המחוזית משתי סיבות: א. בנספח הבינוי לא מופיע חלק מהמרתף המבוקש. ב. משטר החילון בבקשה שונה ממה שנקבע בנספח.

מר קאסוטו הציע שהאדריכל יגיש לבקשה סקיצה שתראה כיצד משתלב הבנין המבוקש עם יתר הבנינים שיובנו במתחם.

מר כהן ציין שבמתחם אמורים להבנות 3 בתי כנסת והדרישה של הועדה היתה שתהיה ביניהם התאמה וכן מחויבות לביצוע וטיפול בשטחים המשותפים.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתוגש לוועדה סקיצה שתראה כיצד משתלב בנין בית הכנסת המבוקש עם שני בתי הכנסת הנוספים שאמורים להבנות במתחם.

20. יב-10830 - עמותת חובת ציון - בנין חדש בית כנסת - גוש 719 חלקה 4 רח' אבא סילבר - שכונת רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/88/785

מר כהן ציין כי מדובר בבקשה להיתר בניה לבנין בית כנסת ע"י פי תוכנית שהוחלט לאשרה אך עדין לא נחתמה ע"י שר הפנים. לאחר אישורה הסופי של התכנית תהא הועדה המקומית רשאית להוציא את ההיתר המבוקש.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית שתהא רשאית לאשרה לאחר אישורה הסופי של תכנית 3625.

21. יב-7905 - הסתדרות מדיצינית הדסה- תוספת קומה הנדסה- בניינים 11.10 - עיו ברס
דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/89/282

גב' פלאומ ציינה כי הבקשה היא לתוספת קומה מעל בנין קיים בין 3 קומות שליד רחבת הכניסה לבנין הראשי. התכנית החלה על השטח מאפשרת שינוי בבינוי באישור ועדות התכנון. אין מניעה לאשר תוספת קומה מכיוון שהבנין הראשי הרבה יותר גבוה, השאלה היא האם כתוצאה מכך לא תוחשך הרחבה בכניסה.

מר קאסוטו ציין שיש להראות פנורמה מכיוון צפון ומכיוון מזרח- שלכיוונים אלה הגובה רב יותר וכן תמונה כוללת של בית החולים.

מר בן-יעקב ציין בהקשר לכך כי בזמנו הציג אדריכל רכטר מודל של כל בית החולים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיוגשו פנורמות של הבניה המבוקשת ממזרח ומצפון וכן תמונה כללית של המבנים בבית החולים.

22. יב-10826 - בנין חדש - שכונת אלעיסוויה
דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/89/59

מר דרומי ציין שלשכונת עיסוויה הופקדה תכנית שעדין לא שמעו את ההתנגדויות שהוגשו לגביה. הבקשה היא לבנית בנין חדש בין שתי קומות מעל קומת מרתף. אומנם עיסוויה נכללת בשטח הכפר על פי תכנית המתאר 62 אך החלטה הספציפית הנדושה לא כלולה בה. לכן מכך יש בסמוך מתקן בטחוני ומסביבו - ברדיוס מסוים - ישנם מגבלות בניה. לא ניתן לאשר בשלב זה את הבקשה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

ג. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

23. יב-10186 - קביעת תנאים - ענתות
המשך דיון מיום 25.10.88

מר דרומי הזכיר כמה מדובר וציין כי בזמנו החליטה הועדה "לדחות את הדיון עד לאחר שתתקבל תשובה לגבי ההפרשות לצרכי ציבור מהחלקה", עד כה לא התקבלה התיחסות הועדה המקומית לנושא.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

מר כהן הוסיף כי השטח כלול במסגרת אחת התכנית לצפון ירושלים. שטח החלקה 2.5 דונם, ובפועל קיימים בה 3 בנינים שחלקם כנראה שלא כדין. מכיון שהתיק פתוח למעלה משנה הוא מצא לנכון להביאו לסיום הדיון.

הוחלט:

לא לאשר את הבקשה בשלב זה.
הועדה תהא נכונה לדון שנית בבקשה אם תתקבל התיחסות הועדה המקומית לענין ההפרשות לצרכי ציבור מהחלקה.

24. יב-10829 - קביעת תנאים בית חנינא

הועדה המקומית המליצה ביושבתה מיום 14.5.89 לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון ולבניה למתן היתר בניה להקמת בנין בן 2 קומות מעל מרתף בהתאם לתכנית הבנייה המצ"ב.

מר דרומי ציין שמדובר בשטח שלגביו נקבעו בעבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק. בחלקה ששטחה 1648 מ"ר מבוקשת בניה בנין בין שתי קומות מעל קומת מרתף במסגרת 50% המותרים. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. יב-10693 - קביעת תנאים - בית ג'אלא

מבוא לדיון חוזר מיום 25.10.88

מר דרומי הזכיר כי ב-25.10.88 דנה הועדה בבקשה להוספת בניה לבנין קיים- שנבנה כנראה ללא רישיון- על גבולה הדרומי של ירושלים מצפון לבית ג'אלא. בדיון אז נאמר שלא חלה על השטח כל תכנית ולא מומלץ לקבוע תנאים לבית בודד בשטח. במכתב ששלה למר בן אשר ביקש "לבדוק אפשרות להכין תכנית חדשה לאזור או למצוא פתרון אחר לבטית מבנים קיימים באזור זה אם במסגרת התכנון של דרום מערב העיר או במסגרת של קביעת תנאים כוללת לאזור (אך לא לקבוע תנאים למבנה זה בלבד כפי שהומלץ ע"י המקומית)." עד כה לא התקבלה כל תגובה מהעיריה.

הוחלט: הועדה המחוזית פונה שוב לוועדה המקומית ומבקשת התיחסותה לנושא.

מכתב תכנון מקומי - מטה יהודה

7. היתר בניה
26. יב-10796 - שימוש במבנה קיים- פאפ ומסעדה גוש 314

חלקות 7,8,31 - מוצא תחתית

תיק ב/89 המשך דיון מיום 11.4.89

גב' פלאוס הזכירה כי מדובר בבנין קיים - "ליד הבית האדום" - במוצא שמבוקש לגביו שימוש חורג לפאפ ומסעדה. יעוד השטח- קרקע חקלאית והבית שימש כיקב במשך שנים רבות. בביקור במקום נכחה לדעת שלא תגרם הפרעה לשכנים.

הועדה המקומית קבעה שלא יאושר השימוש החורג אלא לאחר תאום עם מע"ץ ומשרד התחבורה.

מר כהן טען שאין לדבר על "תאום" עם מע"ץ ומשרד התחבורה אלא על קבלת התיחסותם של נציג מע"ץ ונציג שר התחבורה בוועדה המחוזית לבקשה. לאחר מכן תדון הועדה באם לאשר את הבקשה ואם לאו.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

הוחלט: הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום שימוש חורג בהתאם לחוק, בכפוף לקבלת התייחסותם של נציג שר התחבורה ונציג מע"ץ בועדה המחוזית.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים.

כ"ד תמוז תשמ"ט
27 יולי 1989.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 10 שהתקיימה ביום ג' כד' בסיון תשמ"ט 27.6.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

- מתכנן המחוז
- אדריכל
- נציגת שר המשפטים

השתתפו:
מ. כהן
ד. קאסוטו
ת. רוה

- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מזכירת ועדת המשנה המחוזית

נכחו:
י. בן יעקב
מ. דרומי
ס. סידמן
ע. פדהאל
י. פלאוס
נ. פלס

- נציג ציבור

נעדרו: מ. ויזל

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-10800 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשת מר [REDACTED] לתוספת בניה - גוש 172 חלקה 32 - רח' אלעזר בן יאיר (תיק בנ/88/753).

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין כי רח' אלעזר בן יאיר - באזור המיועד למגורים 5 קיים בנין בן 2 קומות וחלק ממנו כבר עתה פוגע בקו בנין קדמי. הדייר בקומת הקרקע הגיש בקשה לתוספת בניה, הועדה המקומית המליצה לאשרה אך דייר אחר בבנין מתנגד בטענה שלא ישארו לו אחוזי בניה אם הבקשה תאושר. כמו כן הוא טען שלא יוכל לבנות כי דירתו כבר חורגת במרווח הקדמי. בקשתו היא שיאפשרו גם לו לבנות.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] - המערער ומר [REDACTED] - המבקש.

מר [REDACTED] הסביר כי המתנגד לבקשה כי רצה לוודא מהם אחוזי הבניה המגיעים לו. בבנין 4 דיירים, גודל דירתו 28 מר' והוא מבקש להוסיף. הועדה המקומית לא נענתה לבקשתו לחשב את אחוזי הבניה המגיעים לו.

בהעדר המשיב מסעם הועדה המקומית הקריא מר כהן את החלטת הועדה המקומית:

"א. לדחות את ההתנגדות, ההקלה המבוקשת אינה גורעת מזכויות הדיירים היות ואחוזי הבניה הקיימים ביחד עם התוספת אינם עולים מעל למותר.

ב. הועדה רשמה לפניו את הודעתו של מר [REDACTED] כי אינו מתנגד לבניה אלא מבקש להבטיח כי גם לו תאושר תוספת דומה וכן רשמה לפניו את הודעתו של המבקש מר [REDACTED] המודיע כי הוא נותן במעמד זה את הסכמתו לבנית תוספת בדירתו של מר [REDACTED] במידה ותוגש בקשה כנ"ל."

בתשובה לשאלת מר כהן למה מעדיף המבקש לבנות תוספת בצידו המערבי של הבנין ולא מתחם לקומת עמודים קיימת הציג מר [REDACTED] מספר תמונות המראות, לדבריו, כי המפלס מתחת לקומת העמודים נמוך ולא ניתן לנצל את השטח לבניה.

מר [REDACTED] ציין כי יוכל לבנות תוספת בעתיד רק אם ישנו את קו הבנין.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר קאסוטו שיש לתכנן תוספות לכל הבנין יחד כך שכל דייר יקבל את המגיע לו.

מר כהן הסביר שהמבקש הוא הדייר היחיד שיכול לבנות באגף המערבי של הבנין, לעומת זאת, בצידו המזרחי של הבנין, יוכלו כל ארבעת הדיירים לבנות. לכל דייר נותרו כ- 8% בניה.

מר סויסה הציע לקבל את הערר ולהורות לוועדה המקומית שתנחה את הדיירים בכל הנוגע להגשת בקשה לתוספות בניה לכל הדיירים בבנין, או להגשת תכנית - אם התוספות חורגות מקו הבנין ומאחוזי הבניה המותרים.

הוחלט:

1. לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה מכיון שלדעת הועדה יש לאפשר לכל הדיירים בבנין לבנות תוספות בניה.
2. הועדה המחוזית פונה לועדה המקומית שתנחה את דיירי הבנין בכל הנוגע להגשת בקשה להיתר בניה לתוספות לכל הדיירים או לחילופין - להגשת תכנית לשינוי קוי הבנין ו/או הגדלת אחוזי הבניה המותרים - אם הבקשה להיתר בניה לא עומדת במגדלות התכנית החלה על השטח.

2. יב-10820 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשתו לשינויים בתוספת - גוש 414 חלקה 61 - רח' פלורנסיון - קרית יובל (תיק בנ/78/502)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הדיון נדחה לבקשת העורר/ מבקש.

3. יב-10818 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 12.12.88 בגין בקשתה ומספר דיירים נוספים לשינויים ותוספות - רח' יצהר, גבעת קנדה (תיק בנ/81/855)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פדהאל ציינה כי ברח' יצהר בגילה, כאזור המיועד למגורים 2 על פי תכנית 2570 הוגשה בקשה לסגירת מחסן וחניה בקומת הכניסה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בגלל ססיה ניכרת באחוזי הבניה, במתחם ישנם 3 בנינים זהים אך הערר הוגש מטעם דייר אחד הבנינים בלבד.
בפני הועדה הופיעה גב' [REDACTED] - המבקשת /עוררת.

גב' [REDACTED] ציינה כי בשכונה בגבעת קנדה ישנם כ- 100 דירות ומתוכן ב- 8 דירות בלבד ניסו מודל של בניה עם מקום חניה וחדר משחקים מתחת לבנין. החלל מהווה חלל כניסה לבנין אך בהיותו פרוץ לרחוב ומקורה הוא מהווה מקור למטרדים קשים ביותר. ילדים משחקים ומרעשים, בעלי חיים עושים שם צרכיהם, יש במקום לכלוך וכל זה ממש מתחת לחלונות הדירה, הבקשה היא לסגור את החניה המקשה והחלל הנוסף לא כדי להוסיף שטח לדירות אלא פשוט כדי להפטר מהמטרדים הקשים האלה.
בהנחיתו של אדריכל זאב שיינברג - שהוא אדריכל התכנית - הוכנה תכנית לסגירה קלה. הדבר אמור להעשות בצורה מאורגנת ומסודרת ובתוך קוי הבנין. לא ברור לה למה הבקשה נדחתה בעוד שבכל גילה סוגרים הדיירים חללים שונים בצורה מכוונת ושונה.
בהעדר נציג מטעם המשיבה, הועדה המקומית, הקריא מר כהן את החלטתה "לדחות את הבקשה המהווה ססיה ניכרת מבחינת אחוזי הבניה המותרים בבנין".

גב' [REDACTED] טענה שהמלצתה של הועדה המקומית אינה ברורה לה. לדבריה זו היתה בעצם הונאה לקרא לחללים האלה חדר משחקים וחניה זה בסך הכל חלל מתחת לבנין והוא מזוהם כל הזמן ומהווה מטרד.

לאחר צאתה את אולם הישיבות ציין מר קאסוטן כי אין ספק שנבנו במקום בנינים לאורך רחוב שלם ללא הגנה כל שהיא מפני חדירה מבחוץ. מובן לו למה הדיירים מרגישים מרומים אולם מצד שני ברור שסגירת החללים הללו מהווה תוספת באחוזי הבניה.

מר כהן ציין כי אחוזי הבניה נקבעו בעצם על פי תכנית הבינוי. לשאלתה של גב' רווה האם ניתן למצא דרך אחרת לפתור את הבעיה השיב מר כהן כי

על פי נסיון העבר אם סוגרים חניה מקורה גורמים ממספר מקומות החניה בשטח. החניה הסגורה משמשת לכל דבר אחר ורק לא לחניה. מדובר בבנינים קצת יותר מיוחדים מבחינה ארכיטקטונית וסגירת החללים הנ"ל תהווה תקדים לתוספת אחרות.

גב' רונה ציינה כי אין כל ספק שמדובר בתוספת אחוזי בניה.

הוחלט:

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

4. יב-2691 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.12.88 בגין בקשתו לגג רעפים - גוש 25 חלקה 37 - רח' בו מימנו - רחביה (תיק בנ/69/962)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הדיון נדחה לבקשת העורר.

5. יב-10779 - ערר ד"ר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.12.88 בגין בקשתו לשינוי יעוד - למרפאה - רח' פארן - רמת אשכול - (תיק בנ/87/1016)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פדהאל ציינה כי ברמת אשכול, בבנין סגורים קיים מבוקש שימוש חורג ממועדון - כפי שאושר בהיתר הבניה - למרפאה - בקומה שמתחת לקומת הכניסה. הוגשו התנגדויות רבות לוועדה המקומית והיא קבלה אותן ודחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיע ד"ר [REDACTED] - המבקש/עורר וב"כ עו"ד קורן.

מסעם המתנגדים הופיעו גב' [REDACTED]
ובא- כוחם עו"ד מיכאלי, וכן מר [REDACTED]

עו"ד קורן ביקש את הסכמת עו"ד מיכאלי להעביר לוועדה מכתב שהתקבל יומיים קודם לכן מוועד הבית, אך עו"ד מיכאלי התנגד.
עו"ד קורן פירש כי המכתב, חתום ע"י ד"ר [REDACTED] ומר [REDACTED] ומתאר מצב עובדתי בשטח - כמה דירות יש בבנין, מה יעוד השטח וכמה מתנגדים לבקשה. מדובר בבנין גדול שיועד מלכתחילה להיות מלון דירות. הפרויקט נכשל והבנין הפך לבנין דירות לשוק החופשי, רוב הדיירים מבוגרים כאופן יחסי בבנין נשארו שטחים ציבוריים שהפכו לרכוש משותף - מכיון שהבנין היה אמור להיות מלון דירות - השטחים הציבוריים הללו נרחבים יחסית לשטחים ציבוריים בבית דירות רגיל.

הבקשה היא לשימוש חורג לשטח בקומה מתחת לקומת הכניסה. מדובר בשטח רחב וגדול מאד שהיה אמור להיות במקור - מועדון. לא מדובר בדירה שהופכת להיות מרפאה מכיון שוועד הבית לא נימצא שימוש במקום כמועדון - הוחלט, בשנת 1982 להציע את המקום למרפאה לד"ר [REDACTED] לתקופה של 10 שנים, כלומר המרפאה קיימת במקום כבר 7 שנים והחוזר הוא לעוד 3 שנים בלבד. בעת שד"ר [REDACTED] שכר את המקום הוא לא ידע ולא אמר היה לדעת שמהיינה בעיות והם מצידם רואים את ועד הבית כאחראי לכך שד"ר [REDACTED] יוכל לנצל את זכויותיו - שעל פי החוזה - עד תום. לדעתם אין זה אפילו ענין לוועדה אלא רק לוועד הבית. הוגשה בקשה לשימוש חורג לאחר שמלק מהדיירים התלוננו בעת הדיון בוועדה המקומית, ניסה לשכנע את חברי הועדה שמן הראוי שד"ר [REDACTED] ישאר במקום וישרת את הדיירים, לדבריו הוא טעה בכך שלא דוש שחברי הועדה יבקרו במקום ויווכחו שאין הוא מהווה מסרד.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

ד"ר [] - שהוא רופא כללי, מקבל פציינטים מ- 4 קופות חולים אך כולם על פי תור הקבוע מראש. אין ממתינים מחוץ למרפאה. ישנו חדר המתנה גדול מאד וחדר נוסף לטיפול בחולים. הוא פנה לוועדה שתבקר בשטח בטרם תכריע בערר. בפועל - המרפאה קיומח כבר 7 שנים ולדבריו, עם כל הכבוד לעו"ד מיכאלי, אם אכן היה מדובר במטרד קשה מנשוא, הדיירים לא היו משלימים עם קיומה כל השנים הללו. בכל הנראה - יודעים הדיירים שועד הבית חתם על הסכם עם ד"ר [] וחלקם הארי מסכים לכך. מתוך 63 דיירות שישנן בבנין - רק מקצת הדיירים התנגדו, ולדעתו - מה שקורה זה מבחינת "ירצו יאכלו, לא ירצו לא יאכלו". עו"ד קורן ביקש להזכיר ולהדגיש שלא מדובר במועדון קלפים אלא במרפאה שנותנת שירותים שכלל האוכלוסיה נזקקת להם.

בהערך הנציג מטעם המשיבה - הועדה המקומית - הקריא מר כהן את החלטה: "ברוב דעות - לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להמשיך קיום המרפאה בבנין המגורים. מנימוקים של גרימת מטרדים משמעותיים של רעש ופגיעה באיכות החיים לדיירי הבנין ובעיקר לדיירי הקומה בה מוצעת המרפאה".

עו"ד מיכאלי טען שמכיון שמדובר ברכוש משותף - החלטה ועד הבית כשלעצמה, ללא קבלת הסכמת כל הדיירים יכולה להתייחס רק לעצם ההשכרה אך לא לרשיון עסק. עצם העובדה שהמרפאה פועלת כבר מספר שנים - וללא רשיון - מהווה מקרה "קלאסי" שהועדה המחוזית צריכה למנוע את המשך הפעילות הבלתי חוקית.

באשר להתנגדות עצמה - המרפאה מפריעה בעיקר לדיירי אותה קומה, ישנן בעיות של רעש, לכלוך, דפיקות בדלת ועוד. מספר החולים אדיר מעצם העובדה שהמרפאה משרתת חולים של 4 קופות חולים. הוא עצמו דאג כ- 30 פציינטים יושבים על מדרגות הבנין ומחכים שהמרפאה תיפתח. לאוכלוסיה המבוגרת בבנין יש סתרונות של קופות חולים ואין זה מענינו של ד"ר [] איך הם יספיקו. באשר לגיל הדיירים - אין הוכחה שמדובר באוכלוסיה מבוגרת או לא, הגדרתו החוקית של המקום היא שזהו נכס למגורים או נכס משותף. אפשרות ההשכרה כפופה להסכמת כל הדיירים, לד"ר וינר אין זכות לנהל עסק ללא רשיון חוקי והוא לא יכול להשתמש בו כשימוש חורג ללא הסכמת הדיירים. לדבריו, במסגרת הדיון בוועדה המקומית הושמעו כל המענות ואין ספק שהחלטה מחייבת, אין לוועדה המחוזית מקום לפקפק בשאלה אם יש משרד או אין - זו שאלה "גזורה" שנחתכה כבר ע"י הועדה המקומית.

מר סויסה פנה לד"ר [] ושאל באיזה שעות פועלת המרפאה.

ד"ר [] השיב כי המרפאה פתוחה בין השעות 8.30 עד 11.30 בבוקר ומ- 15.00 עד 19.00 אחר הצהריים. בשעות הצהריים הוא עורך ביקורי בית. הוא עובד לבד במרפאה ואשתו - שמשמשת אותו כמזכירה קובעת תור לפציינטים בטלפון. חדר ההמתנה די גדול ואין אנשים שמחכים בחוץ. כל פי החוזה הוא עובד במקום מספטמבר 1982.

עו"ד קורן טען שהוא מערער על דרך קבלת ההחלטות בוועדה המקומית - שלא עשתה את המלאכה כפי שצריך מבחינת גיבוש הראיות ולא ביקרה במקום. בפני הועדה המקומית הופיעו 4 מתנגדים בלבד בבנין 63 דיירים ומספר החתימות שצורפו לבקשה בעד השימוש המבוקש מדבר בעד עצמו. הוא פנה לוועדה שתבקר בשטח.

מב [] (מתגורר בדירה הסמוכה לכניסה למרפאה - באותה קומה) טען שלא מדובר בקומת מרתף כפי שזה נטען אלא בקומת מגורים רגילה, שאפילו מתחתיה יש עוד קומת מגורים. ועד הבית אומנם השכיר את המקום אך לא הסכים לשינוי היעוד - לזה דרושה הסכמת כל הדיירים.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

בפני הועדה המקומית הועלו כל טענותיהם. אימו ז"ל שהתגוררה במקום ושכבה על ערש דואי היתה מוסרדת כל הזמן בצורה איומה וכל העת נשמעו האנשים עולים ויורדים במדרגות, משתמשים בשרותים שמחוץ למרפאה ועוד. אנשי הועד שחתמו על החוזה עשו כן כי בזמנו ד"ר [REDACTED] היה הרופא הפרטי שלהם. הם עצמם מתגוררים בקומות העליונות יותר ולהם זה לא מפריע. כך גם כל אלה שחתמו בביכול על הבקשה, עד עתה הוא לא הגיש תביעה כי היה עסוק בטיפול באימו החולה. עתה לא יסכימו לשינוי היעוד לאחר תום ההסכם. יש מספיק שירותים רפואיים בסביבה, הם סבלו מספיק וצריך להפסיק זאת.

עו"ד קורן הציג את החוזה שנחתם ל- 10 שנים לדברי המתנגד לא הוגשה תביעה כי ידע שיש חוזה והוא אף השלים עם כך שהמרפאה תישאר במקום עוד 3 שנים. הבקשה שלהם לשינוי היעוד היתה ביוזמתם כדי שהישיבה במקום תהיה חוקית.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שיש לבקר במקום וכן לפנות ליועץ הסביבתי שיבדוק את הבקשה ויחווה דעתו.

מר דרומי ציין כי הוא עם גב' פדהאל בקרו בשטח. אך זה היה בשעה 12.00 - כשאין אף פציינט.

החלטת: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיערך ביקור בשטח ושתוגש חוות דעתו של היועץ הסביבתי - בנושא.

6. יב-3511 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 23.1.89 בגין בקשתה לניהול עסק, חנות נעלים (1/9344) ומינימרקט המשך דיון מיום 16.5.89.

מר כהן הזכיר במה מדובר וציין בישיבתה מיום 16.5.89 החליטה הועדה "לדחות את ההכרעה בנדון עד לאחר קבלת חוות דעתו של מר נקמן - נציג שר התחבורה בועדה המחוזית".

לאחר בדיקתו, שלח מר נקמן את המכתב הבא:-
"בדקתי את המקום והנני מתנגד בכל תוקף לפעילות מסחרית כלשהיא במקום המוצע הנמצא על עורק תחבורתי חשוב ובקירבה הצומת עם רח' פת. לא יעלה על הדעת להפוך דירת מגורים למינימרקט ולחנות נוספת במקום כזה. אני מקבל את דעת הועדה המקומית שהחליטה לדחות את הבקשה בנימוק כי "ניהול חנות נעלים במקום מהווה מפגע תחבורתי חמור". וכל שכן מינימרקט".

מר כהן הציע לדחות את הבקשה - בהתאם לחוות דעתו של מר נקמן - שקיבל את המלצת הועדה המקומית.

החלטת: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשות, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומינימרקט.

7. יב-10391 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.8.87 בגין בקשת "בית מונקטש" לשינוי שימוש מדירת מגורים לבית כנסת - גוש 83 חלקה 33 - רח' יואל, שכונת גאולה (חיק בנ/289/87) המשך דיון מיום 2.5.89.

מר כהן הזכיר כי מדובר בערר שהוגש בזמנו לוועדה המחוזית על החלטת הועדה המקומית לאשר בקשה לשימוש חורג ממגורים לבית כנסת. הבנין בפינת הרחובות חבקוק ויואל - צורתו המקורית צורת דוריש) וכיום השימושים בו הם: דירת מגורים לרח' חבקוק חנות הפונה לרחוב יואל, חדרו של מר יוחננוף העורך ואת הנותר, כמחצית הבנין - מבוקש לשנות

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

לבית כנסת. בזמנו, לאחר שמיעת הצדדים החליטה הועדה לסיור במקום, התקיים סיור בנוכחות מר סויסה עם חלק מאנשי הלשכה ובעקבותיו הוחלט לקבל את הערר ולדחות את הבקשה.

בעקבות החלטה זאת פנה עו"ד ויינברג - המייצג את המבקש - "בית מונקש" - לבג"ץ ובין יתר טענותיו העלה טענה פרוצדורלית לפיה, למרות שהועדה החליטה לסיור במקום - היה בשטח רק חבר אחד מהועדה ורק צד אחד מהצדדים המעורבים. בסופו של דבר, בהסכמת העותר וב"כ התקבלה הודעה לפיה "הח"מ הודיע לב"כ העותרת, כי מבלי להודות בכל טענה ולמען הסר ספק מוכנה הועדה המחוזית (ועדת המשנה) לערוך ביקור חוזר במקום בנוכחות באי - כוח הצדדים, אשר יתאפשר להם להשמיע טענותיהם, ולחזור ולהחליט בנושא.

ב"כ העותרת הודיע שהדבר מקובל עליו והוא נכון על יסוד זאת לבטל את העתירה ללא צו להוצאות תוך שמירת טענותיו". ההחלטה שהתקבלה עקב כך היתה: "לאור ההסדר שהושג בין הצדדים בדבר ביקור חוזר במקום ובהסכמת המשיבה, מתבטלת העתירה בלא צו להוצאות".

לאור זאת התקיים סיור נוסף בו השתתפו מר סויסה, מר ויזל, מר כהן ומר בן-יעקב ולהלן ההתרשמות:

- א. החדר בחלק הצפוני של הבניין מתוכנן להיות עזרת נשים - המתנגד טוען שהרעש מעזרת הנשים ומבית הכנסת יסריד אותו.
- ב. מהשרותים בחדר הפונה לכיוון חדרו יסבול מרעש, ריחות ולכלוך.
- ג. פתחי חלונות בית הכנסת פונים לחזית המזרחית - לחצר - והוא יסבול מרעש מהם.
- ד. ערך הנכס שלו ירד אם יהיה במקום בית כנסת.

מר סויסה ציין שבהבדל מהסיור הקודם - בסיור זה נכח גם המבקש והוא מוכן לקבל על עצמו מגבלות שונות, כגון: לאסוס חלונות, לאסוס פתח היציאה לחצר, כדי שלא תהיה משם גישה לשרותים, לבנות קיר נוסף ע"מ למנוע רעש וכד'. לדעתו אם ינקטו בכל האמצעים האלה זה יענה על הדרישות מה גם שבעבר אשרה הועדה לעורר עצמו פתיחת חנות בבנין.

מר קאסוטו ציין שאמצעים אלה אינם עונים על המענה של ירידת ערך הנכס על העורר.

מר כהן ציין כי לדעתו דוקא מי שכן עלול להפגע יותר מאישור הבקשה זו משפחה אחרת. שגדה בבנין אך היא לא הגישה התנגדות. הוא מציע לקבל את הצעתו של מר סויסה.

גב' רוזה תמכה גם היא בדעתו של מר סויסה.

הוחלט:

1. לדחות את הערר כיוון שהועדה - לאחר סיורה במקום - השתכנעה שניתן לצמצם את ההפרעה עד למינימום.
2. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
 - א. המבקש יבנה קיר בידוד (מרעש) נוסף בתוך בית הכנסת בכל הקירות הגובלים עם חדרו של המערער.
 - ב. החלונות הפונים לחצר המשותפת ייאטמו ע"י זכוכית כפולה וללא אפשרות פתיחה.
 - ג. הכניסה המתוכננת לשרותים תאטם ובמקומה תהא הכניסה לשרותים מתוך בית הכנסת עצמו.

8. יב-10763 - ערר גב' [REDACTED] על החלמת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 17.10.88 בגין בקשת מר [REDACTED] לבנין חדש - גוש 99 חלקה 76 - רח' מיכל, סנהדריה (תיק בנ/779/87)

המשך דיון מיום 2.5.89

מר כהן ציין כי על פי החלטת הועדה מהדיון הקודם נערך במקום סיוור בהשתתפות מר סויסה, מר ויזל, הוא עצמו, מר בן-יעקב והצדדים המעורבים. טענת העוררים היתה בין היתר נגד המרפסת בחזית הצפון - מערבית שהובלטה בכ- 1.5 מ' מהבנין החדש והיא קרובה מדי לבנינים - עד כדי הושטת יד.

ההתרשמות מהסיוור היא שכל האזור בנוי בצפיפות גדולה ובמרחקים שאינם עולים על המרחק בין הבנין המבוקש לבנין המערערת. ההמלצה היא, על כן, לדחות את הערר ולאשר את הבקשה אך אין זה מוריד מחומרת המעשים שנעשו - שהבנין נבנה ללא היתר וכי הועדה המקומית לא פיקחה ולא הפסיקה את העבודה בשטח.

החלטות:

1. לדחות את הערר ולאשר את הבקשה כיוון שיועדה שוכנע - לאחר סיוור במקום שאין הבקשה - במתכונת המבוקשת - משום חריגה ממתכונת הבניה הקיימת בשטח.
2. הועדה המחוזית מביעה מחאתה בפני הועדה המקומית על שלא נקמה שום פעולה נגד המבקש שהמשיך בבניה למרות שלא היה בידיו היתר בניה כדין.

9. יב-4755 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 28.11.89 בגין בקשתו לתוספת מבנה על הגג - גוש 115 חלקה 31 - רח' אפרתה
תיק בנ/88/845 - מובא לתיקון טעות שנפלה בפרוטוקול הישיבה מיום 28.3.89.

מר כהן ציין כי פרוטוקול הועדה מיום 28.3.89 נפל שיבוש לפיו השתמע שכאילו עו"ד פרוכסמן - שהוא היועץ המשפטי של הועדה - נתן חוות דעת ארכיטקטונית לגבי הבקשה יש לתקן זאת ולכתוב כי "לדעת מר כהן מהווה התוספת פגיעה ארכיטקטונית".

הוחלט: לתקן את הפרוטוקול כאמור לעיל ולחזור על החלטת הועדה מיום 28.3.89 כלשונה.

10. יב-9018 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 2.11.87 בגין בקשתו לשימוש בגג כמרפסת - גוש 99 חלקה 137 רח' מיכל - שכונת סנהדריה
(תיק בנ/83/666) מובא לדיון חוזר מיום 19.1.88.

הדיון נדחה לבדיקה נוספת.

ב. היתרי בניה

11. יב-10816 - [REDACTED] -בנין חדש- גוש 284 חלקה 43/3 - בית צמאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 תיק בנ/89/72.

מר דרומי הסביר שמדובר בבקשה לבנין חדש בין שתי קומות מעל קומת מרתף. על פי תכנית מופקדת מס' 2317 מיועד המגרש לאזור מגורים 5 - בו מותרת בניה של 2 קומות במסגרת 50% בניה. שטח מגרש מס' 43 הוא כ- 7000 מ"ר והוא חולק למספר חלקות משנה - באחת מהן - מס' 3 - בה מבוקש לבנות קיים מחסן שמיועד להריסה.
על פי התכנית המופקדת ניתן לאשר תוספות בניה בלבד ולא בנינים חדשים ולכן לא ניתן לאשר בשלב זה את הבקשה.

הוחלט: לדחות את הבקשה מאחר שאינה עומדת בהוראות התכנית המופקדת מס' 2317.

12. יב-3813 (2) עיריית ירושלים- עבודות עפר והקמת גדר - גוש 349 ח"ח 1 מרכז הנופש - יער ירושלים.
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 תיק בנ/73/129.

מר כהן ציין כי בשטח מרכז הנופש, מחוץ לשטח החפוס של התכנית התלה 1379 א' בצעו המבקשים עבודות שונות ללא היתר, ישרו שטח, עקרו עצים והקימו מגרש כדורת. הועדה מתבקשת לאשר את העבודות בדיעבד. הוא מציע לא לאשר את הבקשה אלא להחזירה לוועדה המקומית.

מר סניסה ביקש לדעת אם הוגשה תביעה משפטית.

גב' רוז תמכה בדעתו של מר כהן.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה ולהחזירה לוועדה המקומית. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית שתפעל להגשת תביעה משפטית נגד היוזמים על ביצוע עבודות ללא היתר.

13. יב - 10421-האוניברסיטה העברית -תכנית שינויים-בנין בצלאח-הר הצופים
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 תיק בנ/87/239.

מר בן יעקב ציין כי בעבר אישרה הועדה בקשה לבנית בנין האקדמיה בצלאח בהר הצופים ועתה מוגשת בקשה למספר שינויים - גלתי מהותיים - שינוי צורת חלונות, צירוף מרפסות וכד'. אין מניעה לאשר את הבקשה.

מר דרומי טען שהבנין נוסף ברדיוס שנקבעו לגביו מגבלות בניה בגין המתקן הבטחוני.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-8434 - ע.מ. מזרחי ובניו- תכנית שינויים קולנוע אוריון - רח' שמאי
(תיק בנ/81/120) המשך דיון מיום 31.5.88.

הוחלט: לחזור על החלטת הועדה מיום 31.5.88 כלשונה.

15. יב-7939- החב' להקמת קרית מטרסדורף- תוספת בניה - גוש 234 חלקה 2 גנים מאירות
תיק בנ/89/876 - המשך דיון מיום 11.4.89

מר בן יעקב הזכיר כמה מדובר וציין כי בישיבה קודמת הוחלט לצאת לשטח ולבדוק האם ניתן לבנות את התוספת במקום אחר בחלקה. בביקור שערכו מר קאסוטו והוא במקום התברר שאין אפשרות לבנות במקום אחר, מסביב ישנם בנינים גבוהים והתוספת המבוקשת לא תודגש. הם פנו ליוזמים שישנו את חזית הבנין.

מר קאסוטו ציין כי ההצעה לשינוי שהביאו היוזמים אינה נראית לו והוא הציע לאשר את הבקשה בכפוף לסיכום עם הלשכה.

מר כהן ציין שלדעתו הבעיה עקרונית, הועדה נדרשת כל העת לאשר תוספת בניה, המבנה כבר גדול מידי. לדעתו יש לקבוע שלא תאושרנה יותר

(פרוסוקול מחוזית 27.6.89)

תוספות בעתיד וכי הועדה רואה התוספת המבוקשת משום מיצוי זכויות הבניה על פי התכנית החלה על השטח.

מר קאסוטו הסכים עם מר כהן אך ציין כי השטחים שיוועדו לצרכי ציבור אינם מספקים את הצורך האמיתי של האוכלוסיה במקום.

מר כהן טען שאין להעמיס כל-כך על קטע אחד של העיר. יתכן שיש מקום לריוזיה תכנונית של כל האזור ולשנות יעודי קרקע ממגורים לבניני ציבור וכן לקבוע שקרקע המיועדת לבניני ציבור לא תשנה את יעודה.

החלטות:

- א. לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקה נוספת של מר בן-יעקב.
- ב. הועדה רואה בבקשה הנדונה משום מיצוי זכויות הבניה בחלקה על פי התכנית החלה על השטח ולא תאשר בקשות לתוספות בניה נוספות בעתיד.

16. יב-354-"יד מאיר" - מוזיאון האיסלם - התקנת דלתות - גוש 23 חלקה 150-156 - רח' הפלמ"ח - שכונת סלביה
תיק בנ/64/164 - מובא לדיון חוזר מיום 28.6.89.

מר כהן הזכיר כי בזמנו דנה הועדה בבקשה להפיס את קיר הזכוכית בכניסה "למוזיאון האיסלם" ולקבוע אותו - קצה רחוק יותר ממקומו הנוכחי - כך שיקלוט מקיר הבנין - בדיון שנערך אז הוא ציין כי הבנין הנדון הוא בעצם חלק מקומפלקס שלם של בנינים בסביבה - שעוצבו ותוכננו ע"י אדריכל פרידמן - ובכולם קיים אותו אלמנט.

הוועדה החליטה לדחות את הבקשה, מה גם שכבר אז זה היה לאחר ביצוע הבקשה בשטח.

מאוחר יותר פנה עורך הדין של המוזיאון ליו"ר הועדה וביקש לקיים דיון חוזר בטענה שמדובר בצורך בטחוני עקב גניבת השעונים בעבר. לדבריו אין כל הבדל מבחינה בטחונית בין מה שהיה קיים בעבר לבין מה שמבוקש.

מר סויסה ציין כי זאת היתה גם המלצתם של מומחים מאירופה.

גב' פלאט הקריאה קטעים ממכתבה של החברה וציינה כי לטענתם הזכוכית המשוריינת צריכה להשען על קשת מאבן.

מר סויסה טען כי לדעתו אין מניעה אדריכלית לאשר את הבקשה.

מר קאסוטו טען כי מבחינה אדריכלית יש הגיון בתפיסה המקורית, יחד עם זאת אין הוא מבין מה בדיוק הרווח כשמוציאים את המבואה של הבנין. בתשובה להערות מר סויסה כי מדובר בצורך בטיחותי ציין כי מה שצויין במכתב של המבקשים אינו מספיק עולה טובה לשיונו המבוקש. מבחינה אדריכלית העומק שהיה קודם חשוב להופעתו של הבנין. בתגובה להערות גב' רונת כי היא מניחה שאם לא היה צורך אמיתי הדבר לא היה נעשה ציין כי אימנם מבחינה אדריכלית זה לא "אסון" גדול אך עם המבואה המקורית של הבנין - היה טוב יותר.

הנמלס: לחזור על החלטת הועדה מיום 28.6.88 מכיון שהועדה לא השתכנעה שהשינוי המבוקש אכן יתרום לשיפור המצב הבטיחותי בבנין המוזיאון.

17. יב-5816 - מוסדות מענה שמחה - תוספת כיתות לימוד - גוש 234 חלקה 91 קרית מטרסדורף
דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/516/72.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

מר בן יעקב הסביר שהבקשה היא לתוספת 2 קומות מעל לגן קיים לחלמוז תורה. מדובר בשטח המיועד לבניני ציבור וקיימים שם גן ילדים ובית ספר. שטח המגרש 3.5 דונם ובבית הספר הקיים שם ישנם 18 כיתות - 5 קומות.

מר כהן טען שרק לבית הספר היה צורך במגרש ששטחו 9 דונם - אם אכן מתיחסים לקריטריונים של משרד החינוך. המקום צפוף. על פי הבקשה - הכניסה לגן היא בחזית הצפונית והקומות הנוספות יקלטו באותה חזית בעוד מספר מטרים.

מר סניסה טען שלאובלוסיה במקום אין כל פתרון אחר.

מר קאסוטו ציין שבביקור שערכו הוא ומר בן-יעקב במקום דאו שהשטח הגדול בחלקה הוא בור ולא בשימוש. הטופוגרפיה לא קשה ויתכן שעדיף לבנות את הכיתות על השטח בלא להוסיף קומה - כך שגג הגן הקיים יהווה חדר משחקים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתבדק האפשרות שהתוספת המבוקשת תבנה על הקרקע - בשוליים הצפוניים מערביים של המגרש ולא כפי שמבוקש.

18. יב-6263 (2) חברת בניני האומה - תוספת בניה - גוש 137 שדרות שז"ר

דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/868/80 ותיק בנ/868/80 משנה.

מר בן יעקב הסביר הבקשה האחת היא לשנות את חזית הכניסה לבנין ע"י התקנת דלתות זכוכית ושאינן החלונות וכן בנית בית קפה עם גלריה בשתי קומות ושרותים.

מר קאסוטו ביקש לדעת למה מיועד האלמנט הבולט וציין שיש להראות איך הבליטה הזאת משפיעה על החזית של הבנין.

מר בן יעקב הוסיף כי הבקשה השניה היא לתוספת מחסן באגף האחורי של הבנין.

מר כהן ציין כי הבליטה מיועדת למעלית.

הוחלט: לאשר את שתי הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-10823- בית הכנסת "מסורת שלום" - בנין חדש - גוש 720 חלקה 952-7 מחוז בוגליק שכונת רמות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/419/89.

גב פלאוס ציינה כי מדובר בבקשה לבנין חדש לבית כנסת ברמות 01. הכניסה מס' 3620 - החלה על השטח - מאושרת וכוללת נספח בינוי. הבקשה הועברה לדיון בועדה המחוזית משתי סיבות: א. בנספח הבינוי לא מופיע חלק מהמרתף המבוקש. ב. משטר החילון בבקשה שונה ממה שנקבע בנספח.

מר קאסוטו הציע שהאדריכל יגיש לבקשה סקיצה שתראה כיצד משתלב הבנין המבוקש עם יתר הבנינים שביבנו במתחם.

מר כהן ציין שבמתחם אמורים להבנות 3 בתי כנסת והדרישה של הועדה היתה שתהיה ביניהם התאמה וכן מחויבות לביצוע וסיפול בשטחים המשותפים.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתוגש לוועדה סקיצה שתראה כיצד משתלב בנין בית הכנסת המבוקש עם שני בתי הכנסת הנוספים שאמורים להבנות במתחם.

20. יב-10830 - עמותת חיבת ציון - בנין חדש בית כנסת - גוש 719 חלקה 4 רח' אבא סילבר - שכונת רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/88/785

מר כהן ציון כי מדובר בבקשה להיתר בניה לבנין בית כנסת ע"י פי תוכנית שהוחלט לאשרה אך עדין לא נחתמה ע"י שר הפנים. לאחר אישורה הסופי של התכנית תהא הועדה המקומית רשאית להוציא את ההיתר המבוקש.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית שתהא רשאית לאשרה לאחר אישורה הסופי של תכנית 3625.

21. יב-7905 - הסתדרות מדיצינית הדסה- תוספת קומה הנדסה- בניינים 11.10 - עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/89/282

גב' פלאוס ציינה כי הבקשה היא לתוספת קומה מעל בנין קיים בין 3 קומות שליד רחבת הכניסה לבנין הראשי. התכנית החלה על השטח מאפשרת שינוי בבינוי באישור ועדות התכנון. אין מניעה לאשר תוספת קומה מכיוון שהבנין הראשי הרבה יותר גבוה, השאלה היא האם כתוצאה מכך לא תוחשך הרחבה בבניסה.

מר קאסוטו ציון שיש להראות פנורמה מכיוון צפון ומכיוון מזרח- שלכיוונים אלה הגובה רב יותר וכן תמונה כוללת של בית החולים.

מר בן-יעקב ציון בהקשר לכך כי בזמנו הציג אדריכל דבסר מודל של כל בית החולים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיוגשו פנורמות של הבניה המבוקשת ממזרח ומצפון וכן תמונה כללית של המבנים בבית החולים.

22. יב-10826 - בנין חדש - שכונת אלעיסוויה
דו"ח הועדה המקומית מס' 3 מיום 29.5.89 תיק בנ/89/59

מר דרומי ציון שלשכונת אלעיסוויה הופקדה תכנית שעדין לא שמעו את ההתנגדויות שהוגשו לגביה. הבקשה היא לבנית בנין חדש בין שתי קומות מעל קומת מרתף. אומנם אלעיסוויה נכללת בשטח הכפר על פי תכנית המתאר 62 אך החלטה הספציפית הנדונית לא כלולה בה. לבד מכך יש בסמוך מתקן בסחוני ומסביבו - ברדיוס מסוים - ישנם מגבלות בניה. לא ניתן לאשר בשלב זה את הבקשה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

ג. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

23. יב-10186 - קביעת תנאים - ענתות
המשך דיון מיום 25.10.88

מר דרומי הזכיר במה מדובר וציון כי בזמנו החליטה הועדה "לדחות את הדיון עד לאחר שתתקבל תשובה לגבי ההפרשות לצרכי ציבור מהחלטה", עד כה לא התקבלה התייחסות הועדה המקומית לנושא.

(פרוטוקול מס' 27.6.89)

מר כהן הוסיף כי השטח כלול במסגרת אחת התכנית לצפון ירושלים. שטח החלקה 2.5 דונם. ובפועל קיימים בה 3 בנינים שחלקם כנראה שלא כדין. מכיוון שהתיק פתוח למעלה משנה הוא מצא לנכון להביאו לסיום הדיון.

הוחלט:

לא לאשר את הבקשה בשלב זה.
הועדה תהא נכונה לדון שנית בבקשה אם תתקבל התייחסות הועדה המקומית לענין ההפרשות לצרכי ציבור מהחלקה.

24. יב-10829 - קביעת תנאים בית חנינא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.5.89 לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון ולבניה למתן היתר בניה להקמת בנין בן 2 קומות מעל סדרת בתאים לתכנית הבינוי המצ"ב.

מר דרומי ציין שמדובר בשטח שלגביו נקבעו בעבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק. בחלקה ששטחה 1648 מ"ר מבוקשת בניה בנין בין שתי קומות מעל קומת מרתף במסגרת 50% המותרים. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. יב-10693 - קביעת תנאים - בית ג'אלא

מבוא לדיון חוזר מיום 25.10.88.

מר דרומי הזכיר כי ב-25.10.88 דנה הועדה בבקשה לתוספת בניה לבנין קיים- שנבנה כנראה ללא רישיון- על גבולה הדרומי של ירושלים מצפון לבית ג'אלא. בדיון אז נאמר שלא חלה על השטח כל תכנית ולא מומלץ לקבוע תנאים לבית בודד בשטח. במכתב ששלח למר בן אשר ביקש "לבדוק אפשרות להכין תכנית חדשה לאזור או למצוא פתרון אחר לבעית מבנים קיימים באזור זה אם במסגרת התכנון של דרום מערב העיר או במסגרת של קביעת תנאים כוללת לאזור (אך לא לקבוע תנאים למבנה זה בלבד כפי שהומלץ ע"י המקומית)". עד כה לא התקבלה כל תגובה מהעירייה.

הוחלט: הועדה המחוזית פונה שוב לועדה המקומית ומבקשת התייחסותה לנושא.

מכתב תכנון מקומי - משה יהודה

ד. היתר בניה
26. יב-10796 - שימוש במבנה קיים- פאפ ומסעדה גוש 314

חלקות 7,8,31 - מוצא חתית

תיק ב/37/89 המשך דיון מיום 11.4.89

גב' פלאוס הזכירה כי מדובר בבנין קיים - "ליד הבית האדום" - במוצא שמבוקש לגביו שימוש חורג לפאפ ומסעדה. יעוד השטח- קרקע חקלאית והבית שימש כיקב במשך שנים רבות. בביקור במקום נכחה לדעת שלא תאגס הפרעה לשכנים.

הועדה המקומית קבעה שלא יאושר השימוש החורג אלא לאחר תאום עם מע"ץ ומשרד התחבורה.

מר כהן טען שאין לדבר על "תאום" עם מע"ץ ומשרד התחבורה אלא על קבלת התייחסות של נציג מע"ץ ונציג שר התחבורה בועדה המחוזית לבקשה. לאחר מכן חזר הדיון הועדה באם לאשר את הבקשה ואם לאו.

(פרוטוקול מחוזית 27.6.89)

הנחלץ: הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום שימוש חורג בהתאם לחוק, בכפוף לקבלת המיחסותם של נציג שר התחבורה ונציג מע"ץ בוועדה המחוזית.

אליהו טויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים.

כ"ד תמוז תשמ"ט
27 יולי 1989.

Handwritten signature or mark in the top left corner.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 12
שחתכימה ביום שלישי י"ז סיוון תשמ"ט 20.6.69
יו"ר הועדה א. סויסה - הממונה על המחוז

		השתתפו
- מ"מ נציג שר השכון.	א. ברזקי	
- נציג ציבור	מ. ויזל	
- מתכנן המחוז	מ. כהן	
- מ"מ נציג שר הבריאות	ש. לרמן	
- נציג שר התחבורה	מ. נקמן	
- נציגת שר המשפטים	ת. רוה	
- אדריכל וממלא מקומו ד. קסוס	א. רחמימוב	

		נכחו
- מחלקת מהנדס העיר	פ. פלנק	
- מחלקת מהנדס העיר	א. בן אשר	
- לשכת התכנון המחוזית	י. בן-יעקב	
- לשכת התכנון המחוזית	מ. דרומי	
- מחלקת מהנדס העיר	ד. ויסקינד	
- יועץ סביבתי לוועדה המחוזית	ג. יגיל	
- לשכת התכנון המחוזית	ע. פדהאק	
- לשכת התכנון המחוזית	י. פלאוס	
- לשכת התכנון המחוזית	נ. פלס	
- מהנדס העיר	א. תייר	

		נעדרו
- נציג מע"צ	א. אוינשטיין	
- נציג שר החקלאות	י. זיו	
- נציג שר הבטחון	ד. מומר	

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקולים הועדה המחוזית מס' 3 מיום 13.4.89.
2. פרוטוקול ועדה המשנה להתרים ועדריס מס' 7 מיום 2.5.89.

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכנית לאישור

1. תכנית מס' 1705 ז - פרויקט למת הבירה - הג'יסה לעין מובא לדיון נוסף.

מח כהן מסר כי בשטח התחום בין מלון דס רחוב הצבי והתחנה המרכזית הופקדה תכנית שכללה נספחי בינוי. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מהנדס העיר ולעת אושר התכנית הוחלט להרחיב את רחוב הצבי ב- 5 מטר. כמו כן הוחלט להגדיל את ההניה המת קרקעית ב-2.5 קומות נוספות ובעקבות זאת הוצג נספח הבינוי בשני גוויס.

עמה, בחלוף שנתיים הגיש המתכנן את נספחי התכנית על מנת לסיים את הליכי אישורה של התכנית. בבדיקה חוזרת ובשיקול דעת נוסף הוא מוצא שהתכנית הבנוי המצורפת איננה שונה באופן מהותי מקודמתה, ואיננה נותנת תשובה נאותה הראויה לקבל הוקף. על כן ראה לנכון להביאה בפני הועדה על מנת לשכנעה לאשר בתכנית את האלמנטים החיוניים של הנמכת גובה הבניה מ-15 קומות בתכנית הקודמת ל-9 קומות בתכנית זו, הרחבת רחוב הצבי, קווי הבניין וכיו"ב ולבטל את נספח הבינוי ובכך להשאיר את שקול הדעת הרחב לשלב היתר הבניה שהוא סעון את אישורה של הועדה המחוזית ולהשיג איכויות אדריכליות גבוהות יותר.

גב' דוד הציעה שנספח הבינוי יהווה נספח מנחה וכל העיצוב הסופי בהיתר הבניה יובא לאישור הועדה המחוזית.

מר קסמן ציין כי הוא שופר ניכר בנספח הבינוי הנוכחי ביחס לקודמו מבחינת הבנין שהוא בנין פשוט לעומת 3 מבנים שיפור החזיתות הוא ענין "קוסמפי".

מר כהן ציין כי השארה פתרון הבינוי לשלב היתר הבניה חתך למתכנן מרווח זמן להשגת איכויות טובות יותר ולא בלחץ הזמן להבאת התכנית לאישור.

מר סניסר הציע לקבוע הנחיות לבינוי המפורט כדי להדריך את המתכנן לפתרון הרצוי לדעת הועדה ע"י קביעת מגבלות באופן מילולי.

מר רחמימנוב ציין כי ההנחיות למתכננים צריכות להיות ברורות מחר עשוי להתחלף הארכיטקט והוא חפשי לעשות כרצונו עפ"י התכנית, כיוון שאין שום נספח בינוי. בעקרון מקובלת עליו הצעת כהן לבטל את נספח הבינוי ועם זאת יש לאמר מספר דברים: עיצוב מחודש של החזיתות, סיפול בקומת הקרקע וסיפול בחלל המרכזי של הבנין.

הוחלט 1. בתיקון להחלטות הועדה המחוזית מיום 2.8.87 ומיום 4.10.87 מבטלת הועדה את נספח הבינוי שצורף לתכנית ומאשרת את התכנית במגבלות של מספר הקומות המרבי, קווי הבנין ושטחי הבניה שטפ"י התכנית המופקדת (ללא תכנית בינוי). בהוראות התכנית יקבעו הנחיות בדבר עיצוב החזיתות, עיצוב קומת הקרקע ויצירת חלל מרכזי בבנין. בהתאם לכך יהא היתר הבניה סעון את אישורה של הועדה המחוזית.

2. כל יתר החלטות הועדה בדבר אישור התכניות נשארות בתוקפן.

2. תכנית מס' 379 ב' - שינוי יעוד שטח לאזור מגורים 3 - סלבי
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3640 מיום 26.3.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 3747 - תוספת קומה והגדלת אחוזי בניה - שכ' גאולה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3648 מיום 9.4.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3719 - תוספת בניה לקיוסק - שד' המאירי
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3648 מיום 9.4.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3864 - תוספת בניה למסד חסידי ירושלים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3648 מיום 9.4.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 3889 א' - הגדלת מחנה חניונים - קריית יובל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3648 מיום 9.4.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 3461 א' - מסגד - בית חנינא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3648 מיום 9.4.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

א. תכניות להפקדה

8. תכנית מס' 3742 - בינוי בחלקה גרמ' דרך בית לחם
חובא לתיקון החלטה.

מר כהן מסר כי לאחר מספר דיונים החליטה הועדה בין היתר על הריסת בנין B
ובנית בנין בן קומה אחת במקומו, בדיעבד הסתבר כי חלוקת הזכויות
במקרקעין בין הבעלים לא ניתנה למימוש אלא אם הותר בניה של שתי קומות,
לפיכך הוא ממליץ לשנות את החלטה הועדה ולהתיר בנין בין שתי קומות במקום
בנין B המיועד להריסה.

הוחלט: בשנוי כאמור בהחלטה הועדה מיום 4.4.89 בכל הנוגע לבנין B מאשרת
הועדה מתן זכות לבניה בנין בין שתי קומות במקום בנין B המיועד להריסה,
בהתאם לקוי הבנין של הבנין הקיים.

9. תכנית מס' 3795 - בנין משרדים ומסחר - רח' הרב סוק - מרכז העיר, המשך דיון.

מר בתן מסר כי מדובר בשטח של כ-2.8 דונם במרכז העיר שברחוב הרב סוק וגובל בעורף הבנינים שברחוב יפו.

בישיבת הועדה המחוזית מיום 6.12.88, ערב הדיונים העקרוניים בנושא גובה הבניה בירושלים, הביעה הועדה את הסתייגותה מהיקף הבניה, הנובע מבסיס רחב יותר של חישוב שטחי הבניה שגדל עם בטול שטחי דרך ושפ"צ המאשרים בתכנית קודמת וכן בגובה הבנין המוצע ב-11 קומות. כמו כן היתה התוויחסות לפתרון הבינוי. יו"ר ועדת המשנה המקומית, מר כחילה, שנכה בדיון, ביקש להחזיר את התכנית לדיון נוסף בוועדה המקומית, לאור זאת נענתה הועדה ובקשה מהוועדה המקומית להתייחס בדיוניה להערות חברי הועדה המחוזית כפי שבאו לידי ביטוי במהלך הדיון:

בחלוף הזמן פנה מר כחילה ליו"ר הועדה במכתב המסתחים במשפט הבא: "לאור זאת אני חוזר בי מבקשתי להחזיר את התכנית לדיון מחודש בוועדה המקומית ואבקש להחזירה לדיון בוועדה המחוזית".

הבנין שהוצג בדיון האחרון היה בן 11 קומות וכי גובהו התמר עד ל-44 מטר מעל למפלס רחוב יפו.

בישיבה שהתקיימה במשרדו בהשתתפות ה"ה ברזקי, רחמימוב, תייר, בן-אשר, ברנדס והמתכנן סוכס שהוגש תכנית לבנין בן 8 קומות ממפלס רחוב יפו ובהתאמה יופחתו אחוזי הבניה. בעקבות זאת הגיש המתכנן תכנית בינוי לבנין בן 8 קומות הנספחות ממפלס רחוב יפו.

גב' ברזקי ציינה כי היא מדגישה אי נוחות רבה בהביטה על הפרויקט המוצג בפני הועדה. באיזשהו אופן זכור לה כי הדיון במשרדו של מר כהן לא הסתכם רק בביטול שתי קומות מאמצעו של הבנין. יתכן שזכרונה בוגד בה אך היא אינה מצפה סתמכנן, שאומרים לו שהפרייקס אינו מניח את הדעת ורוצים בבנין נמוך יותר שיביא את אותו בנין שנשלפו מתוכו שתי קומות. אותן הסתייגויות שהיו לצידה קודם לגבי הבנין הסקורי נשארות בעינן גם בתיקון הנוכחי.

מר רחמימוב ציין כי חש בדיון כי הבעיה אינה מתמדת במספר הקומות ופתרונה בבטול 2-3 קומות.

בשל הסמיכות לכפר ציון היתה כל העת אסוציאציה לבנינים גבוהים הנמצאים מעברו השני של רחוב יפו, אך הבנין הזה אינו נמצא בכפר ציון. הוא בנין מאחורי רחוב יפו במקום שאינו יקלוט שמש והוא מפונה בצורה שתקלוט את כל הרוח בחלקיו התחתונים, המקום המעוייר כחצר אינו מגדיל את הרחוב ויגרום לאי נוחות סביבתית מדרגה ראשונה. הוא סבור שמבחינה זו הטיפול מסביב לבנין אינו נכון. באותה מידה הוא סבור שהמפה העיקרית של הבנין מספלת בריקותה עירונית של מרכז ירושלים כבנין בודד ולא כבנין שהוא חלק מריקמה עירונית. הוא מצטרף לדעתה של גב' ברזקי שבעקבות אותו דיון לא צריך היה למשוך שתי קומות מהפרייקס וכי יש לשנות את התכנון באופן מהותי.

מר כהן ציין כי לו היו הדברים נאמרים באותה ישיבה בצורה בוטה כפי שנאמרו כאן אזי לא היה מנחה את המתכנן לביטול שתי הקומות באופן סתמי. המתכנן ציין כי מתוך מספר אלטרנטיבות שהציג בפני הועדה המקומית הונחה להגשת האלטרנטיבה המוצעת ומשמעות בחינה מחודשת של האלטרנטיבות היא חזרה לאחור שנתיים או שלוש.

גם עפ"י סכום הישיבה לא נקבע מפורשות שעל המתכנן להגיש פרוייקט אחר אך אם עדיון אין הבינוי המוצע מניח את דעת הועדה כי אז יש לאמר "ברחל בתן הקטנה" שאין מפקידים את התכנית במתכונת המוצעת. מר כהן הזכיר עוד כי בזמנו עלתה שאלת קירוי הכיכר, וגם בנושא זה לא היתה הצעה מאוחדת בסיכום הד משמעי.

מד בסופו ציין כי בדיון הראשון דובר על מכלול של בעיות ביניהן בעיות תחבורתיות ולא רק בנושא הגובה.

מד בן-אשר ציין כי באותה ישיבה הוצגו מספר אלטרנטיבות ביניהן בנין בן 6 קומות, בנין מדורג וכו'. בכל אלטרנטיבה אחרת, הכיכר הציבורית המוצעת בתכנית הנדונה לא היתה קיימת וכי נושא הכיכר כאן היה בעל שיקול מכריע לעומת מספר המקומות. במכלול, בנין בן 8 קומות עם כיכר ציבורית נראה טוב יותר מכל אלטרנטיבה אחרת שאמנם היתה נמוכה יותר אך נעדרת בה הכיכר. לכן הרעיון של הכיכר היה הרעיון ששבה אותו יותר מכל דבר אחר, ובהנמכת הבנין במספר קומות והשארת הכיכר סברו שהושגו האיכויות הרצויות.

גב' ברנזי ציינה כי במידה והיא רואה עצמה משוחררת מכל הסיכומים היא בהחלט מגדלת בהפניה הבנין לעיר וכי הפתרון הנכון לא יושג בהפחת קומה או שתיים אלא שהמקום הזה טעון, בהקשר לדבריו של רחמימוב, תכנון שונה בתכלית.

מד נקטנו ציין כי העיר בשעתו את הערותיו בנושא התחבורתי. רח' הרב קוק הוא רחוב צר ולחששיו עליו חניון של 150 מקומות חניה זה לא נכון, גם מבחינה היציאה אל רח' יפו המצב כיום הוא בלתי אפשרי. כלומר הן הבניסה לתביון מרח' הרב קוק והן היציאה ממנו לרחוב יפו הם קשים ולעמים בלתי אפשריים. הפתרון לדעתו הוא פשוט, מתוכנן כיום חניון ציבורי בפיתח רח' הנביאים ורח' הרב קוק, וישנם כבר מספר פרויקטים הנשענים עליו ומשתתפים בהקמתו. הוא סבור כי ניתן לפסול את מגיש התכנית מהתקנת מקומות החניה עפ"י התקן במגרש, להקצות בו מספר מצומצם של מקומות חניה כפי שנהגו בפרויקטים אחרים ואת רוב מקומות החניה החדשים עפ"י התקן לחייבו בהשתתפות בתביון הציבורי הנ"ל.

הוחלט לדחות את הצעת התכנית במתכונת הבינוי כפי שהוגשה.

10. תכנית מס' 2925 א' - שינויים בתכנון אזור המקורים בממילא
מובא לדיון גוסף.

מר כהן מסר כי בישיבה קודמת החליטה הועדה להפקיד שינויים בתכנית 2925 המתיחסת לאזור המגורים של ממילא ואולם בהוראות התכנית כפי שהמליצה עליהן הועדה המקומית כלול סעיף שלא הופנתה אליו תשומת הלב ונראה לו שחשוב שהועדה תהא מודעת לו.

כזכור זכויות הבניה עוגנו בתכנית 2925 בשטחי בניה שהם פוטל יוצא של מעטפות הבנינים ומסתכמים בכ- 26,000 מ"ר עפ"י גרסה הסעיף המעוגן באזור המגורים עלול השתמע שגם המחסנים התת-קרקעיים לדירות המגורים כלולים בשטחי הבניה.

בתכנית המוצעת כלולה הוראת שמנסה להחיל את הוראות תכנית המתאר לענין מחסנים באזור המגורים, אך יש בה כדי לגרוף עימה את נושא קומות המוסד בכללו.

ההוראה בסעיף 9ב' מנוסחת כדלקמן: "סך הכל שטחי הבניה המירבי האמור לעיל כולל את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין, למעט חניונים תת-קרקעיים, מחסנים ומקלטים תת-קרקעיים, עפ"י הוראת תכנית המתאר לירושלים". בשונה מנוסח הסעיף שהוגש הוא ממליץ לאפשר בניה יחידת מחסן את קרקעית בשטח של 10 מ"ר לכל יחידת דיוור בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ' למעטפות הבנינים, כך שאינם משפיעים על תכנית הבינוי כפי שאושרה. עפ"י מפתח של 10 מ"ר מחסן לכל יחידת דיוור תתבטא תוספת שטחי הבניה בכ- 2,000 מ"ר, שאינה משנה את מעטפות הבנינים המאושרות.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית מאשרת הועדה כי שטחי הבניה המאושרים באזור המגורים אינם כוללים מחסנים תת קרקעיים. תחת בניה מחסן תת קרקעי לכל יחידת דיור בתנאי שעמחו לא יעלה על 10 מ"ר ואובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ"ר.

11. תכנית מס' 3912 - הוספת קימור לאורך רחוב עזרת ישראל.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:

1. מסון קוי הבניין בתשרים יעשה בצורה מדויקת, על פי קוי התאר של הבנינים הקיימים בחזיתות הצדדיות, והמרחק מהגבול האחורי של החלקה יירשם בתשרים.
2. הוראות התכנית ייערכו כהלכה ויתחוסף סעיף בדבר בניה בקיד משותף.
3. יובהר הכשר בין האפשרות לנצול גג הרעפים ובין הרגבלה באחוזי הבניה.
4. נספחי הבינוי יערך בצורה בהירה.

מר כהן מסר כי עפ"י תכנית המתאר מיועד האזור כאזור מגורים 2 ולהערכתו, בשל גודל המגרשים אחוזי הבניה המירביים אינם עולים על 90%. בתכנית הנדונה מוצע לשנות את היעוד לאזור מגורים 2 מיוחד ואגב כך להגדיל את אחוזי הבניה ל-200%. בתכניות לאיזוריים בעלי אופי דומה במרכז העיר לא הוכנו תוכניות הממצות את הליך השיקום בהגדרה מולולית של זכויות בניה מירביות אלא אגב הגשת נספח בינוי מפורט עד לפרטים הארכיטקטוניים הקטנים. הוא מציע שלא להפקיד את התכנית אלא לאחר שיוגש נספח בינוי במעכונת נספחי הבינוי שהופקדו לשכונות הנחלאת והזכרונות או בכל אזור שיקום אחר בעיר.

הוחלט:

לדחות את המשך הדיון עד לאחר קבלת נספח בינוי שיהא ברמה פירוס מספקת בהתאם למקובל באזורי השיקום שבמרכז העיר.

12. תכנית מס' 3796 - מסוף אוטובוסים - תלפיות מזרח
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:

- להפקיד את התכנית אשר תועד את השטח למקומות מיוחדים (מסוף אוטובוסים). שטח זה יהא בבעלות המשתמש בו ויתוחזקו על ידו. תנאי הפקדת התכנית הסו:
1. לא תהא חניית לילה במקום ותנתן התחייבות משפטיה לנך לשביעות רצון עו"ד העיריה.
 2. לא ינתנו שידותי נקיון לאוטובוסים במקום.
 3. תוגש תכנית לספול גופי בשפכי העפר לפני הוצאת היתר בניה.
 4. שפכי העפר יטונו בהתאם לאישור המחלקה לשפוף פני העור.
 5. תכנית הפיתוח והבינוי יותאם לגבולות התכנית.
 6. ינתן כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי בהתאם לסעיף 3 שבמכתבו של מר לשם.

החלטת הועדה המקומית מתאריך 29.5.87:

לאור המכתבים המצוטטים לעיל יש לתקן את ההחלטה מיום 2.2.87 ולהוסיף עכיה את הפרטים הבאים:

1. שטח החניה יהא שטח דרך ציבורית (אדום) ומשמש לחניה ויועבר לבעלות העיריה.
2. השטח עליו מוקם מבנה הנהגים יועד כשטח מסחרי וישאר בבעלות אג"ד.
3. סעיף 2 בהחלטה המדבר על אסור מתן שדותי נקיון לאוטובוסים יפורט כי לא ינתנו שדותי רחיצה חיצונית ופנימית לאוטובוסים בלבד למעט מאטוא.

החלטת הועדה המקומית מתאריך 24.1.88:

ממליצים לשנות את סעיף 2 להחלטת הועדה המקומית מיום 28.6.87 ולקבוע כי שטח המבנה יועד כשטח לביהן נהגים ולא שטח מסחרי כפי שהוחלט, שאר הסעיפים בהחלטת הועדה המקומית ישארו בעינם.

לשם התייחסות הוצג תשריף תכנית המתאר לשכונת תלפ"ז שהופקדה אך לא אושרה.

גב' פלאוס מסרה כי בשטח המוגדר כשטח פיתוח ציבורי במורד הוואדי שמדרום לשכונת, סמוך לצומת הכביש הפנימי עם כביש הרכבת מוצע להקים מסוף אוטובוסים.

הועדה המקומית לאחר שבדקה את התכנית המליצה על מספר רב של תנאים הנוגעים לטיפול הנופי וטיפול בשפכים ותנאים לתפעול המסוף על מנת שלא יהווה מפגע סביבתי לדירי הבתים המרוחקים כ-120 מ'ן המסוף המוצע, ביניהם, איסור חניית לילה, איסור שרתי וחיפה ונקיון לאוטובוסים, הגשת תכנית לטיפול נופי לפני הוצאת היתר הבניה והוראות בדבר פינוי שפכי העפר בהתאם לאישור המחלקה לשפיר פני העיר, כמו כן יש להתאים את תכנית הפיתוח לגבולות התכנית. בדיון נוסף בוועדה המקומית הוחלט כי שטח החניה יהא שטח דרך ציבורית שישימש לחניה ויועבר לבעלות העיריה ואילו השטח עליו יוקם מבנה נהגים יועד כשטח מסחרי ברשות אגד. על כך השיגה כי אין ליחד שטח זה כשטח מסחרי העלול להטעות בקשר לשמוש המסחרי בו, אלא ליעדו לשמוש המוגבל למבנה נהגים.

גב' כהן הוסיפה כי מדובר בשטח שישוקם וישתלב בשטח הפתוח הציבורי המקיף מדרום את שכונת תלפיות מזרח. מכיון המסוף נמשך כבר מספר שנים וכי התכנית כפי שהוגשה לוקה לדעתו בחסר, גב' שמתכוונת למלא שטח של ואדי וכי המסוף הנופי צריך להיות חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

מר לבמן ציין כי מסופים ותחנות אוטובוסים עוררו בעבר בעיות ומסרד ולראובנו לאחר הקמתן התקבלו תלונות בנושא בריאות הסביבה. לכן הוא סבור יש להקדים תרופה למכה ולפאור מראש את כל הבעיות הסביבתיות הצפויות. אין הוא מתכוון להגשת תסקיר השפעה על הסביבה אלא בדיקה סביבתית לכל הבעיות הכרוכות בשימוש המוצע, בעיות רעש, בעיות נופיות.

מר כהן ציין כי אין הוא גורס שיש לשלול את קביעת מסוף האוטובוסים אלא שהנספחים הנופיים שהחליטה עליהם הועדה המקומית חייבים להיות חלק בלתי נפרד מהתכנית ויהיו נשוא בדיקה וביקורת של היועץ הסביבתי לוועדה המחוזית.

מר נכמן ציין כי מדובר כאן על מסוף תפעולי הפונקציה קיימת כבר היום בשכונת תלפיות מזרח המשורתח ע"י שני קווי אוטובוסים ומכיון שאין להם מקום חניה קבוע הם חונים בפינת הרחובות רזיאל והעסקן, בלב אזור המגורים ואגד נאלץ לשכור חנות במרכז המסחרי שם חונים אוטובוסים ליד גן ילדים וליד בית ספר, לאורך הרחוב. לדעתו האתגר נבחר במקום מרוחק מבתי המגורים במקום ששכנו בו עבר במשך שנים רבות ליד תחנת הסרנספורמציה, על כך חייבו את מגרשי התכנית בהגשת חות דעת סביבתית ופינוי עפר שקבלנים שסכו במשך שנים. לדעתו חסר בתכנית חתך לאורך ורחב המגדש המראה את רחוב הכביש את מפלס פני הקרקע הטבעיים.

מר רהמימוב בהביטו על התכנית הכללית לשכונת תלפיות מזרח ציין כי מתוך החלטות מאגדת התכנית מצבינה ועקרונותיה במקום לקבל החלטות הנגזרות מתכנית המתאר ולא פותרות אותה. התכנית הנדסית יכולה להיות פותרת ויכולה להיות גם משתלבת וזה תלוי באופן הביצוע והתפעול.

מר כהן ציין כי התכנית המתאר, אולי מחוסר מודעות ואולי משום שתאמה את הצרכים של תקופתה, לא כללה פונקציות שהן חיוניות לשכונה ולכן אין בידרה אלא לשנות ולהתאימה לצרכים העכשוויים.

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

1. יצורפו לתכנית נוספים בינוי ופיתוח הבולטים מיפול נופי בשכני העפר, שיהיו חלק בלתי נפרד ממנה.

2. ההיבטים הסביבתיים יבדקו ע"י היועץ הסביבתי לוועדה המחוזית ונציג שר הבריאות במסגרת מוסד התכנית.

13. תכנית מס' 1752 א' - התאמת יעודים וגבולות בהתאם למצב קיים - קריית יובל
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.68:
להפקיד את התכנית בתנאי שיוגש פתרון לחניית ולמעונות ופריקה באישור אגף התנועה העירוני.

גב' פלאנץ מסרה כי התכנית משפלת בהסדרת שטח שקיים בו בנין בלתי גמור של בית ההסתדרות הרבנים הנמצא בין הדרך לעין כרם וקרית יובל, ע"י שינוי ועדון משטח לבנין ציבור לשטח למוסד (בית אבות), הרחבת דרך הסדרת חניית כניסות ויצאות שירשמו גם את אזור המגורים. השטח הציבורי מעולם לא הופקע ומשמש כאזור כמוסד פרטי.

מר כהן מסר כי התכנית הוגשה במטרה אחת לאפשר רישום הבית בבית משותף ע"י חלוקת הקרקע והתאמת המצב הסטטוטורי למצב הקיים הואיל ובפועל לא נבנה עפ"י תכנית קודמת בתוך כן יושמו בתכנית הצרכים ההולמים את התקופה, כמו הרחבת דרך וכו'.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. תכנית מס' 4011 - הרחבת דיוור ברח' אדוניתו הכהן
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.69:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.
עריכת התכנית תעשה ע"י אדריכל רישוי בחוק.

מר כהן מסר כי מטרת התכנית היא הגדלת זכויות הבניה לשם תוספת בניה בהתאם לנוספה בינוי המצורף לתכנית. תוספת הבניה יוצרת מרווח בלתי סביר של 1.45 מ' בצד אחד ושני מסר בצד שני. אמנם קו הבנין של 1.45 מ' מופנה כלפי שטחו הפנוי של ההגדרה הסמוך אך גם תקנות התכנון והבניה מגבילים מרווח של 2.70 מ' פתחים בקיר ואילו כאן מוצע לו בנין של 1.45 מ' עם חלונות. ספק לדעתו אם תוספת בניה כזו מתאפשרת לאור "מיטת סדום" שהבנין ימצא בה. הגם שכבר היום מנוצלים 140 אחוזי בניה שמבקשים להגדילם ל-160. נוצר מצב בלתי סביר שגם אחוזי הבניה מופלגים וגם העמדת הבנין אינה נסבלת. בנוסף ציין מר כהן כי ככל הנראה הוגשה התכנית וגערכה ע"י מי שאיננו מוסמך לכך עפ"י חוק איחוד פעילות אדריכלים.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

15. תכנית מס' 3957 - תוספת קומה - רח' תזכיה המלך

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:

להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן כדלקמן:

- א. התאפשר הניה וגישה לחניה רק בתחום הממשין את המרווח הצדדי. לא תהיה חניה בתחום המרווח הקדמי שמול הבנין הקיים.
- הדבר יתוקן בתשרים התכנית ולנספח תצורף תכנית פתוח שטח בק.מ. 1:100 שמפרט הטיפול בגדרות, משטחי החניה ובגגות.
- ב. נספה הבנוי יעובד ויפורט בתאוס עם אגף תכנון העיר, הוא יכלול המיחסות לסוג האבן נסוג הסתות בחזיתות המוצעות, פרטו ופרטי בנין של הפתחים המוצעים, הגג וסיומו של המרפסות.

ג. המרפסות המוצעות יקוצרו ויזתאמו למערכת הפתחים הקיימת והמוצעת.

ד. תקונים תבניים ושלב הערות מהתיק למתכנן בהוראות התכנית.

לאור המכתב של מנהל האגף להסדרי תנועה המפורט לעיל הוחלט לשנות את הסעיף הדין במציאת פתרון חנייה בגין תוספת הבניה ולאשר את התכנית להפקדה חוץ ותור על הניה בתחום המגרש. שאר סעיפי ההחלטה ישארו בעינם.

פר כהן מסר כי התכנית מתיחסת למגרש בודד הנמצא בתחום תכנית 2978 - תכנית שמור המושבה הגרמנית, כסמון והמועבר היונית. התכנית כפי שהוחלט לא מכבר לאשרה הסילה שני סיגים בנושא זכויות הבניה:

ע"י קביעת אחוזי הבניה המירביים בהתאם לאזור מגורים 1 שטח"י תכנית המתאר ואיסור מתן הקלות כמותיות.

בתכנית הנדונה מבקשים למצות את הזכויות המותרות ולהגדילם לכ-95%. הגדלת אחוזי הבניה איננה משמעותית לכשעצמה אך יש בה כדי להיות תקדים לגבי האזור בכלל.

מבחינת הבינוי משמעות הפקדת התכנית היא אם תותר תוספת הבניה בקונסור הבנין הקיים או שתעשה בנסיגה במסגרת אחוזי הבניה המותרים. בעצם קביעת ההוראה האוסרת מתן הקלות באחוזי הבניה לא היתה כוונה שכל תוספת של 5% תהא נשוא הפקדת תכנית אלא רצון להגביר ולהגדיל את נפחי הבניה באזור המיועד לשמור על הצביון והאופי הקיים.

פר כהן-אשר ציין כי רוב הבניינים בשכונה הם בנייני ממסדה, לכן סברה העוריה שעדיף שתוספת הבניה תהא בקונסור הבנין הקיים התואמת את אופי השכונה ובעית אחוזי הבניה כראתה משנית.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית להגדלת אחוזי הבניה.

16. תכנית מס' 3948 - תוספת בניה ושימור "בית ברכה" - רח' עזיבדים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.9.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יתוקנו תיקונים סכניים.
 2. יתקבל אישור מחודש של היחידה לסיפוי ומדידות.
 3. בנין חדרי הסנימיה יודחק 3 מ' מגבול תכנית מצד צפון.
 4. גובהו של הבנין יהיה גבוה יותר ב-80 ס"מ כדי שתתאפשר קומה בגובה המקובל בקומה העליונה.
 5. חשוב השטחים יתוקן בהתאם להערות.
- הרישוי גם בנספח וגם בתקנון.

מר בהן מסר כי מדובר בבית פין שנקבע כאתר לשימור בתכנית 2097. הבנין עצמו שוקם ושופץ אגב הכתובות אדר" קוריאנקר שמונה לכן מטעם העירייה. היום נדרשת הועדה להפקדת תכנית לשנוי יעוד השטח מאזור מגורים ושטח פתוח פרטי לשטח למוסד - בית ספר ולהוסיף שני מבנים שהאחד מוצג במודל והשני חסר ונמצא מרוחק יותר.

השאלה המרכזית היא שאלת התאמת תוספת הבניה המבוקשת לעקרונות השימור שנקבעו בתכנית 2097. בית פין עצמו נשמר ללא פגיעה. הבנינים באזור מיועדים ברובם באזור מגורים 3, כרי 90% ב-3-4 קומות והשאלה אם תוספת הבנינים בשטח האתר מהווים העמסה גדולה מדי. הוא ריגור עם הגורמים העומדים מאחורי הרעיון ולפענחת תואמה תוספת הבניה לכל אורך הדרך עם דוד קוריאנקר שמונה מטעם העירייה לשמור את הבנין. מענתם האחרת היא פרוגרמטית כלומר תוספת הבניה נועדה לענות על צרכים פרוגרמטיים של המוסד לג המקלט משמש כחצר והשטח המצורף לחלקה המקורית ישמש אף הוא בתזונו כחצר. שטח המגרש החדש הוא כ-3.5 דונם ותוספת הבניה מסתכמת בכ-3,800 מ"ר עבור 16 כתות המלכות בפנימית. לאור הערותיו של מר החמימוב הציע מר בהן לצאת למקום, לבדוק את התנאים הפיזיים ולהתוודע בצורה כלתא אמפית.

מר סויסה ציין כי אם המוסד בא לשרת קהילה מסוימת אז ודאי יבקשו להקים במקום גם מעון וגן ילדים.

אב' ברזקי ציינה כי לא מקובל עליה לבלול בשטח של 3.5 דונם את כל הפונקציות הללו מבלי שיהא שטח פתוח מספיק.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר ביקור במקום והבאת הרשמים בפני הועדה.

תכנית מס' 2740 א' - בית אבות - שכונת הבוכרים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יתוקנו תיקונים טכניים בהוראות התכנית.
2. יתקבל אישור אגף הרישוי על חישוב השטחים.

מר בהן מסר כי מדובר בשטח שאושר כבית אבות בתכנית 2740, בין רחובות עזרת תורה וישא ברכה, בהיקף בניה של כ-145%.

בתכנית הנדונה מוצעים שינויים שיקדים אינו מתבטא במעטפת הבנין המיצוני אלא מופנים כלפי החצר הפנימית ואגב כך מבקשים להגדיל את זכויות הבניה ב-14%. הגדלת הזכויות מתבטאת בסגירת מרפסות. הבניה המרכזית היא בעיה עיצובית שבה סגירת המרפסות מבטלת את התחושה האורילית שהקנה תכנון המקורי לקדמות העליונות.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון לבדיקה נוספת עם המהכנן, להבנת הנסיבות בהן מוצעים השינויים האדרכיליים שלדעת חברי הועדה פוגעים בתכנון המקורי של הבנין.

תכנית מס' 4004 - שנוי יעוד מסגורים למוסד - רח' כליליים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:

להפקיד את התכנית בתנאי שתמוקן מבחינה טכנית.

מר בהן מסר כי במגרש שבהוב כליליים מוצע לשנות את יעודו מאזור מגורים 3 לשטח למוסד, להגביה את קומת הרעפים בבנין הקיים ובתוך כך ליצור תחתיו קומה נוספת וכן לסגור את קומת העמודים. בכך יוגדלו אחוזי הבניה ל-170% ויגדל מספר הקומות מ-3 ל-5.

האזור מהאפיין בבנינים גבוהים יחסית ואין הוא רואה מניעה לאישור תוספת הבניה למעט בעיות תקן התניה שאין לה מענה בתכנית. לשאלה מדוע מבקשים

לענות את יעוד השטח למוסד בשכסיעל הוא משמש למשרדים ומגורים השיב כי מדובר במשרדים על רשת החינוך העצמאי על-כן תקן החניה צריך להגדיר מהשטח למשרדים ולא משמש למוסד.

מר נקמו ציין כי במשך שנים רבות מתכוונים להכשיר מגדש ציבורי לחניה מוג' קופ"ח שטראוס וניתן להקים בו חניה תת קרקעית אשר ליעוד ציין כי הוא סבור שיש לנבטע בשטח למשרדים.

מר נקמו ציין כי אמנם מתקבל הצעת נקמן אזי יש לקבל החלטה ליעד את השטח שברחוב שטראוס לחניון ציבורי רב מפלסי כי היום משמשת הקרקע לחניה במפלס אחד, מכל מקום הוא סבור שהנושא טעון בדיקה מעפיקה ויש להחזיר את התכנית לאגף תכנון עיר לבחינת הנושא והחזרתה עם פתרון חניה לועדה המחוזית.

הוחלט: להעביר את התכנית לנציג ער התבורה לבדיקה נושא תקן החניה. במקביל יבדקו ההיבטים התכנוניים והתאמת הבנין לאופי הבנינים בסביבה.

19. חכנית מס' 3951-קביעת בינוי וקנין בנין ברח' דוד פינק אחרון פישל - שכ' הנוכדים

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.11.82 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יתוקנו תיקונים טכניים כמפורט בהערות לתכנית.
- ב. החניה תהיה ציבורית בתחום הדרך והמדרכה תהיה בתחום המגדש ותסומן בזכות מעבר לציבור. הקיל דה סק יתוכנן בתיאום עם אגף התכנון. הערות אגף התכנון יוכנסו להוראות התכנית.
- ג. הבנין יתנמד ב-1.0 מ' כן עמפלים קומת העמודים יהיה 100.50+.
- ד. עמודי התאורה יועתקו למדרכה החושה בתאום עם חב' החשמל.
- ה. יש לקבל הערות אגף העתיקות והמוזאונים ולהוסיף טעיף מתאים בהוראות התכנית.
- ו. לכל דירה תתוכנן מרפסת סוכה בחזית צדדית או אחורית.
- ז. יתווספו הוראות לגבי בניית אבן ופיליות הבנין (15 ס"מ לפחות).

מר נקמו מסר כי בשטח חלק תכנית מס' 3125 שקבעה הרחבות דרכים וחלוקה חדשה בשטח שיעודו אזור מגורים 3 מיוחד. כן נקבע בסעיף 10 לתכנית כי "הבניה במגדש חדש מס' 1 תהיה בקנין בנין שיקבעו בזמן הכנת תכנית מפורטת ומטרתה תהיה למנוע פגיעה בעצים הקיימים במגדש. קני הבנין בעד המזרחי האובל עם חלקה 146 יהיה 3 מסר. גובה הבנין 3 קומות עם גג רעפים, בהתאם לתכנית הגגות שבאשרים. הבנינים יבנו בגג רעפים, שיפוע הגג לא יעלה על 30. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין והגדרות מפורטות בסעיף 12 להלן". התכנית המוצעת נועדה לתת פתרון בינוי למיצוי זכויות הבניה כאשר הבנין הוא בן 3 קומות מעל קומת מסד בחזית אחת ובחזית אחרת 3 קומות מעל קומת עמודים, כמו כן מבוקשים שינויים בקני הבנין כדי לאפשר חניה ברחוב הנוכדים או ברחוב דוד.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. חכנית מס' 4008 - מרכז "גבריאל שרובר" - כוללת ארמון הנציב

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 22.1.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יצורף חשוב שטחים מאושר ע"י אגף הרישוי.
- ב. יושלם שלוב ההערות מהתיק למתכנן בהוראות התכנית (נושא ארכיטקטורה לדוגמא).
- ג. תיקונים טכניים בתשרים ובמבנה.
- ד. תקון אי התאמות בנפסח הבינוי והוספת אינפורמציה לגבי פתחי השטח ומפלסיו.

ה. תאוס נוסף עם מחלקת מהנדס העיר לגבי עיצוב חזית הבניין לכוון כביש הרכס
ע"מ לנסות לפתור ההדגשה היתרה שיש לכניסה לתצור השירות בתזית זו לעומת
הכניסה הראשית שהוא מוצעת.
ו. התכנית תפורט גם על פי סעיף 151 לתוק.

הוחלט: להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת מהנדס העיר.

21. תכנית מס' 3719 - יעוד מגרש למגורים וחזית מסחרית - דרך המאלכה
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 29.5.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

2. היזם יעמוד בדרישות אגף הדרכים בכל הנוגע לתכנון וביצוע הדרכים.

מר דרומי מסר כי המגרש ששטחו כ-3 דונם ממערב לדרך המאלכה, מקום בו לא
תכנית אך נקבעו לגביו תנאים של בניה עפ"י אזור מגורים 5, מוצעת תכנית
לקביעת יעודו כאזור מגורים 5 וקביעת כינוי של 3 בניהים במגרש. כמו כן
קובעת התכנית הפרשות לדרך ולשטח פתוח ציבורי המהוות כ-19% משטח המגרש.
התכנית כוללת נספח כינוי ובאתר הבניהים מוצעת חזית מסחרית. וכן קובעת
התכנית דרך גישה לחלקה הנדונה והרחבת דרך קיימת.

מר קהן ציין כי הוא ממליץ להפקיד את התכנית מאחר שמדובר בשטח מבנה
בניגוד לתכניות אחרות שנדחו משום שחדרו לתחום שטחים בלתי מבוזים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. הפקעה

22. הפקעה עפ"י תכנית 2698 - שכ' אגו מור
המשך דיון מיום 4.4.89

מר דרומי מסר כי הבקשה להפקעה נדונה בוועדה המחוזית ומאחר וההפקעה כללה
חלקי חלקות שלא היו כלולות בין החלקות המצויות בסעיף "מקום התכנית"
שבתקנות הוחלט להוועץ בנושא זה עם גב' רוזה. עפ"י חות דעתה של
גב' רוזה ניתן לאשר הפקעת החלקות הכלולות בהוראות התכנית המאושרת ולגבי
אלה שכלולות רק בתשרים (ושאינן כלולות בתכנון) יש להפקיד תכנית לתיקון
ההוראות התכנית.

הוחלט: הועדה מאשרת הפקעת החלקות המיועדות להפקעה, הכלולות בסעיף "מקום
התכנית" שבהוראות התכנית, לגבי יתר החלקות או חלקי חלקות המיועדות
להפקעה בתשרים תכנית 2698 ושאינן כלולות בתקנות תופקד תכנית לתיקון
ההוראות תכנית 2698.

מרחב תכנון מסה יהודה

ה. תכניות לאישור

23. תכנית מס' 648/מי - מיני רכא/מיני נקובא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פירוסומים מס' 3640 מיום
26.3.89.

במקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

24. תכנית מס' מי/540 - אבו גוש
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3623 מיום 26.2.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית

1. תכנית להפקדה

25. תכנית מס' מי/616 - הגדלת אחוזי הבניה וקביעת קווי בנין - אבו גוש
דיון נוסף.

גב' פלאוץ מסרה כי הועדה החליטה להפקיד את התכנית להגדלת אחוזי הבניה
מ-40% ל-80%, לעת עריכת התכנית התברר כי בבניה הקיימת מיצו כבר 90% ועל
אף הסגמה להגדיל את אחוזי הבניה ל-80% היא ממליצה במקרה זה לאשר 90%
בהתאם לקיים.

הוחלט: יפורש בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה המירביים הם 90% משטח המגרש
נמו.

ז' אב תשמ"ט
8 אוגוסט 89

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה, ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 19
בישיבתה מיום ראשון ט"ו באייר תשמ"ט, 18.6.89
יו"ר הועדה: אליהו סויסה - הממונה על המחוז

השתתפו:

- מ"מ נציג שר השכון	א. ברזקי
- נציג ציבור	מ. ויזל
- מתכנן המחוז	מ. כהן
- מ"מ נציגת שר המשפטים	י. לוי
- נציג שר התחבורה	ב. יקמן

נכחו:

- מחלקת מהנדס העיר	א. בן אשר
- לשכת התכנון המחוזית	י. בן יעקב
- יועץ סביבתי לוועדה המחוזית	ג. יניב
- מנהל האגף לאיכות הסביבה	ר. לשם
- לשכת התכנון המחוזית	ע. פדהאל
- לשכת התכנון המחוזית	י. פלס
- לשכת התכנון המחוזית	מ. שוורץ

נעדרו:

- נציגת משרד המשפטים	ת. רווח
----------------------	---------

מרחב מקומי, ירושלים

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3544 - כביש מס' 1 - שבד שכם

בפתח הדברים מסר מר כהן כי הועדה המחוזית החליטה להפקיד שתי תוכניות. האחת - תכנית מס' 3544 שכוללת קטע של כביש מס' 1 והמשך רחוב הנביאים והשניה - תכנית מס' 3545 שמתייחסת למובלעת שבין תוואי כביש מס' 1 המוצע לבין המשך רחוב הנביאים, ויעודה לתחנת אוטובוסים מרכזית הכוללת בתוכה שימושים מסחריים.

עוד ציין, כי לעת הדיון בהפקדת התכנית, החליטה הועדה המחוזית על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה שמסקנותיו יעוגנו בהוראות התכנית. התסקיר הוכן ונשלח לבדיקת השירות לשמירת איכות הסביבה אשר העיר את הערותיו. הועדה המחוזית שמעה רק את ההתנגדויות לתכנית 3544 ולא את שהוגשו לתכנית 3545 - התחנה המרכזית.

בשלב זה נכנסו לאולם הישיבות עו"ד אברהם גל ומר ציון חיון.

עו"ד גל מייצג קבוצת תושבים משכונת מוסררה שמאורגנים בארגון שכונתי הנקרא "די". ארגון זה אינו ועד השכונה הפורמאלי. עו"ד גל ציין כי התנגדותו מושתתת על הצעה ובקשה לועדה לתפיסה שונה. לדעתו, הגיוני היה אם הכביש היה מתוכנן לפי הצרכים התכנוניים הכוללים ולא ההיפך, לקבוע תכנון כולל לפי תכתיבי ואילוצי הכביש, ולא רק זה אלא גם בתכנית המקורית שהוגשה נכרך במפורש אישורה של התכנית 3544 עם אישורה של תכנית התחנה המרכזית. הוא ציף לדבריו את הוראות התכנית המקורית בהם כתוב בסעיף 9 "מותנה כי שלבי הפקדת התכנית יהיו מקבילים לשלבי הפקדתה של תכנית 3545" שזו תכנית התחנה המרכזית" ואם יאשרו את תכנית כביש מס' 1 ללא התחנה המרכזית, יש כאן היפוך כמו "רתמת הסוסים לאחר העגלה".

לצער הרב, העיר העתיקה נותרה אי מבודד בתוך שכונות ערביות ובתוך אוכלוסיה ערבית וכיום אין לנו אף נקודת מגע אמיתית שיוצרת מירקם חיים משותף בין האוכלוסיה היהודית לעיר העתיקה להוציא את פיתחת שער שכם שגבולותיה הם מרחוב הנביאים עד שבטי ישראל ועד רחוב הצנחנים שממנה היום את שכונת העוני מוסררה הכוללת בתוכה 600 משפחות ושטח נרחב דיק. אזור זה הקרוב לעיר העתיקה עשוי לשמש לאותו מירקם שדיבר עליו אך רוצים להופכו למדבר אספלט, כבישים ותחנה מרכזית ולדעתו זה יהיה אסון עירוני. מזווית ראייה אחרת טען, כי לו ירצו לחלק את ירושלים אזי הכביש ישמש כחומה והעיר העתיקה תאבד לנו, מה שלא יהיה כן אם השטח יאוכלס אורבנית וישולב באופן אורגני עם העיר העתיקה והשכונה היהודית. ולא רק זה, אלא אותו שטח יכול לכלול בתוכו מבחינה תכנונית אזור מסחרי, תיירותי, אזור לדירות יוקרתיות כאשר הנוף הנשקף הוא נוף בעל יחוד עולמי. הנוף שנשקף הוא הר הצופים, הר הזיתים, כיפת הזהב, כיפת אלאקצה וחלק גדול מחומת העיר העתיקה. הוא הביא עמו צילומים פנורמיים שנעשו משכונת מוסררה לחיזוק דבריו. לדבריו, זהו אזור שיכול לכלול בתוכו כ- 100,000 מ"ר בינוי ששוויים כמיליארד דולר

את אותו שטח רוצים להפוך למדבר אספלט ותיירים שילכו על חומות העיר העתיקה יראו צומת כבישים גדול ותנועה רבה במקום נוף עירוני מתוכנן יפה. כלומר יגרם נזק תכנוני וכלכלי.

עו"ד גל ציין כי בשיחה עם מר שפרבר נאמר לו כי כביש מס' 1 נועד לנקז את כל התחבורה שמגיעה מהשכונות הצפוניות ומיהודה לירושלים. מר גל טען כי יש כאן היפוך לוגי כפי שכבר ציין. לדעתו יש אפשרות לעשות כביש ברוחב דומה לכביש מס' 1 ברחוב הנביאים ולשלב בו אלמנטים אדריכליים. נכון שהכביש יכול סיבוב שייאס את התנועה ויקטין את נפח התנועה

כדבריו של מר שפרבר, אך הקרבן שישולם על כביש זה נמוך בהרבה מזה של כביש 1 שעל פי התכנית הנ"ל ובנוסף לכך גם בצמתי תנועה אחרים חשובים בירושלים ישנם עיקולים חדים.

לדעת עו"ד גל יש לראות את "הפקק" האמיתי שיווצר בין נוסרדס לבין השער החדש שבו יהיו 3 מסלולים דחוסים. לדבריו, אם את הכביש שיעבור ברחוב הצנחנים יורידו לכביש מקורה שימשיך לתוך רחוב שלמה המלך הרי תיווצר רחבה גדולה וטיילת ענקית שהיום היא כביש אספלט והיו מרוויחים עוד שני מסלולים. הוא גם ציין שהתייעץ עם מהנדסים בדבר העלות והתברר לו כי תכנון זה יעלה 4-5 מליון דולר. התכנון התחבורתי מבוסס על הנחות לגבי נפחי תנועה אך הנחות אלה אינן ודאיות וקביעת עובדות בשטח תסכל אופציות אחרות.

לדעתו לא הכרחי שכל התחבורה תנוקז בכביש מס' 1. הוא הביא למי מכות בהם סימן צירי ניקוז שונים ורבים בעיר כגון רמת אשכול, שמאל הנביא וכו' וכך תיפתר גם בעית "הפקק" בכביש מס' 1 ליד בנין נוסרדס לכל אלה המכוניות שיגיעו מכל ירושלים וגם הבעיה האקולוגית. וכמובן שיש להזכיר את ענין הפיצויים שידרשו תושבי השכונה בגלל ירידת ערך דירותיהם. לא יתכן לדבריו, שהתחבורה תנוקז בלב העיר במקום בשוליה ואם הפתרון לכך הוא שהכביש יהיה במקום התחנה המרכזית הקיימת שם הרי שחצר המטרה שייכת לווקף, ועל פי ההתנגדויות ניתן לראות כי הוא לא מוכן לוותר עליה.

עו"ד גל ציין כי התכנית הופקדה ואושרה ערב פרוץ האינתיפאדה, בנובמבר 1987. מאז האינתיפאדה חלו שינויים רבים ועל כן חברי הועדה צריכים לראות האומנם כל ההנחות שעמדו ביסוד התכנית דאז עדיין תקפות. לדעתו, מידת שיתוף הפעולה שנזכה לה מהאוכלוסיה הערבית במימוש תכנית זו תהיה מינימלית למרות שהתכנית מיועדת לענות גם על צרכיהם התחבורתיים ולכן ביקש לדחות את הכרעת התכנית עד שהמצב יתייצב ולא יהיה חוסר וודאות. עוד הוסיף כי ביסוד חוק התכנון והבניה עומדת מגמה של דמוקרטיזציה של התכנון. דמוקרטיזציה זו מתבטאת גם בכך שחברי הועדה הם נציגי ציבור המייצגים גם אינטרסים ציבוריים ועל כן עליהם לראות של שכונת מוסררה, שנהפכה לסמל של העוני בישראל ושכעת יש אפשרות להוציאה ממצב זה ולהפכה לשכונה יוקרתית, עם אינטגרציה חברתית אמיתית מבלי שיהיה צורך בפינוי האוכלוסיה.

הערתו האחרונה נגעה לענין ההיסטורי. הוא ציין כי קרקעות אלו נרכשו ע"י קק"ל בדמים מרובים ובתאום עם שר האוצר דאז, מר ספיר הוציאו צו הפקעה על האזור על מנת שלא יקום אדם ויערער על כל הענין. כל המאמצים הכספיים והמדיניים שהיו כרוכים בזה, היו מכוונים כלם על מנת להשיג את אותם יעדים שדיבר עליהם, שהם חורגים מיעדים תחבורתיים בסיסיים, כמו אלו שהתכנית המוצעת אמורה לשרת.

על כן ביקש מהועדה, לא לקבל את התכנית הזאת ועד כמה שאפשר להותיר את המצב הקיים כפי שהוא עם שיפורים מסוימים בכביש.

מר בן אשר טען טענה פורמליסטית על מעמד המתנגד. הוא ציין כי בדיונים שונים הוצג ועד מורשה ע"י גופים שונים בפרקי זמן שונים וכל גוף הופיע עם אינטרסים שונים. לרשות המקומית ישנם הסכמים עם ועד השכונה לגבי תקיפותה של התכנית ולגבי החלטות שתקיימנה בתכנית זו.

עו"ד גל ציין כי לא התיימר לבוא בשם ועד השכונה אלא בשם ארגון תושבים שגרים בשכונה.

מר בן אשר טען שהמתנגד לא ציין במה הגוף שייצג נפגע למעט העובדה שאם הכביש יעבור כפי שהוא מתוכנן כיום תהיה זכות לאנשים לתבוע פיצויים.

אך הוא אינו יודע כלל היכן אנשים אלו שייצג גרים היות ובהתנגדות שהוגשה לא הוזכר דבר כזה כלל.

הוא טען כי הכעס נפל על קטע הכביש ממזרח למורשה שדוקא בו הוא מרוחק

מבנינו מגורים קיימים ואלו עו"ד גל מציע להעבירו לרחוב הנביאים, מקום בו הכביש ישק לבתי מגורים. לגבי הפגיעה שתיווצר, טען כי הועדה המקומית הגישה לוועדה המחוזית חוות דעת סביבתית כך שהמטרדים יהיו בתחום הסביר. לגבי העתקת הכביש לרחוב הנביאים טען כי זה כמו לזרוק את האשפה למקום אחר ושהדבר יגרום לנזק גדול מאוד לאותם בניינים הקיימים ברחוב ובעלי איכות אדריכלית מיוחדת במינה ובנוסף לכך הכביש יהפוך מכביש מעביר תנועה לכביש מקומי היות ויש ברחוב חנויות וחנויות הללו צורכות חניה לסעינה ולפריקה.

לגבי העצמו ליצור צירים שונים של ניקוז תחבורה טען כי רוב התנועה בעיר היא מהשכונות למרכז העיר מכיוון וזהו מרכז הבילוי, המרכז העיסוקי והמסחרי ואם המשאיות יעברו בשכונות יגרום הדבר לנזק רב והמטרדים שיגרמו יהיו אלפי מונים גדולים יותר מהמטרדים שיהיו בכביש המוצע היום והוא עובר באיזור שהיה איזור תפר ואין בו כמעט מגורים לאורכו. הם קיימים, הם קיימים במרחק רב והכביש מגיע למרכז העיר כדי לרשת אנשים. לנושא ההתנגדות הציבורית טען, כי שר הפנים קבע שיש גופים ציבוריים שעל פי הוראת החוק רשאים להגיש התנגדות, ויש לא התנגדות של מעוניינים בקרקע כגון איגוד האדריכלים, החברה להגנת הטבע וכו' אך לגוף שייצג את גל אין מעמד כמתנגד על פי הוראות החוק.

עו"ד גל טען כי בנושא רגיש כמו זה אין טעם להאחז בטענות פורמליות. הוא ביקש להתייחס להתנגדותו זו כאלו יצאה מפי מר חיון.

מר בן אשר ביקש לדעת היכן גר מר חיון כדי לענות לו על התנגדותו.

עו"ד גל ציון כי מר חיון גר ברחוב הע"ח 19, בנין הנמצא במרחק של כ- 40 מ' מהכביש בקו אדום.

עוד ציון כי בתכנית מעין זו אין לחפש נפגעים באופן אישי אלא גם הוא, הגר בצד השנים של העיר, במלחה, נפגע באופן אישי כאשר הוא מודע לאסון תכנוני שעושים בעיר העתיקה.

עוד טען כי תשובתו של מר בן אשר על זריקת האשפה למקום אחר היא טענה קשה כלפיו אך בעצם מחזקת את טענותיו הוא.

בניגוד לדבריו של מר בן אשר כי מלבד בנין קיצוני אחד שאולי יש לו איזשהו יחוד ארכיטקטוני, כל השאר הם בניינים בני קומה וחצי שנראים כמו סלמס כך שדיבורים על פגיעה ארכיטקטונית מיותרים. מלבד זאת, באותו רחוב יש, בהערכה גסה 8 דירות בלבד.

הוא לא טען שכביש מס' 1 צריך להסתיים ברמת אשכול אלא הוא מקבל כנתון שכביש מס' 1 יגיע עד השער החדש. אך טען כי בקטע זה שעד השער החדש ניתן להציע אופציות אחרות לתכנון הכביש.

לבסוף ביקש שהועדה לא תלך שבי אחר המאמצים שהושקעו עד עכשיו שאחרת המחיר אותו העיר תשלם יהיה כבד מאוד.

בשלב זה יצאו המתנגדים מאולם הישיבות.

הוחלט: ההכרעה נדחתה לשלב מאוחר יותר.

2. תכנית מס' 3818 - בית הגמלאים - גילה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3592 מתאריך 13.11.88.

- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.5.89:
- לקבל את התנגדות הגב' איילה לביא מנהלת המדור לקשיש כיוון שקיים מחסור במיטות של מח' סיעודית במסגרת תכנית זו ויועדו 30 מיטות לפחות למח' סיעודית.
 - לצמצם את שטח הבנין כך שלא תהא בניה בשטח האתר הארכיאולוגי.
 - לדחות את התנגדויות המועצה לא"י יפה והחברה להגנת הטבע מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת.
 - לתת תוקף לתכנית המתוקנת בהתאם להחלטות דלעיל ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

בפתח הדברים מסר מר כהן שהועדה המחוזית החליטה להפקיד את תכנית מס' 3818 לאחר שלושה דיונים. המדובר הוא במגרש שיעודו על פי תכנית מס' 2415 כאזור מגורים 2 וההצעה היתה להפקיד תכנית לבית גמלאים או בית אבות. הויכוח נסב בזמנו סביב מספר הקומות של המבנה והתכנית הופקדה בסופו של דבר עפ"י הצבעה שנערכה בוועדה. לתכנית הוגשו ארבע התנגדויות שמתייחסות בעיקר לגובה ולמאסת הבנין.

בשלב זה נכנסו לאולם הישיבות המתנגדים הבאים: ציפי רון מהחברה להגנת הטבע, שלמה אהרונסון מהמועצה לישראל יפה, איילה לביא - מהמחלקה לקשיש, גדעון אבני - ארכיאולוג המחוז וכן ד"ר ישראל דגן, יוסי כהן ואמנון רז ממנהל שכונת גילה. כמו כן הופיעו מטעם היוזם אדריכל דן אלרוד ומר יוסף שרון נציג החברה לפיתוח שדות קהילתיים.

מר שרון טען כי לישיבה זו מוזמנים אנשים שלא הגישו התנגדות בשעתו, בתקופה בה התכנית הופקדה. אותם אנשים לא הופיעו בוועדה המקומית או בוועדת המשנה בראשותו של מר כחילה ולכן אין להם מעמד משפטי בישיבה היום ועל כן ביקש מיו"ר הועדה שלא ישתתפו בדיון.

מר אהרונסון טען כי המבנה הוא כמעין מגדל שיפגע בנוף דרום מערב ירושלים. מציאות של בניינים גבוהים מצפון ודרום לשכונת גילה ובקירבה גדולה מאוד לעמק רפאים הינה פגיעה בתפיסה הנופית. לדעתו, התפיסה של מגדל בכל שכונת מגורים מתאימה לשנות החמישים, מה-גם שהמבנה הציבורי הנ"ל אינו בעל איכויות מיוחדות אלא מבנה בעל מאסת בנין גדולה ללא אפקט מיוחד.

כמו כן טען כי אזור זה הוא פתוח לרוח וכידוע מבנה גבוה עלול ליצור בחורף מערבולת רוחות סביבו, דבר שיזיק לזקנים ולכל הסביבה ולא רק בחורף. ועל כן טען כי יש לתת רשות דיבור גם לתושבי השכונה הגרים בגוש 401 הצמוד למבנה המתוכנן, שהם נפגעים אישית.

מר אהרונסון ציין כי בקירבת האתר קיים אתר ארכיאולוגי שמתוכנן כפארק. אתר זה היה אתר מאתרי התצפית של ירושלים, שנקשר בקשר עין הן עם רמת רחל והן עם נחל רפאים. בתקופת המלכים שמר על הכניסה הדרומית מערבית של ירושלים. הוא ציין כי ברור לו שהמקום הזה יבנה ויאוכלס אך קיים הבדל בין הקמת מבנה רחב מימדים כמו הבנין המתוכנן לבין מבני מגורים.

גב' לביא מהמחלקה לקשיש בעירה ציונה כי התנגדותה בוועדה המקומית נבעה מהענין המקצועי, הטיפולי בקשיש. היא טענה כי בבנין המתוכנן שבו יש 120 יחידות דיור לאנשים מגוברים אין כל יחידה טיפולית למבוגרים חולים שאינם יכולים לתפקד בחדריהם ועל כן ביקשה מחלקה סיעודית טיפולית בגודל של עד 30 מיטות.

היא ציונה כי כיום יש מחסור גדול מאוד בסידור מוסדי לקשישים ויש יזמים רבים שמוכנים למלא את החסר. ולמרות שהפרויקט הזה הוא פרויקט פרטי צריך שיהיה בו מענה לאנשים החולים.

מר שרון טען כי כל התוכניות והתיאומים נעשו עם משרד העבודה והרווחה.

גב' רון מייצגת החברה להגנת הטבע טענה כי הנקודה בה רוצים לבנות א המבנה היא הנקודה הגבוהה ביותר בכל ירושלים, מדובר בגובה של 861 מ' מעל גובה פני הים. נקודת גובה זו נצפית מכל מקום. היא ציונה כי למרות שטיעון שירושלים מוקפת מגדלים כגון המגדל על הר הזיתים, הר הצופים וכו', מגדל זה בעל איכות שונה וללא עבר היסטורי כמו האחרים. המגדל יחרוג מעבר לקונספציה של המגדלים.

לדעתה המגדל ייחד את שכונת גילה, אך עם כל הכבוד לשכונה אין היא חושבת שצריכים לייחד את השכונה ובפרט שלא ע"י בנין מאסיבי שכזה. עוד ציונה כי המגדל יפגע בשמורת נוף שנעשה הרבה על מנת למנוע הרסיתת בתכנון כביש מס' 60 והמשך כביש מס' 4 דרומה, ואלו כעת במחי יד הורסים את הנוף ומתייחסים אליו כאל האחוריים של ירושלים.

היא הזכירה כי שכונת גילה נבנתה עפ"י קונספציה תכנונית באזור שכל הבתים בה יבנו בגובה של 4-6 קומות ואילו כעת יחסמו לתכנון ע"י בניה של 18 קומות, מה-גם שתיווצר בעית הצללה.

גם גב' רון הזכירה את משטר הרוחות שיווצר כתוצאה מבנית המגדל, דבר שיפגע פגיעה משמעותית מאוד באיכות החיים של האנשים.

היא ציונה כי זהו כמעט האתר היחידי שהחברה להגנת הטבע יכולה להראות לקבוצות מטיילים אתר מתקופת ההתנחלות, מתקופת יהושע בן-נון ועלולות הקשר של הירדנים עד 67, אך להרוס אתר היסטורי זה פרושו להימנע מהכללים הקפדניים מאוד בדבר שימור אתרים, מה גם שהחברה להגנת הטבע מתנגדת לשינוי השטח הירוק לצורך הדרכים והחניה עבור בנין זה.

מר אבנר, ארכיאולוג המחוז באגף העתיקות ציון כי התנגדותו נובעת מקיומו של אתר ארכיאולוגי, שחלקו סמוך למבנה המוצע וחלקו בתחום האתר, אתר שיש לראות בו את אחד האתרים החשובים בסביבות העיר. במקום זה התגלו שרידים של ישוב מבוצר שיש בו שני שלבים עיקריים. השלב הראשון זה ישוב מתקופת ההתנחלות מהמאות ה-13 ו-12 לפני הספירה והוא היחיד בסביבות ירושלים מהתקופה הזאת. ביישוב התגלו מבני מגורים, וחצרות ושטחו כ- 6-8 דונם על ראש הגבעה ושולט על הסביבה. השלב השני הוא מסוף ימי הבית הראשון, במאה השביעית לפני הספירה בו נבנה מגדל תצפית מבוצר שהיום נמצא בנקודה הגבוהה ביותר על אותה כיפה והוא אלמנט הראוי לשימור וראוי כנקודת תצפית ונקודת הסבר ארכיאולוגי לגבי כל מה שקורה בסביבה. הוא ציון כי רואה באתר זה יחידה אחת הראוי לשימור ואין לחלקו ליחידות משנה. החלק המזרחי של האתר חודר אל תחום המבנה המוצע וזהו דוקא אחד החלקים החשובים שבו היות ובו מרוכזים רוב השרידים הקדומים מתקופת ההתנחלות.

מבחינה טכנית ציון, כי אם יבוצעו עבודות הפיתוח למרות הכל, ראוי שיהיה מרווח בטחון בין אזור הבניה לאזור האתר. הדבר יחייב גידור ופעולות שימור תוך כדי עבודות בשטח. הדבר יחייב מימון של היזם לגבי המשך החפירות וסימון היות והאתר לא נחפר עד תומו. מאחר והאתר הוא יחידה אחת, השימור יחייב לכלול גם את השטח שמוגדר היום כשטח פתוח ציבורי וגם את השטח בתוך תחום המבנה, כחלק מתחום הפיתוח של האתר כיחידה אחת. כלומר, מי שיבקר באתר יצטרך לראותו כיחידה אחת, אחרת אין משמעות לשימור ולהצגה שלו כאתר ארכיאולוגי.

אספקס נוסף לשימור הוא הניסיון לזהות אתר זה עם הנקודה המוזכרת בשמואל ב', מקום שנקרא בעל פרצים, שמופיע במלחמת דוד נגד הפלישתים בעמק רפאים.

יו"ר הועדה שאל את מר שרון אם אין לו התנגדות לשמוע את התנגדות

המינהלת למרות שהתנגדותה לא הוגשה בזמן היות והועדה מעוניינת למנוע סחבת נוספת ונוהגת לפנים משורת הדין. הוא ציין כי אם הדבר פטול מבחינת החוק הרי שיבטלו התנגדותם מהפרוטוקול וחברי הועדה לא יתייחסו אליה.

מר שרון ענה כי אין לו התנגדות.

מר רז מנהל מינהל שכונתי גילה התייחס לפגיעה החמורה שתיגרס באיכות החיים ל כ- 48 בתי אב שמתגוררים בסמוך לאתר המיועד. ראשית, ילקח מיחידות הדיור החונות במגרש 401 מזה 15 שנה מגרש החניה למרות שקיים הסכם בין הדיירים לחברה המשכנת כי זהו מגרש החניה המיועד להם בזמן שאין פתרון למגרש חליפי. בזמנו הציעו את המגרש המזרחי לגוש 401 אך בינתיים משרד השכון הוציא שטח זה למכרז להקמת בתי מלאכה וחלידי זאת יש במקום הפרש גובה של 4-5 מ' ממפלס הכביש כך שהמכירן כלל לא יעיל. לכן הציע שתבנה למבנה החדש חניה תת-קרקעית. אלמנט שני עליו דיבר היה המרחק בין גוש 401 ליחידות הדיור. למיטב ידיעתו המרחק הוא 6 מ' אך בישיבה הוזכר שהמרחק 14 מ' אך גם זה מרחק בטל בשישים ויפגע באיכות החיים של הדיירים. הוא ציין כי בשיחתו עם מר כחילה, האחרון טען כי לו ידע את פרטי התכנית לא היה מאשר בניה לגובה. ועוד הוסיף כי הוא מאמץ את פשרת מר כחילה בדבר בניה של 10 קומות.

מר בן אשר ציין כי הועדה המקומית הסכימה ל-10-8 קומות ואלו הועדה המחוזית היא זו שמסעמים תכנוניים הציעה שהמבנה יהא בגובה 18 קומות. בסופו קיבלה הועדה המקומית את דעת המחוזית שבניה לגובה במקום זה היא חיובית. הקונספציה של בניה לגובה באזורים מרכזיים בעיר נובעת בעיקרה מנושא ההתמצאות של המבנה העירוני.

הוא ציין כי הפרויקט יקבל תוקף משני נימוקים לגיטימיים. האחד הוא שהועדה המקומית קיבלה את דעתה של הועדה המחוזית בצורך שבבניה לגובה במקום זה מסעמים של התמצאות במבנה העירוני. אדם יוכל לקרוא מפה ולדעת היכן הוא נמצא לפי מראה מקום מיוחד זה. הבניה לגובה במרכזי השכונות או במרכזי העיר, משמשת כנקודת ציון להבנה ולקריאות של המבנה העירוני וזה היה אחד הטיעונים העיקריים שהועלו על ידי הועדה המחוזית. לגבי ההתנגדות של המחלקה לקשיש ובקשתה למחלקה סיעודית של-30 מיטות, מסר מר בן אשר כי היזמים קיבלו את הדרישה של המדור לקשיש ובפרויקט זה תוקם מחלקה סיעודית של עד 30 מיטות. הוא ביקש מאדריכל דן אלרוד לענות על שאר ההתנגדויות שהועלו.

אדריכל אלרוד מסר כי עבור פרויקט זה הרכיבו ועדה עוד לפני תחילת התכנון, שכללה אנשים מקצועיים בוועדה המחוזית ואנשי מקצוע מהעיר, כך שהעבודה על הפרויקט נערכה בהנחיות מדויקות והם אלו שתמכו בבניה לגובה. התכנון התעכב היות ודרשו חניה בלתי הגיונית שגרמה לבעיות, אך המתכננים עמדו בה.

לדעתו, מהפרויקט המתוכנן יהנו כל תושבי שכונת גילה. לגבי מגרש החניה טען כי הוא לא שייך לדיירי גוש 104 אלא ניתן כדת וכדין על ידי מינהל מקרקעי ישראל במכרז לצורך תכנית זאת. הוא הביא עוד לפני הישיבה מסמך שמעיד כי המגרש שייך לבנין המתוכנן ומר נקמן בדקו ומצא כי אמת הוא. ולא רק זה, אלא שטח החניה הפך לגן ציבורי והתנגדותה של גב' רון בנושא אינה רלוונטית ואינה נכונה.

לענין הארכיאולוגי ציין, כי עוד בוועדה המקומית הגיע להסכם עם מר אבני ש"לא יקום בנין על אתר ארכיאולוגי". הוא ציין כי הוא דוקא מעוניין בפיתוח האתר מכיוון שזה ימשוך אנשים למוסד וכידוע, זקנים אוהבים לצפות בפעילות אנשים. כך שההתנגדות לנושא הארכיאולוגי אינה תוספת במקרה זה.

הסילואסה המוצגת היא אמינה ונכונה ונעשתה עפ"י דרישת העיריה מנקודה חשובה ומשמעותית מדרך גולומב ובהתאם לכך הכין גם פרספקטיבה מהכניסה לשכונה.

לעת הדיון בהפקדת התכנית הוכנו 6 אלטרנטיבות המציגות אופציות שונות והתכנית המופקדת נבחרה כאופציה האופטימלית לשמח הזה.

לנושא האקלים טען כי לא תיווצר מנהרת רוחות כפי שלא נוצרת כזו בין המשביר למגדל איילון. כמו כן ציין כי בנין צר וארוך הוא זה שיגרם למנהרת רוחות ולא בנין רחב כמו המתוכנן לנושא ההצללה טען כי זה לא הגיוני מבחינה לוגית. השמש לא באה מכוון צפון.

לגבי הטענה כי מכל הצדדים רואים את אותה פרופורציה היות ובצד דרום מזרח וצפון מערב יש פרופורציה קטנה יותר.

מר שרון ציין כי הס' עמדו בדרישה של הועדה ובהתייעצות עם נציג משרד התחבורה שדרש בשעתו על כל דירת מגורים מקום חניה אחד, שפרושו 120 מקומות חניה. יותר מאוחר הגענו להבנה כך שיהיו 80 מקומות חניה. אותו מגרש חניה לא שויך לדיירים השכנים ולכן לא הוכשר עבורם.

הוא ציין כי גובה המבנה לא היה דרישה של היזמים אך מבחינה כלכלית הם רוצים שמבנה יאכלס לפחות 120 אנשים.

הוא הוסיף כי היזמים מוכנים לכל פשרה בתנאי שלא יאלצו להגיש את התכנית להפקדה נוספת, דבר שיגרם לסחבת נוספת ולא יבודד כספים לכל מי שהשקיע.

מר אבני ביקש בשנות שלא לחלק את המגרש לשני חלקים למרות שמבחינה משפטית הוא מחולק לשני מגרשים שונים.

הוא ציין כי לא קיבל כל תשובה מהיזם לגבי נכונותו לבצע את פיתוח המגרש כך שישמר את השרידים הארכיאולוגיים.

גב' רון ביקשה שיקבע בתקנון התכנית סעיף שמחייב שמירה על האתר העתיק. לגבי הגובה טענה כי לא קיבלה כל תשובה ושבקביעה זו לא נלקח בחשבון האגן של איזור בית לחם והר חברון.

לגבי בעית הרוח והצל ציינה כי ניתן להציב תורן שיוכיח את הדברים לדיוקם וכן להתייעץ במומחה לנושא רוחות והצללה כדי שתהיה תשובה חד משמעית.

בשלב זה יצאו המתנגדים מאולם הישיבות.

יו"ר הועדה ציין כי מן הראוי להחליט בתכנית זאת בפורום של מליאת הועדה המחוזית ללא סחבת מיותרת.

הנחלט: הדיון וההכרעה יועברו למליאת הועדה המחוזית הקרובה.

3. תכנית מס' 1434 א' - הרחבת הדיור ברח' בן זכאי

המשך דיון מיום 30.4.89

מר כהן ציין כי מטרת התכנית היא תוספות בניה סטנדרטיות למספר מבנים בן הרחובות יוחנן בן זכאי ורבי מאיר. לתכנית הוגשו 4 התנגדויות שהושמעו ע"י המתנגדים בתאריך 12.3.89 וועדת המשנה החליטה בשיבתה אז לדחות את ההכרעה לשלב מאוחר יותר.

ההתנגדות הראשונה היתה של מר [REDACTED], שדירתו בחלקה 89, כנגד תוספת הבניה של השכן מכיוון שזו תסיל צל או תגרם להסתרה של חלונות,

כשבעצם טענתו העיקרית היתה, ששכנו כבר הרחיב בעבר את דירתו באגף הדרומי של הבנין ותוספת הבניה הנוכחית תפגע בו. הלשכה בחנה את ההתנגדות וממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהסיג במטר אחד את קו הבנין של התוספת, כך שיהיה מרחק סביר בין החלון של השכן לבין התוספת המוצעת לשכן שכבר בנה. התנגדות שניה היתה של מר ציון אביכזר הגר בחלקה 86. הוא טען שמאחר והתקנון של התכנית מחייב בניה מלמטה כלפי מעלה אינו יכול להרחיב את דירתו היות והשכנה שגרה מתחתיו אינה רוצה לבנות. מר כהן ציון כי הלשכה מבינה כי מדובר במשפחה מרובת ילדים ותקנון התכנית לא יאפשר לו בניה גם בטווח הארוך, אך עם כל הרגלה זהו נושא עקרוני ולכן הלשכה דוחה את הבקשה. ההתנגדות השלישית היתה של מר סער כרמי הגר בחלקה 89. הוא טען כי תוספת הבניה של 1.75 מ' כפי שהועדה המחוזית אישרה לו אינה מאפשרת בניה בצורה סבירה כך שהוא ואמו הקשישה, הגרה עמו, יוכלו להמשיך לגור בבנין. טענה נוספת שלו היתה שגם אם הועדה תוסיף לו מטר אחד, כי אז החלון של השכן ימצא במרחק של 5.60 מ' בעוד שקיר התוספת שלו יהיה במרחק 4.60 מ' כלומר עדיין יוותר מטר אחד בין קיר התוספת לבין החלון של השכן שבנה תוספת.

הועדה המקומית המליצה להגדיל את רוחב התוספת בחצי מטר. לאחר שהלשכה ראתה כי תוספת של מטר לא תגיע ולא תסתיר את חלוננו של השכן, היא ממליצה לקבל את ההתנגדות ולהגדיל את התוספת במטר אחד, כאשר האגף הזה לא פתחים מלבד חלון אחד מרוחק, כך שלא יהיה קשר עין ישיר בין שתי הדירות.

התנגדות רביעית היתה של מר פרנסה הגר בחלקה 85, אשר הגיש את התנגדותו במאוחר. הוא ביקש להגדיל את רוחב התוספת במטר, כדי לאפשר לו לעשות שינויים בבנין, מכיוון שהתוספת המוצעת לו כיום בתכנית זאת לא אפקטיבית.

הלשכה ממליצה לקבל את התנגדותו ולהגדיל את התוספת במטר אחד כדי לאפשר לו ניצול נכון יותר של התוספת.

התחלטה:

1. לקבל את התנגדות שמואל בכבוד (חלקה מס' 89) ולהסיג במטר אחד את קו הבנין הצפוני של תוספת הבניה לדירת השכן הדרומית ובכך יתאפשר מרחק סביר בין חלון דירת המתנגד לתוספת הבניה של שכנו.
2. לדחות את התנגדות ציון אביכזר (חלקה מס' 86) הואיל והועדה רואה בהוראות שלבי הביצוע של התכנית נושא עקרוני שאין להקל בו, על אף הצער שיגרם למתנגד.
3. לקבל את התנגדות סער כרמי (הדירה הצפונית בחלקה 89) ולהגדיל את תוספת הבניה המערבית לדירתו במטר אחד ובלבד שלא יהיו פתחים בחזית הדרומית של התוספת.
4. לקבל את התנגדות מאיר פרנסה (חלקה מס' 85) ולאשר הגדלה של מטר אחד ברוחב התוספת המערבית המוצעת לדירה הדרומית בחלקה.
5. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת ההתנגדויות כמפורט לעיל. השינויים בקוי הבנין בהתאם לנ"ל יחולו על כל המקומות באותה עמודה.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה, ירושלים

כ' סיוון תשמ"ט
5 ביולי 89

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 10 שהתקיימה ביום ג' י"ב בסיוון תשמ"ט 13.6.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

- נציג ציבור
- מתכנן המחוז
- נציגת שר המשפטים

השתתפו: מ. ויזל-
מ. כהן
ח. רוזה

- לשכת התכנון המחוזית
- מנהל אגף הרישוי עיריית י-ם
- לשכת התכנון המחוזית
- יועץ סביבתי
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
- אגף הרישוי עיריית ירושלים

נכחו: י. בן יעקב
ג. ברנדס
מ. דרומי
ג. יניב
ע. פדהאל
י. פלאוס
ג. פלם
ש. שמביק

- אדריכל

נעדרו: א. רחמימוב

א. עררים

1. יב - 10765 - ערר מר מנחם ששון על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה ביום 6.2.89 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 172 חלקה 64 רח' טוביה (תיק בנ/88/1024)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי בעבר - ב- 31.10.88 - דנה הועדה המחוזית בערר לבקשה להיתר בניה לתוספת בבנין האמור ברח' טוביה. הבנין המקורי קסן ביומר, ובנו לו תוספות שונות במשך השנים והבקשה אז היתה לתוספת בעורף הבנין ובחזיתו ובסופו של דבר אושרה למבקש תוספת מרפסת בלבד. בחזית הצפון מזרחית של הבנין וללא עמודים. עתה הוגשה בקשה של שכן נוסף בבנין ובה מבוקש להשלים בניה בהתאם לשאר הבנין ולהמשיך את התוספת כך שהיא בסופו של דבר תהיה מקו הבנין. הועדה המקומית דחתה את הבקשה והמבקש ערער בפני הועדה המחוזית.

העורר הוזמן ולא הופיע לדיון.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס.
בהעדר העורר הקריא מר כהן את מכתבו שהתקבל בלשכת התכנון ביום 27.3.89:

"בהתאם להחלטת הועדה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת אשר לסענתם היא חורגת מתחום התוספות הקיימות.
אני מגיש ערעור זה מכיון שהסיבה להתנגדות אינה מוצדקת והובחה לכך שקיים תקדים בבנין בו אני גר והוא שהשכן שלי מר יוסף רפאל קיבל היתר בניה ע"י ועדת המשנה.

א. אני גרים באותו בנין.
ב. הבקשות שלי ושל שכני זהות ובאותה מתכונת של קוי הבנין בחלקו האחורי של הבנין.
ג. ניתן לראות שקיים תקדים ולא רק בדחוב בו אני גר.
אני מבקש בכל לשון של בקשה בדיקה נוספת בענין זה ואחר ואני לא רואה סיבה מוצדקת לדחיה.

מר ברנדס ציין שישננים שני טעמים לדחית הבקשה.
א. יחד עם התוספת תתקבל דירה בלתי סבירה מבחינת תנאיה - היא ארוכה וצרה מבלי אפשרות אירור.
ב. התוספת מהווה חריגה מבחינה סביבתית ואדריכלית.

הועדה המקומית המליצה לאשר תוספת רק בתחום התוספת הקיימת כדי לישר את הבנין.

לאחר צאתו את אולם הישיבות הוחלט:
1. לדחות את הערר בהתאם לסעיף א' בהמלצת הועדה המקומית וכן מכיון שלדעת הועדה מהווה הבקשה פגיעה ארכיטקטונית בבנין הקיים.
2. לאשר בנית תוספת בהתאם לתוספות הקיימות בבנין - בהתאם לסעיף ב' בהמלצת הועדה המקומית.

2. יב - 10797 - ערר מר [] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה ביום 20.2.89 בגין בקשתו לתוספת מחסן - רח' יחיאל דרזנר - תלפיות מזרח (תיק בנ/89/129)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי הבקשה היא לתוספת בניה לבנין קיים ע"י חפירה מתחת לבנין בשטח של כ-16 מ"ר. הועדה המקומית דחתה את הבקשה והמבקש ערער על כך בפני הועדה המחוזית.

בשם הועדה הופיע מר [REDACTED] - המבקש/עורך
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס.

מר [REDACTED] ציין שכבר כשנכנס לגור בדירתו היתה בעיה של רטיבות מדירת השכן ומצגרת הבית כך שזה למעשה ניסרל אחד מחדרי הדירה שנשאר בעצם ללא שימוש. גודל דירתו 76 מ"ר. על מנת לפתור את הבעיה בוצעו מספר תיקונים ונותר חלל ריק אותו הוא מבקש לאשר.

מר ברנדס הסביר כי על פי התכניות שהוגשו - שטח המחסן מגיע ל - 24 מ"ר ברוטו. לדעת הועדה המקומית - המחסן והפתח המוצע בו וכן עצם העובדה שאינו נמצא מתחת לדירת המבקש אלא מתחת לבנין אחר מעוררים תמיה ואין מקום לאשר את הבקשה.

מר [REDACTED] טען שיש בידו התימות מכל דירי אותו גוש בנינים כולל הדיר שמעליו. המחסן המבוקש אינו חורג מקונסור הבנין. כבר חמש שנים הוא מתגורר בדירתו ומנצל רק 2 מתוך 3 חדרים בדירה. אדריכלית נוראל - מטעם העיריה - בקרה בשטח ואישרה את הבקשה.

לאחר צאתו את אולם הישיבות ציין מר כהן כי במסגרת דיוני ועדת המשנה בתוספות הבניה לשכונה דובר על תוספות בניה סטנדרטיות מבלי להתיחס לפתרונות ספציפיים כמו חפירה מתחת לבנין וכד' - כי פתרונות אלו צריכים להידון במסגרת תכניות פרטניות. בשלב זה כל עוד אין תכנית המאפשרת תוספות בניה - לא ניתן לאשר את הבקשה מחוסר זכויות בניה. מה גם שהיא מהווה פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין.

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

3. יב - 10792 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית ביושיבתה מיום 12.2.88 בגין בקשתם להכלסת מרפסת גוש 10 חלקה 103 - רח' המליץ - מושבה גרמנית (תיק בנ/657/88)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פדהאל הסבירה כי ברח' המליץ, באזור המיועד למגורים 4 מיוחד מבוקש להבליס מרפסת ברוחב 1.5 מ'. הועדה המקומית קבלה את טענת השכנים - שהתנגדו לבקשה וטענו כי המרפסת תגרום להסתרת אויר מדירתם ותרע את תנאי הדיר שלהם - ודחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - המבקש/עורך.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס.
כמו כן הופיעו המתנגדים הבאים: גב' [REDACTED]

מר [REDACTED] ציין שעוד בסרס קנה את הדירה חשב על הוספת המרפסת בגלל התקדימים שיש כבר בכניסה לבנין ולא ציפה לכל בעיה. ביושיבת הועדה המקומית הושמעו טענות שונות שאינן לענין ואכן בהחלטה גם נאמר שהסיבה העיקרית היא בגין הסתרת האור. אמנם אין הוא טוען שאין פגיעה כאשר מישורא בונה מרפסת מעל לשכן אך הפגיעה הזאת היתה קיימת גם קודם ואין כל שינוי דרמטי מאז. הבנין קיים מזה 25 שנה והוא גר בו כ- 4 חודשים. המרפסת שמעליו לא מפריעה לו באופן עקרוני - למעט בעיות מעטות של רטיבות שהם מספלים בזה.

באשר למרפסת שלו - הוא ניסה להגיע לפשרה עם הגב' [REDACTED] - המתנגדת אך לא הצליח.

(פרוטוקול מחוזית 13.6.89)

מר ברנדס הסביר כי הועדה המקומית התרשמה מטענות המתנגדים - שלאור נסיון העבר אין הם מוכנים לאשר את הבקשה. טענת המתנגדת מתחת למבקש חזקה יותר כי מטבע הדברים דירה בקומת קרקע סובלת מחוסר אור.

מר [REDACTED] ציין כי הוא מתגורר בקומת קרקע - לא מתחת דירתו של המבקש. לטענתו אם יתקבל האישור למר מדבור ירצו גם הדיירים שמעליו לבנות מרפסת וכך תוסתר דירתו באופן חמור. באשר למרפסת שנבנתה מעל דירתו של המבקש - היא כרגע בתהליכים משפטיים ולכן בעצם לא ניתן להגיד שיש לגביה אישור.

גב' [REDACTED] טענה שהבנין שורטט באלכסון ולא בכדי - הוא אכן בנוי כך. הוריה המבוגרים מתגוררים בקומה שניה - לצד דירתו של המבקש והם בחלק הבנין הקרוב יותר לגבול המגרש. ליד הבנין שלהם קיים בנין ערבי קטן שלא שורטט כלל במפרט. עקב כך הצד שלהם בבנין הוא מעין נישא ואם המבקש יבנה מרפסת מצבם יורע.

גב' [REDACTED] (מתגוררת בדירת קרקע מתחת לדירת המבקש) ציינה שקנתה את דירתה לפני 16 שנה ומאז אף דיור לא ביקש רשיון לסגירת מרפסת. המרפסת המבוקשת לא רק מפריעה לצורת הבית ולחיים בו אלא בעיקר לאור. זה יגרום לכך שהיא תחיה ב"מרתף". בעבר נתנה הסכמתה למרפסת בקומה השלישית אך עתה למדה את הלקח. היא עצמה מנהלת את המשפט לגבי המרפסת בקומה השלישית כי היא גורמת לה להפרעה ובחורף גורמת להסתרת שמש לפחות למשך שעותיים.

מר [REDACTED] טען שכל בקשתו היא לקבל את זכותו - כפי שהבין בתחילת תהליך קניית הדירה. לדבריו - הדתיה הגמורה של הבקשה אינה משקפת את האיזון בין הצרכים של כל הצדדים ויש למצוא לזה פתרון.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר סויסה שהשאלה היא אם כל שלושת המרפסות האחרות נבנו ברשיון. לדבריו המרפסת המבוקשת מהווה השלמה ארכיטקטונית לבנין והשאלה היא האם אפשר למצוא איזון בין הטענות של המתנגדים - למבקש.

מר כהן טען שאין כל ספק שהמרפסת תגרום למטרד לדיירים בקומה התחתונה.

מר ויזל חלק על דעתו וציין שמרפסת ברוחב של 1.5 מ' לא גורמת להפרעה ובדאי שלא בחורף.

מר כהן הציע, בתגובה, לצאת לשטח ולהתרשם ממה שקיים בפועל.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיערך ביקור בשטח ע"י לשכת התכנון.

4. יב - 10044 - ערר תחנת הדלק סונול הבירה על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 9.1.89 בגין בקשתה לתוספת גלריה גוש 235 ת"ח 60 - שדרות ויצמן (תיק כנ/84/674)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר שמדובר בגלריה בשטח המבנה הקיים בתחנת הדלק. הועדה המקומית דחתה את הבקשה לאור העובדה שהשטח מיועד לשמורת טבע.

בפני הועדה הופיעו אדריכל שילוני, מר ירון עשאל ויורם גריגברג - מטעם העוררים/מבקשים.
בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס.

(פרוטוקול מחוזית 13.6.89)

אדריכל שילוני הסביר כי התחנה קיימת קרוב ל-40 שנה, היא היתה מוזנחת, והיוותה מפגע. חברת סגנול ובעלי התחנה שפצו את המבנה וכדי למנוע מפגע בטיחותי הכניסו את המחסן פנימה. מדובר בעצם בניצול חלל במבנה הקיים, מה שנבנה זה רק אינסטרסול בגובה נמוך ולא מעל למבנה. השטח שלו מגיע ל-15 מ"ר. העניין הגיע לעיריה עקב הלשנה של מי שעבד בעבר בתחנה ואז סוכס עם העיריה שתוגש בקשה. עתה המקום שופר לאין - ערוך.

מר עשאל ציין שוב כי שתי תחנות הדלק בכניסה לעיר עומדות שם כמו"עצם בגרון" אך הן עובדה קיימת. המטרה של החברה היתה ליפות את הכניסה לעיר ועתה הכל נקי ומסודר. כשהתקבל צו הפסקת העבודה - זה היה כבר אחרי ביצוע העבודה.

החברה פנתה במכתב למר כחילה וכן בערר לוועדה המחוזית. כל המטרה היא שיפור השרותים שמספקת התחנה לאזרחים.

מר ברנדס ציין כי מבחינה סביבתית אין מניעה לאשר את הבקשה. יש בעיה פורמלית - הועדה המחוזית דחתה בעבר בקשה לתוספת בניה בתחנה מכיון שדובר אז על תוספת שטח. השאלה היא אם ניתן לאשר את הבקשה מכיון שהשטח מיועד לשמורת טבע.

מר עשאל הבהיר כי בעבר דובר על מבנה שרות נוסף. אך עתה לא מדובר על תוספת שטח אלא ניצול חלל בתוך המבנה הקיים. יתכן שאין להתייחס לזה כאל תוספת בכלל כי המחסן נמוך מאד.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציינה גב' רנוה שהבעיה מתעוררת עקב יעוד השטח לשמורת טבע וזו בעצם גם הסיבה שלא ניתן להפקיד תכנית לשינוי היעוד.

מר בהו ציין כי לפי התכנון - התוואי של כביש מספר 4 צריך לעבור ממש מעל תחנות הדלק אך כיום מדברים על אפשרות של מנהרה מתחת לתחנות.

בתשובה לשאלת מר סויסה האם רשאית הועדה לאשר בכלל את הבקשה ציינה גב' רנוה כי מכיון שלא מדובר על מבנה נוסף ניתן להתייחס לבקשה כאל שיפורים סניטריים.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה במסגרת שיפורים סניטריים ובתנאי שהמחסן ישמש לאחסון שמנים בלבד ושגובהו לא יעלה על 1.80 מ'.

5. יב - 7675 - ערר גב' [REDACTED] (תמרוקיה ומתנות "אורה") על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.6.88 בגין בקשת חב' ג'אן ג'אסטה בע"מ למכבסה אוטומטית - גוש 23 חלקה 146 - רח' הפלמ"ח (תיק עסק 1/5518)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פדהאל ציינה שברח' הפלמ"ח באזור המיועד למגורים 2 קיימת מכבסה והבקשה היא לאישור שימוש חורג. לאחר פרסום הבקשה הוגשו מספר התנגדויות. לוועדה המחוזית הוגש ערר מטעם בעלת חנות תמרוקים שלה קיר משותף עם המכבסה. מדובר בבנין שאין מעליו בית דירות.

בפני הועדה הופיע גב' [REDACTED] /העוררת בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס. כמו כן הופיע עו"ד ד. שוטנפלס - ב"כ המבקשת.

גב' [REDACTED] הסבירה שהמכונות במכבסה מסוקמות לאורך הקיר הגובל עם קיר הדותב של התמרוקיה שלה (שהיא חנות קטנה מאד) והחום הרב הנגרם מהן מחמם מאד את חנותה, ובקיצ גרם לא פעם לפיצוץ בקבוקי תמרוקים. ישנם

בינה לבין בעל המכבסה יחסי שכונות טובים אך לא יתכן שהמכבסה תגרום לה לנזקים באלה. אומנם לאחרונה המצב שופר אך זה לא מספיק. היא הציעה לבדוק את האפשרות של קיר בידוד.

בר ברנדס טען שלא הושמעה התנגדות עקרונית נגד המכבסה ולעצם העניין - גם העיריה התנתה את אישור הבקשה בתנאים מסויימים. יחד עם זאת יש מקום לדעתו לבדוק את הרעיון באשר לקיר בידוד.

עו"ד שוסנפלס טען שמרשתת מנהלת את המכבסה עם היתר מזה 15 שנה בעוד שהתמרוקיה קיימת שם רק 10 שנים. כלומר שבעלת התמרוקיה נכנסה לשם המצב היה דומה למעט מספר שיפורים שהוכנסו לאחרונה. לפני שנתיים הוצאה מהמכבסה המכונה לניקוי יבש ולפני כחודש הוכנסו מכונות יבש חדשות שעוצרות 50% מהאנרגיה של המכונות הקודמות והבידוד הסרמי בהן טוב יותר. יתכן שמספיק בשיפורים אלה כדי לפתור את הבעיה. באשר להצעה שהעלתה העוררת - הדבר תלוי במחיר, לדעתו - מכיון שהמכבסה היתה קיימת במקום לפני התמרוקיה שברשות העוררת יתכן שההוצאה בגין קיר הבידוד צריכה להיות דוקא על העוררת.

גב' [REDACTED] מענה שלא משנה מתי כל אחד חד מהם נכנס למקום - מה שקובע הוא שהמכבסה גורמת לה נזקים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר יניב שהוא בדק את הבקשה. אומנם נכון שהוחלפו מכונות לאחרונה ונאמר לו שעומס החום ירד אך לדעתו יש להצמיד מכשיר מד-חום לתמרוקיה ולבקש מהנדס סרמי לבדוק איזה בידוד סרמי צריך - במקרה הצורך. מדובר בהוצאה כספית גדולה ולכן יש לבדוק הכל לפני כן. לדעתו יש לחייב את המבקש בתשלום עבור הבדיקה הנ"ל.

הנוכחים לדחות את ההכרעה עד לאחר שתתקבל חוות דעת מטעם מהנדס סרמי בנוגע לצורך בבידוד.

6. יב - 10577 - ערר משפחות [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשת מר [REDACTED] לבנין חדש - גוש 11 חלקה 3 רח' עמק רפאים (תיק 87/481/בנ).

מר כהן ציין שמדובר בבנין חדש שבעבר המליצה הועדה המקומית לאשר אגב פרסום הקלה בגין גובה, מספר קומות ואחריו בניה ואז הוגש לוועדה המחוזית ערר של המתנגדים. ב- 15.3.88 החליטה הועדה המחוזית "לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר והועדה השתכנעה מסענות המתנגדים בדבר הפגיעה שעלולה להיות להם כתוצאה מההקלות המבוקשות וכן מכיון שהבנין המבוקש יפגע בעקרונות שימור המושבה הגרמנית". באזור מותרת בניה של שתי קומות עם גג רעפים. בזמנו דובר על בנין של 3 קומות וניצול של חלק גג הרעפים במסגרת 6% הקלה שהועדה המקומית פרסמה עקב התחשבות בינה לבין הקבלן. עתה הוגשה בעצם אותה בקשה למעט התרחקות מסויימת מהבנין הסמוך. מר כהן ביקש להזכיר כי בזמנו הוא העיר לגבי המחסן וחצר ההסקה שיש לכל דירה בבנין.

בפני הועדה הופיע בני הזוג [REDACTED] - המערערים וב"כ עו"ד סירקיס. (מר [REDACTED] הגיש לוועדה מכתב מטעם המערער - מר [REDACTED] - בו הוא מייפה את כוחו ליצגו בוועדה). בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס. כמו כן הופיע המבקש - מר [REDACTED] ב"כ עו"ד י. קרמר, אדריכל מ. פופר ועו"ד ריכטר (המייצג את הדיירים הקונים).

עו"ד סירקיס טען בראשית דבריו כי אמנם בדיון הקודם שנערך נפלה טעות

סכנית ועו"ד קרמר לא הוזמן לדיון אך אין להתעלם מהעובדה שהתקבלה החלטה למעשה, השינוי העיקרי בבקשה שהוגשה כיום הוא הרחבת הבנין מגבול המגרש של המתנגדים - והוא עומד היום על 5.63 מ' מהבנין של המתנגדים. עיקר ההתנגדות היא לגובה הבנין כפי שהותר ע"י העיריה. מכיוון כביש עמק רפאים, גובה הבנין המתוכנן הוא 9 מ' ובנוסף לכך 4.25 מ' לגג - כלומר סך הכל גובה של 13.25 מ' ממפלס הכביש. מהצד השני - מכיוון מזרח - מתנשא הבנין לגובה של 15.75 מ'. גובה בנין מרשיו מעל מפלס רח' עמק רפאים הוא 6 מ'. כלומר הבנין החדש יהיה גבוה מבנינם ב- 7.25 מ'. גובה זה איננו מתושב עם התכנית החלה על השטח - לפיה מותרת בניה של 2 קומות בלבד. ההתנגדות נוגעת לשאלת שימור אנפי ואיכות הסביבה והדבר נוגע לציבור כולו באופן כללי ולמרשיו שמתגוררים במקום למעלה מ- 15 שנה - באופן ספציפי.

גובה הבנין עלול לפגוע בזכויות המוקנות של מרשיו לאור, אור ושמשי. להצלתה של בנין כל - כך גבוה יש פגיעה ממשית באיכות החיים של מרשיו. בשלב זה ביקש עו"ד סירקיס להביע תרעומת על מעשה העיריה - ההקלה שניתנה לקבלן לגבי גובה הבנין באה מצד הועדה המקומית על חשבון "ויתור" הקבלן על חלק ממגרשו לשם יצירת מפרץ חניה. עם כל הכבוד לעיריה - אין היא זקוקה לויתורים מעין אלו מצידו של הקבלן. אם העיריה סבורה שאכן מבחינת תעבורה, תכנון וכד' - יש צורך במפרץ כזה - יש לה סמכויות בחוק להפקיע את השטח לצרכי ציבור. המקח ומימכו הזה שבא על חשבון הקלה בגובה - אינו דבר שראוי לעשותו מבחינה ציבורית ובמיוחד לא כשזה בא על חשבון איכות החיים והסביבה של מרשיו. עו"ד סירקיס פנה לוועדה בדרישה שההתנגדותו תתקבל. הוא ביקש להדגיש שאין למרשיו כל כוונה להתנגד באופן עקרוני לכל בניה שהיא אלא שההתנגדות היא לענין ההרחקה מגבול המגרש. ההרחקה המוצעת אינה מספיקה ומרשיו דורש מרחק של 8 מ' מביתם לבנין המבוקש.

מר ברנדס הסביר כי הבקשה לא חורגת מהגובה המותר באזור אלא במספר הקומות. התכנית החלה על השטח מגבילה את הבניה לגובה של 9 מ' עד תחתית המרזב ומתירה בניה שתי קומות וניצול חלל הגג. הבקשה עומדת במגבלת הגובה - וזאת גם ציין עו"ד סירקיס - אלא שלתוכה "דחקו" 3 קומות וניצול חלל הגג. למעשה ניתן היה ע"י אי ניצול חלל גג הרעפים להציג בנין זהה למבוקש. הבנין לא חורג מהתכנית החלה מבחינת קווי הבנין והמרחקים מגבולות המגרש.

עו"ד קרמר טען שמדובר בעצם בהתנגדות "סרק". ממספר רב של מתנגדים נשאר למעשה רק מתנגד אחד (למיטב ידיעתו המתנגד הנוסף ויתר על התנגדותו, מה גם שדירתו לא נוגעת כלל במגרש).

על פי התכנית החלה על השטח מותר למרשיו לבנות על קו בנין אפס. אם היה מבקש לנצל זאת היה בעצם בונה בקיר משותף עם דירת מר שפר - כשמר שפר קנה את דירתו ביוזעו שכך עלול להיות.

היזם מיוזמתו העדיף להתרחק מהבנין של המערערים והעיריה אשרה את בקשתו. המערערים פנו לוועדה המחוזית אך הוא לא זומן לוועדה. הוא הגיש ערעור על כך אך חזר בו. במקום זה הוגשה בקשה חדשה ולפיה ישנו בחלק מהבנין קיר אטום במרחק של 5.63 מ' מבנין המתנגדים ובהמשך המרחק מגיע ל- 8.30 מ'. אין חריגה בגובה הבנין. על פי התכנון הקודם, קרן השמש - היתה בזווית כזאת שהאור בקושי חדר לדירת המתנגד. כיום - עם ההתרחקות - ישנה קרינה ישירה לדירת המתנגד. לגובה גג הרעפים אין כל משמעות, גובה הבנין נמדד מהמרזב והשיפוט תוכנן כך שלא יפגע במתנגדים. הטענה שהמבקש יגזול מהמתנגד אור שמש - אין לה על מה להתבסס. אם הבנין היה נבנה על קו בנין - התכנית היתה גדלה יותר והבנין ממילא היה נמוך יותר אך הוגשו התנגדויות ולכן הבנין תוכנן להבנות במרחק מהבנין השכן.

מצד שני - העיריה ביקשה מהקבלן להתרחק מרחוב עמק רפאים בגלל תחנת אוטובוס וזאת עוד סיבה לכך שהבנין עלה בגובה. למרות כל זאת - אין כל

חריגה בגובה.

לדבריו הועדה המחוזית צריכה גם להגן על בעלי נכסים וגם על קבלנים. הבקשה כבר מתגלגלת 3 שנים והקבלן התחייב בפני הדיירים לבנות את הבנין. ההקלה במספר הקומות גבעה מהרצון להתרחק מבנין המתנגדים - וזה לטובתם. לו הבנין היה נבנה על קו בנין אפס - לא היו זקוקים להקלה בקומות. בסוף דבריו הציג עו"ד קרמר צילומים של מספר רב של בניינים בשכונה - שלדבריו - לכולם ניתנה הקלה של קומה נוספת.

אדריכל פופר הסביר:

א. באשר לקרני השמש - הזוית של גג הבנין מאפשרת קרינת שמש כל ימות השנה לתוך חלונות דירתו של המתנגד - אפילו ביום הקצר ביותר בשנה. אילו הבנין היה נבנה במרחק של 3 מ' - שזה מה שמתירה התכנית - והיו בו 2 קומות וגובהו 9 מ' - הסתרת השמש היתה חזקה יותר והקרינה היתה רק חודשיים בשנה. כלומר טענת העורך דין אינה מוצדקת, ההרחקה מספיקה בהחלט.

ב. לגבי הגובה - התכנון הוא כזה שבתוך 9 מ' גובה - נדחסו 3 קומות במקום 2. הגג משופע כך שאין כל הבדל לגבי המתנגדים ואין כל הסתרה. אם היה מוקם לפי החוק היה מסתיר הרבה יותר. הבנין העיקרי יבנה במרחק של למעלה מ-8 מ' מבנין המתנגדים ושופע הגג הוא של 35 מעלות.

אדריכל פופר קבל על כך שבגלל התנגדויות חסרות שחר נוצר מצב שהיזם לא יכול לנצל את זכויותיו. המתנגדים נסלו לעצמם זכויות שאין להם על פי דין. המבקש עמד בכל כללי התכנית ולדבריו יש לאשר את הבקשה ואף להטיל תשלום כלשהוא על המתנגדים.

עו"ד סירקיס ציין שעם כל הכבוד - קשה לקחת את האזרח מהשורה ולהטיל עליו את כל ליקויי המערכת. כמובן שיש לקצר את ההליך, אך ההליך עצמו אינו באחריות המערער. לדעתו אין מקום לכנות את ההתנגדות - התנגדות סרק. אם הוא עצמו היה תושב ירושלים היה מתנגד לחוסר שימור המקום. מרשו -שכן במקום הוא חרד לגודלו ולגורל רכושו ואין לכנות זאת התנגדות סרק.

באשר לגובה הבנין - אומר עו"ד קרמר שלאור העובדות נאלץ מרשו לעלות לגובה רב יותר. אין לזה מקום. הנימוקים האלה לא שייכים לוועדה. השאלה היא אם התוצר הסופי סותר את המגמה של שימור השכונה או לא. האילוצים אינם מעיכנו של המתנגד או מעניינה של הועדה. באשר להצגת בתים אחרים - הוא מתנגד לשיטה של הצגת תמונות שאין לגביהן מידע כמה מהם נבנו בחריגות, מה נבנה בהיתר ומה לא, מה שייך לתכנית ומה לא ולכן אין להתייחס אליהם כלל.

לדברי אדריכל פופר - אילו היה מנצל את כל זכויותיו היתה ההפרעה גדולה יותר, זה לא רלוונטי. במסגרת החוק הבקשה כפופה לאישור הועדות ואם הן לא אישרו אותה היא לא חוקית.

מעולם לא היתה התנגדות לעצם הקמת הבנין, אם היה מדובר בבנין זהה למקובל ולגובה בנין המתנגדים לא היתה סיבה להתנגד. עתה נשאלת השאלה האם אותה כמות אור שמרשו זכאי לה היום תשאר גם אחר כך.

אדריכל פופר טען שאם היה בונה על פי התכנית לא היתה למתנגדים זכות להתנגד.

מר לוי ציין שגם לו כיוזם לא היה כדאי להתקרב לבנין המתנגדים. הוא מנצל את חלל הגג על חשבון אחוזי הבניה שלו והוא סופג - בעצמו את העובדה שערך הדירות בעליית הגג נמוך יותר.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי את גובה הבנין מודדים מגובה הקרקע הסופי ועד למדלפות הגג - ובמקרה זה הגובה הוא 9 מ'. הבעיה היא שיש הקלה במספר הקומות. ניצול חלל הגג מתבטא ב-6% שהועדה

(פרוטוקול מחוזית 13.5.89)

המקומית מבקשת לאשר ליזם בגין השטח שהוא "תורם" לתחנת האוטובוסים. לדבריו, אי אפשר לבטל לחלוטין את הדיון הקודם ובזמנו נאמר בישיבה שאופי הבניה בסביבה היא של 2 קומות.

מר בן יעקב הזכיר כי בזמנו דובר על האיכות הארכיטקטונית של הבניין המוצע שאינה מתאימה לסביבה.

מר ברנדס טען שבהמשך הרחוב ישנם בניינים המגיעים בגובהם לגובה המוצע. בבקשה הנדונה הנמיכו את הקומה הראשונה לתוך חצר מושקעת.

מר סויסה ציין שהשתכנע מטיעוני המבקשים ולדעתו יש לאשר את הבקשה.

החלטת:

- 1) לדחות את הערר מאחר שהועדה השתכנעה שבעקבות הזאת הבניין והרחקתו מבניין המתנגדים לא תגרס להם הפרעה וכן מנימוקי הועדה המקומית.
- 2) לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שישופר המראה החזותי של הבניין בחזית הפונה לרח' עמק רפאים וזאת בתאום עם מנהל אגף הרישוי בעיריית ירושלים.

7. יב - 10747 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 14.11.88 בגין בקשת מר [REDACTED] להתקנת גג מפוברגלס - הרובע הנוצרי - העיר העתיקה (תיק בנ/88/113)
מובא לדיון חוזר מיום 14.2.89

מר דרומי הזכיר במה מדובר וציין כי בסופו של דבר החליטה הועדה "לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהאזור מיועד למגורים והועדה התרשמה כי טענות העורר צודקות. הועדה מורה לוועדה המקומית לדאוג להסרת הסככה המבוקשת ומבנה השרותים שנבנה ללא היתר". מאוחר יותר הגיע מכתב מעו"ד גולדשטיין - ב"כ המבקש שטען שמדשו לא קיבל את ההזמנה לדיון במועד ולכן לא הופיע.

מר סויסה ציין שלמענת ב"כ המבקש - אם היה מופיע בעת הדיון והיה משמיע את טיעוניו בודאי היתה מתקבלת החלטה שונה. לדעתו, אם חברי הועדה מוצאים זאת לנכון יש להזמין את הצדדים לדיון חוזר.

גב' רוזה הציעה לזמן שנית את הצדדים.

הנחלט: להזמין את הצדדים לדיון חוזר.

8. יב - 10437 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.3.87 בגין בקשתו לרשיון עסק - עבוד אלומניום ועבוד זכוכית - שועפס (תיק עסק 7/4177)
המשך דיון מיום 5.1.88

מר דרומי הזכיר כי בדיון קודם החליטה הועדה "לדחות את ההכרעה ולהעביר את הנושא ליחידה לאיכות הסביבה בעירייה על מנת לבדוק האם קיימים באזור שימושים נוספים של מסגריה, כלביה, מוסכים וכדו'". בבדיקה שערך מר יניב עס מר לשם מהיחידה לאיכות הסביבה בעירייה נמצא שישנם עוד שימושים כאלה באזור וניתן לאשר את הבקשה.

הנחלט: לקבל את הערר ולהורות לוועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הבקשה לשימוש חורג כחוק - לתקופה של 3 שנים.

(פרוטוקול מחוזית 13.6.89)

9. יב - 6863 ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית
מישיבתה ביום 17.10.88 בגין בקשתו לשינויים בתוספת גוש 19
חלקה 4 - רח' עין רוגל (תיק בנ/81/335)
המשך דיון מיום 24.1.89

מר כהן ציין כי בזמנו החליטה הועדה "לקבל את הערר ולהורות לוועדה
המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה בקו הבנין בהתאם לבקשה שהוגשה"
הבקשה פורסמה ולא הוגשו התנגדויות. ניתן לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר.

10. יב - 7282 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית
בישיבתה מיום 4.7.88 בגין בקשתו לתוספת קומה - גוש 277 חלקה 28
- בית צפאפא (תיק בנ/88/160)
מובא לדיון חוזר מיום 27.12.88

מר כהן ציין כי הערר נדון ב- 27.12.88 והוחלט: "לקבל את הערר בחלקו
ולהורות לוועדה המקומית לבדוק את האפשרות לפרסם הקלה בקומה נוספת
שתהיה במסגרת קו הבנין המותרים ושתשלים את אחוזי הבניה בבנין
ל-5%".

מאוחר יותר בא היזם וטען שאם התוספת תבנה במסגרת קו הבנין המאושרים
הוא לא יוכל לבנות והאישור צריך להיות לבניה על קונסור הבנין הקיים.
הבקשה היתה ל-56% והועדה החליטה לאשר בניה במסגרת 50%. מר כהן הציע
על כן, להשאיר את נושא ההקלה באחוזי הבניה לשיקול דעתה של הועדה
המקומית ולתקן את ההחלטה שהתקבלה בענין קונסור הבנין.

הוחלט:

- 1) לבטל את החלטת הועדה מיום 27.12.88.
- 2) לקבל את הערר בחלקו ולאשר תוספת בניה במסגרת קונסור הבנין
הקיים.
- 3) הועדה המקומית תשקול את נושא ההקלה באחוזי הבניה - בבקשה שהוגשה
- ובאם תמצא זאת לנכון תנקוט בהליך של פרסום ההקלה כחוק.

2. היתרי בניה

11. יב - 10122 - משרד השיכון - תוספת אגף לבית ספר - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/85/303

מר כהן ציין שמדובר בתוספת אגף לבית ספר בשכונת רמות. התוספת מתאימה
לתכנית החלות על השטח ומומלץ לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב - 1212 - מושב זקנים וזקנות - תכנית שינויים - גוש 84 חלקה
71-68 - רח' אבו פישל - שכונת הבוכרים
דו"ח הועדה המקומית מס' 139 מיום 12.8.88 תיק בנ/83/407

הבקשה הורדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

13. יב - 10319 - אור שמח - תוספת בנין חדש - גוש 257 חלקה
517 - 516 - שכ' הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/88/379

מר כהן ציין כי לתכנית שנמצאת עתה בהליכי הפקדה ואישור מצורף נספח
בינוי. הבקשה היא לתוספת בנין וקומת מחסנים והיא הועברה לקבלת חוות

(פרוטוקול מחוזית 13.6.89)

דעת היועץ המשפטי של העיריה, על כל פנים - קומת המחסנים צריכה להיות נמוכה יותר מהמוצע ולעמוד בקריטריונים של קומת מחסנים, באשר למשטר החילון והחלוקה הפנימית אין בעיה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב - 8399 - עיריית ירושלים - 4 כיתות נידנות - שכונת רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 תיק בנ/80/742

(גב' לאה גונן - נכחה בעת הדיון)

מר כהן הסביר כי לבית הספר הנדון ברמות אישרה הועדה בעבר הצבת מספר מבנים ניידיים לכיתות בכדי לפתור בעיות מיידיות של צפיפות בבית הספר. היום מבוקשות עוד 4 כיתות עם אלמנט מקורה שיקשר ביניהם. בעבר קיימה הועדה מספר דיונים נוקבים בנושא אך העיריה גורסת שזהו הפתרון היחיד שבא בחשבון וכי בשכונות החדשות זהו צורך לתקופה קצרה מכיון שלאחר מספר שנים בתי הספר מצטמצמים וכמו למשל בית הספר ברמת אשכול). הבקשות אושרו בעבר בתנאים מסויימים.

מר סניסה ביקש את התייחסותה של גב' גונן.

גב' גונן הסבירה שקיימת בבית הספר מצוקה קשה. חוק חינוך חובה מחייב את הגורמים השונים ליצור תנאים מתאימים שיאפשרו לילדים ללמוד ואין ברירה אחרת. בתגובה להערת מר כהן באשר לתנאים שהוצבו בעבר בגין בניה קשיחה עם ציפוי אבן ציינה שמדובר במבנים קלים מאוד עם ציפוי דק של אבן.

מר כהן הציג לאשר את הבקשה לאור התקדימים בעבר ומתוך הנחה שהם יועתקו למקום אחר כשיתעורר צורך כזה במקום אחר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב - 3409 - אק"ם - תוספת בניה - גוש 1 חלקה 12 - רח' רבקה
פינת דרך תברון
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 תיק בנ/77/717

מר בן יעקב הציג את הבקשה והמליץ לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב - 4773 - חברת סקוויס בע"מ - 12 בניינים חדשים גוש 10 חלקה 37 רח' רחל אמנו - מושבה גרמנית
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 תיק בנ-89/217-228

מר כהן ציין שמדובר בבקשות להתרי בניה בשטח "מגרש הפועל" לשעבר - על פי תכנית 2987 א'. לתכנית צורף נספה בינוי. מר כהן הקריא בפני הועדה מספר סעיפים בתקנון התכנית - סעיף 8 - האוסר מתן הקלות, סעיף 9 - הקובע שההוראה החמורה יותר היא הקובעת, סעיף 10 ב' - הכולל הוראות בינוי, סעיף 10 ד' - בגין מספר הקומות וסעיפים נוספים בגין שיפועי הגגות, איסור הצבת דודי שמש, פיתוח השפ"ץ והדרך המשובלת העמדת המבנים וצורתם וכד'.

הבקשות שהוגשו עתה עובדו במשותף עם מר ברנדס מהעיריה. על פיהם - כל החניה תהיה תת קרקעית כך שהמפלס העליון - (ה-0.0) ביחד עם השטח שיועד לשפ"ץ יהפכו לרחוב להולכי רגל ללא תנועה מוטורית. חניה עילית תהיה רק בחלקים ממפלס הקרקע. תכנית הפיתוח צריכה לתת פתרון מדויק של

פיתוח הרחוב המשולב עם מקומות החניה האפשריים שם.
באשר להעמדת המבנים וצורתם: מימדיו של הבנין בפינה הדרום מזרחית של החלקה הוקטנו וכך זה טוב יותר כי זה מתאים לסייג שנקבע בקשה לאורך החזית של הבניינים. למגרשים מס' 8,7 ו-12-בהם היו אמורים להבנות בניינים ארוכים - תוכננו בניינים שונים כמעט ולדעתו יש בזה שיפור.

למגרשים מס' 1,2,4,5,6- תוכננו בניינים בצורת T עם דירוג מסוים. עתה מבוקשים מספר שינויים - החלק הניצב כלפי השפ"ץ מורחב יותר ולעומתו מוקטן אורך הבנין בצידו השני וכך הבנין מקבל צללית דומה יותר לבנין שלצידו. המרחקים בין הבניינים מתאימים למה שנקבע בתקנון. כתוצאה מהרחבת הבניינים - יגיע שיאו של גג הרעפים לגובה של 4.5 מ' וזה עדיין עומד בשיפוע של 30 מעלות כפי שנקבע בתכנית. גם הכנסת הקומה אחרונה לחלל גג הרעפים - מתאימה להוראות התכנית. קיר האבן עד למדלפות הגג מגיע לגובה של 2.30 מ' ומישור הגג מתחיל מעל למרפסת החלון.

מר ברנדס הבהיר כי התכנית קבעה בנית 4 קומות והסייג היה שגובה קיר האבן יגיע ל-4 קומות ומעליו גג הרעפים. התכנית לא קבעה מידות של גמלונים ופרטים אחרים אלא רק סילואטה. הבקשה עומדת במגבלות הגובה שנקבעו בתכנית.

מר כהן ציין כי לאורך הבניינים במגרשים 8,10,11- מוצע אלמנט כניסה ארכיטקטוני עם פרגולה שתלווה את כל הרחוב הפנימי. ההצעה היא שילוב של אבן ומתכת.

מר ברנדס הבהיר כי הרעיון כבר נולד בתכנית הבינוי וההצעה בבקשה להיתר הינה ביטוי מפורט של זה והתאמה לבניינים. הפרגולה נותנת אופי עצמאי לבניינים ובאמצעותה החלל הפנימי מקבל ביטוי מוגדר ועשיר יותר.

מר כהן הוסיף כי התכנית קבעה שזכויות הבניה יהיו 84% משטח המגרשים נטו. לפי התחשיב שערכה העירייה הבקשה מגיעה ל-89%. לפי מכתבו של מר ברנדס, שהתקבל בלשכה ב-12.6.89 "...השטחים העודפים נובעים בעיקרם מהכללת חדרי המדרגות והמבואה בקומת הקרקע... שה"כ ב-12 הבניינים זה מגיע לכ-900 מ"ר". לדברי מר כהן החישוב שנעשה לא רלוונטי לגבי בניינים בחלקה.

מר ברנדס טען שבעירייה נערך חישוב גם על סמך בנין אחד. לדבריו, גם אם יעשה חישוב מדויק יגיעו לאותו סדר גודל - 900 מ"ר עודפים. יש לדעתו לסייג את האישור רק למה שמותר - ואז הועדה המקומית תוציא היתרי בניה לאותה כמות בניינים שתהיה במסגרת 84% המותרים.

מר כהן טען כי המלצת הועדה המקומית לאשר "הקמת בניינים חדשים כאשר שטחם לא יעלה על 84% כמותר בתכנית 2987 א" גמישה מידי. לדעתו יש לקבוע במפורש אילו מהבניינים המבוקשים לא ניתן לאשר. באשר לשטחי הבניה יש לוודא שתוספת השטחים היא אכן בגין חישוב חדרי המדרגות והמבואות. אין לאשר יותר מ-84% - כמותר בתכנית.
מר כהן הציע לאשר את הבקשה בכפוף למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית 2987 א".

בסעיף י"א בהמלצת הועדה המקומית נקבע בין היתר כי "יש לבצע מערכת חימום באמצעות אנרגיות השמש בהתאם לתקן הישראלי - אין לאשר סעיף זה מכיון שזה נוגד את הוראות התכנית שלפיהן לא יהיו דודי שמש על הגגות.

הוחלט: לאשר את הבקשה בכפוף לכל המגבלות וההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2987 א' ובהתאם לתנאים הבאים:

1. בסרס יוצא היתר בניה יש לוודא כי אחוזי הבניה לא יעלו על 84%

המוותרים ועל כן לא יוצא היתר בניה לבנין שבמגרש חדש מס' 3. על הועדה המקומית לודא כי התוספת בשטחי הבניה נובעת אך ורק מהכללת שטחי חדרי המדרגות והמבואות בחישוב אחוזי הבניה. והיה אם יסתבר כי 900 המ"ר אינם פועל יוצא של הכללת חדרי המדרגות והמבואות כי אז הועדה מבהירה בזאת שלא תהא מחויבת לאשר זכויות בניה מעל לאלה הקבועים בתכנית 2987 א".

2. לדחות את טעני י"א בהמלצת הועדה המקומית בכל הנוגע למערכת חימום באמצעות אנרגיות השמש מאחר והוראות התכנית אוסרות זאת.

3. יש לוודא כי תכנית הפיתוח תפרט את פתרון הדרך המשולבת לרבות סימון מקומות הנחיה העילית והכל כתנאי להוצאת היתר הבניה.

17. יב - 10810 - קרן נאמנות ויצ"ו - מעון ילדים - תלפיות מזרח
תיק בנ/88/1008 המשך דיון מיום 16.5.89

מר ברו הזכיר במה מדובר וציין כי קיר התמך שונה והבקשה תוקנה בהתאם להחלטת הועדה.

הוחלט: לאשר את הבקשה המתוקנת כפי שהוצגה בעת הדיון.

18. יב-10817 - [REDACTED] - בנין חדש - שכונת אל עיסוויה
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 תיק בנ/83/157

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב - 10502 - [REDACTED] - תוספת בניה - סילוואן
תיק בנ/87/172 - המשך דיון מיום 27.10.87

מר דרומי הזכיר במה מדובר וציין כי עד כה לא הומצאו לועדה הנתונים שביקשה בדיון הקודם. אשר על כן הוא ממליץ לא לאשר את הבקשה.

הוחלט: לדחות את הבקשה.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ס"ז תמוז תשמ"ט
19 יולי 89

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 11
שהתקיימה ביום שלישי ג' בסיון תשמ"ט 6.6.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

א. ברזקי	- מ"מ נציג שר השיכון
מ. ויזל	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
פ. פינקלמן	- מ"מ נציג שר החקלאות
ת. רווה	- נציגת שר המשפטים

נכחו:

פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר
א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו:

א. איינשטיין	- נציג מע"צ
ד"ר א. לבנסל	- נציג שר הבריאות
א. רחמימוב	- אדריכל
ד. תומר	- נציג שר הבטחון

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 7 מיום 4.4.89
 2. פרוטוקול ועדת המשנה מס' 6 מיום 11.4.89
- הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בהתייחסת היו"ר.

ב. כללי

1. שינוי לתכנית מתאר ארצית לתחנת כח ורשת חשמל מס' ת/מ/א/10 (החלק הראשון) - אתר "השרות" מובא להערה הועדה בהתאם לסעיף 52 לחוק.

הוחלט: לוועדה המחוזית, מחוז ירושלים, אין הערות לתכנית.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכניות להפקדה

2. תכנית מס' 3767 - תכנון מתחם מגורים - שכונת דוממה מובא לדיון נוסף

מר כהן מסר כי בישיבתה מיום 7.2.89 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בשינויים, בהתאם להצעת מר רזניק בדלקמן: יעוד מגרש מס' 8 יהא למגורים באופן שהבנין המוצע במגרש מס' 2 יועתק אליו, ובמקום השטח המסחרי ייוחד שטח של כ- 1 דונם לגינה ציבורית במתחם. לאור ההחלטה פנו היוזמים באמצעות עו"ד בר סלע אל יו"ר הועדה ולמענתם יוצרים השינויים שתי בעיות מרכזיות, האחת נובעת מסכנה הבעלויות הקיימות והסכמים ביניהם והשניה עניינה בצורך הספציפי של קהילת בעליזא בשירותים מסחריים משלה. כחלופה לשינויים שהחליטה עליהם הועדה, הגיש חשרים למערך שימושים שונה. בהתייחס אליו ציון מר כהן, כי מגרש הגינה הציבורית אינה בבחינת הפרשה לצרכי ציבור אלא הקצאה משטח המגרשים הגובלים, הקטנים עקב כך.

גב ברזניק הציעה לצרף את השטח הידוק החדש לשטח הידוק במגרש מס' 11 ולהגדילו ל- 2.5 דונם ע"ח מגרש מס' 5.

הוחלט:

1. בשינוי להחלטת הועדה המחוזית מיום 7.2.89 תופקד התכנית בהתאם לתשרים החדש שהוצג בעת הדיון ובשינוי הבא: לבטל את השטח הידוק במגרש מס' 15 ולהוסיפו לשטח הידוק במגרש מס' 11 באופן שהשטח הידוק במגרש מס' 11 יגדל ל 2.5 דונם על חשבון מגרש 5, ושטחי הבניה במגרש 5 המוקטן יופחתו בהתאם.
2. יתר האלמנטים שנקבעו בהחלטת הועדה הקודמת שאינם נוגעים למערך שימושי הקרקע נשארים בעינם.

3. תכנית מס' 3889 - שינוי מס' קומות וזכויות בניה - בית וגן המשך דיון מיום 3.1.89

מר כהן מסר כי מגיש התכנית הנוכחית, הגיש בשעתו התנגדויות לתכנית 2022 ג' ובאמצעותה ביקש להגדיל את זכויותיו ע"י חישוב שטחי הבניה משטח המגרש ברוטו ובתוספת 3% עבור מגרש פינתי. כל זאת בהתבסס על הוראה תמורה שנקבעה בתכנית 1042 המותירה לשיקול דעת הועדות אפשרות להעתיק במגרשים מסוימים זכויות בניה לפי הברוטו כזכות יתר לפניו משורת הדין בהתאם לענין. הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות ובתוך כך להחיל את ההוראה

המחירה תוספת של 3% עבור מגרש פינתי על כל שטח התכנית. הועדה המחוזית, לאחר ששמעה את ההתנגדות החליטה לדחותה ולאשר את תכנית 2022 ג' כפי שהופקדה הואיל וכבר מראש עגנה התכנית תוספת אחוזי בניה בשעור של 6% הכוללים מראש כל אפשרות לתוספת בניה למגרשי פינה. במקביל, עוד בטרם הסתיימו הליכי אישור תכנית 2022 ג', העבירה הועדה המקומית את התכנית הנדונה הכוללת במטרותיה השינוי שבתכנית 2022 ג' גובה בנין בן שתי קומות והתרת חפיפה של 3 קומות, וכן חישוב וקביעת אחוזי בניה של 59% משטח המגרש נטו. מגיש התכנית נימק את בקשתו בשל התנאים המיוחדים של מגרשו שהוא צר מידות ולכן מבקש להתיר לו 3% נוספים עבור מגרש פינתי.

מר כהן הודה כי התלבט קשות אך סבור שאם דחתה הועדה את המלצת הועדה המקומית להעניק זכות יתר זו לכל המגרשים הפינתיים בתכנית 2022 ג' אין סיבה לסטות מכך ולאשר תוספת אחוזים לגבי מגרש ספציפי זה.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית לאור דחית ההתנגדות בתכנית 2022 ג' ונימוקה.

4. תכנית מס' 3623 - קביעת בנין לשימור ובנין חדש במגרש
- בית הרב קוק
מובא לדיון נוסף

מר כהן מסר כי בישיבתה מיום 9.6.87 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בין היתר בכפוף להגבלת גובה הבנין עד לגובה בנין הרב קוק הקיים. ובגיבוש פירסי עיצוב הבנין החדש ע"י צוות מצומצם שכלל מספר חברי הועדה, את המתכנן ונציגי עיריית ירושלים. בישיבות התאום הוסכם על דעת החברים להנמיך את גובה הבנין ע"י ביטול הקומה העליונה. דחינו בנין בן 3 קומות במקום 4 קומות. בעקבות זאת פנה היזם באמצעות בא כוחו בטענה כי החלטת הועדה לענין הגובה הסופי והנמכת הבנין בקומה פרושה הפחתה של כ-320 מ"ר משטח הבניה. אחוזי הבניה המותרים, עפ"י תכנית המתאר הם 150%, התכנית כפי שהוגשה במקורה מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה ל-171%, ואמנם עפ"י בדיקת היזם גם באי הגדלת אחוזי הבניה עדיון יגרעו כ-320 מ"ר מן הזכויות המוקנות ובנסיבות אלה תהא לו עילה להגשת תביעת פיצויים. בסמוך מכינה העירייה תכנית למתחם "גוש 50" ובו מתכננת בניינים בני 4-6 קומות בזכויות בניה גבוהות באופן מהותי מן המותר בתכנית המתאר. מאחר והיזם ביקש לתכנן את השטח שבבעלותו בנפרד אין הוא רוצה להפגע ולהיות מופלה.

גב' ברזקי ציינה כי הסיבה שבגינה הוחלט לבטל את הקומה הרביעית היא סיבה תכנונית ואינה נובעת מאחוזי הבניה, זאת בהתייחס למבנים ולמירקם המיוחד לשמור בסביבה.

גב' רוז אמרה כי מתחם בית מיכנו מיועד לשימור ולדעתה יש להתאים את מימדי הבנין החדש לאופי הסביבה בלי שום קשר לתכנון העתידי בגוש 50.

הוחלט:

1. החלטת הועדה להגביל גובה הבנין החדש ל-3 קומות בעינה עומדת וכי מגיש התכנית יוכל למצות את אחוזי הבניה המותרים במגבלת גובה של 3 קומות.
2. יתר התנאים שנקבעו בהחלטת הועדה נשארים בעינם.

5. תכנית מס' 4022 - ישיבת קמיניץ - רח' הבוכרים פינת דוד חזן
המשך דיון מיום 18.4.89

מר כהן מסר כי החלטת הועדה בנדון נדחתה לשם ביקור במקום. קודם שהובאה התכנית לדיון הותנתה הגשת התכנית בשני תנאים בסיסיים: סלוק

ופינוי מהשטח כל התוספות והמבנים הארעיים שאינם חלק מן המירקם המקורי, שמירה על הארקדה הסובבת את החצר הפנימית ושמירה על פירטי העיצוב של הבניין. תנאים אלה הובטחו בתכנית ובתוך כך מוצע להרוס אגף אחד בלתי ראוי על כל התוספות שהוצמדו לו במשך השנים, בניה חדשה של האגף ותוספת קומה על הקיים תוך חזרה על אותם פירטי העיצוב הקיימים. הוא ביקר במקום ועדיין מחזיק בדיעה שנעשה נסיון מירבי בתכנית לשמור על אופי הבנין ומרכיביו האדריכליים. הגם שבחזיתו המשמעותית תוספת הקומה יוצרת בנין בן 2 קומות, אשר על כן המליץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית. בהוראות התכנית ינתן הדגש לפירטי העיצוב והבניה באבן.

6. תכנית מס' 3956-הוספת מגורים במתחם רטיסבון-רח' שמואל הנגיד הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 22.1.89:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתקן כדלהלן:
א. יש לתקן התכנית מבחינה טכנית.
ב. יוגדר בהוראות התכנית באופן חד משמעי כי הבינוי המוצע מחייב וכי שטחי הבניה נגזרים ממנו.
ג. חשוב השטחים יערך בצורה מדויקת באשור אגף הרישוי והוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
ד. סעיף הגמישות האדריכלית 8(ב) יפורט וימנו בו האלמנטים שחייבים לבצעם בכל מקרה על פי נספח הבינוי ואשר אינם ניתנים לשינוי בהיתר.
ה. תודגש בהוראות התכנית, מחויבות היזם לפתוח כל השטח בין בנין המגורים והמנזר. הדבר יהווה תנאי בהיתר הבניה.

מר כהן מסר כי מדובר במתחם רטיסבון בשטח של כ-16 דונס הנמצא בבעלות אחת (למעט מגרש חדש מס' 6 שנרכש לצורך הפרויקט מגורם אחר) בתכנית מוצע לחלק את השטח ליעודים הבאים: אזור מגורים 2 - כ-6.9 דונס; מוסד - כ-7.8 דונס; שטח לבנייני ציבור - כ-1.4 דונס; דרך - כ-0.5 דונס, סך כל ההפרשות לצרכי ציבור הן כ-11.5%.
לכשפנו היזמים אל רשויות התכנון לשאול לדעתן אם ניתן יהיה לבנות את השטח, נקודת המוצא היתה, לאור חוות דעתה של הגב' א' פרוקצ'יה, כי בשטח פתוח פרטי אין זכויות בניה מוקנות וכי מתן זכויות בניה הוא נושא הנתון לשיקול דעת ועדות התכנון. לאחר מכן נתנו הנחיות לתכנון המתחם, כאשר יעוד השטח הפנוי למגורים נראה כשמוש המועדף על שמוש מלונאי הכרוך בהקניית זכויות בניה גבוהות ועל דעת העיריה הוסכם תכנון השטח למגורים עפ"י הצפיפות המירבית של אזור מגורים 2 הקיים בסביבה ובהתייחס לגודל המגרש. אשר למספר הקומות, תכנית המתאר לירושלים מגבילה את מספר הקומות המירבי ל-4 קומות מעל קומת מסד היינו כ-5 קומות ואולם בהתייחס לבניינים בסביבה ובפרט לאלמנטים הגבוהים בבנין רטיסבון הקיים הוסכם על בנין בן 6 קומות. לתכנית המוצעת עליה המליצה הועדה המקומית, מצורף נספח בינוי מפורט לבנין בשטח בניה של כ-9000 מ"ר המהווים כ-131%, מהם 1079 מ"ר שטחי מדרגות, מעברים מקורים ופרוזדורים המהווים כ-12% מזכויות הבניה הכוללים וכ-15.6% משטח הקרקע, כלומר אחוזי הבניה משטח המגרש נטו הם כ-115%.
בנספח הבינוי מוצע בנין בן 7 קומות, בעוד המודל המוצג בנוי עפ"י מתכונתו המקורית כפי שהוגשה לוועדה המקומית בגובה רב יותר.
לאור העובדה שמספר הקומות מהווה חריג ביחס להנחיות התכנון שניתנו נדרש ניתוח חזותי. לשם כך הפריחו היזמים בלוניס וניסו לצלמם בגבהים ממתחמים סמוכים ולטענתם יתגלה הבנין רק מנקודה אחת (מרח' שמואל הנגיד). אך ככלל מובלע הבנין במתחם וזה הדבר ששכנע את הועדה המקומית להמליץ על 7 קומות.

אם אמנם נתוני הבדיקה נכונים והוא מאמין כך מאחר שאומתו ע"י אגף הרישוי המלצותיו הן כדלקמן:

1. זכויות הבניה הן סופיות, הן לגבי אזור המגורים והן לגבי שטח המוסד.
2. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות הועדה המקומית באם אכן הועדה אינה שוללת את הקומה השביעית.

מר כהן הוסיף עוד כי בשטח למוסד ישנה אמירה כל שהיא לגבי אפשרות למתן היתר לשיפורים סניטריים יש להוסיף לכך את הפסקה "בתוך מעטפת הבנין" בנוסף הסב מר כהן את תשומת לב הועדה לתכנית הבינוי המשלבת בחזיתות הבנין אלמנטים של זכויות בשימוש מוגבל לחדרי המדרגות.

גב' ברזקי הציעה להגביל את מספר יחידות הדיוור שעפ"י התכנית הגבלת מכסימום.

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

1. יצויין בהוראות התכנית כי זכויות הבניה שעפ"י התכנית הן סופיות, הן לגבי אזור המגורים והן לגבי שטח המוסד.
2. מספר יחידות הדיוור שעפ"י התכנית יהא גם מספר יחידות הדיוור המירבי ולא תותר חלוקה למספר יחידות דיוור מעבר לו.
3. בהוראות התכנית לגבי השטח למוסד יש להוסיף את הפסקה "בתוך מעטפת הבנין" אחרי "שיפורים סניטריים".

7 תכנית מס' 1691 א' - תוספת שימוש של מקוה במגרש בית ספר - רח' שחר הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.89:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יתווסף אישור האגף להסדרי תנועה
- ב. מומלץ להרחיק את קו הבנין מהדרך הקיימת.

מר כהן מסר כי התכנית מציעה לקבוע שימוש נוסף של מקוה במגרש ציבורי לבית ספר. התכנית אינה קובעת את היקף הבניה ומתכוונת, בעבר אישרה הועדה המחוזית היתר בניה לאן ילדים באותו מקום, לדעתו יש לבדוק את הנושא עם צבי ברנדס מעיריית ירושלים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתאום הנושא עם מר צבי ברנדס מעיריית ירושלים לגבי המיקום, העמדת הבנין ושטחי הבניה וברור נושא גן הילדים שהותר בעבר במקום.

8. תכנית מס' 3191 א' - שינוי מגרשים ציבוריים בתכנית 3191 - מתחם 03 - רמות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.89:

1. להפקיד את התכנית.
2. יש לבצע תיקונים טכניים.
3. התכנית תכלול הוראות חלוקה חדשה לגבי מגרש 63

מר כהן מסר כי לעת אישורה של תכנית 3191 החליטה הועדה המחוזית בין היתר "להוציא מתחום התכנית את מגרש מס' 63 שעפ"י תכנית 3191 המופקדת שיעודו לבנין ציבורי - בית כנסת. להפקיד תכנית בה יוקצה מגרש לבנין ציבורי (לבית כנסת) מזרחית למגרש 63 שעפ"י תכנית 3191 המופקדת ורצועת שטח פתוח ציבורי שתפריד בין מגרש בית הכנסת ואזור המגורים ממערב". התכנית הנדונה באה ליישם את החלטת הועדה המחוזית ומציעה שינויים נוספים שנועדו לענות על צרכי השכונה: בית הכנסת המאושר במגרש 54 א' מועבר למגרש 103 שהיה מיועד כשפ"צ - ובמגרש 54 א' יהא השימוש לתחנה לאס ולילד.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. תכנית מס' 2675 א'-שינוי הוראות פיתוח בתכנית 2675-בית וגן
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.88:
להפקיד את התכנית.

גב' פלאוס מסרה כי תכנית 2675 שעיקרה היה רפרצלציה וקביעת הוראות בינוי אושרה לא מכבר. התכנית הנדונה באה להשלימה ולקבוע שטחים לעבודות עפר בתחום מגרשים לצורך ביצוע הכבישים לאחר שהסתבר שהתכנית המאושרת אינה ישימה מבחינה זו ובנוסף היה צורך לקבוע מגבלות בניה לאורך קו המים שלא היו מודעים לו. כמו כן מתווספות בתכנית הוראות פיתוח מתוקנות ומפורטות בכל שטח התכנית ובכלל זה הוראות לגבי חניות מקורות בגבולות המגרשים. יתר הוראות התכנית בדבר זכויות בניה וחלוקה למגרשי בניה נשארות בתוקפן.

מר כהן העיר את תשומת לב הועדה לחזית הרחוב היוצרת חומה עם פתחי חניות.

מר בן אשר ציין כי הקרקע מאד משופעת ואין אפשרות לקבוע את החניות בעומק המגרש.

הוחלט: להפקיד את התכנית.

10. תכנית מס' 4026-הגדלת אחוזי בניה ותוספת קומות-שכ' בית ישראל
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.89:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. המדידה תאושר ע"י היח' למיפוי ומדידות והתכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ב. אחוזי הבניה יצומצמו ל-150% בדיוק ושטח המחסן יצומצם ל-81% המותרים בלבד.

מר כהן מסר כי בעבר החליטה הועדה המחוזית להפקיד תכניות למקטעים שונים באזור שהוכרז כאזור שיקום בשכונת בית ישראל. התכנית הנדונה מתיחסת למגרש בודד ובו מיושמים אותם עקרונות בינוי. מעל קומה קיימת מוצעת תוספת של שתי קומות כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיף א' להמלצת הועדה המקומית. במקום סעיף ב' יקבע כי אחוזי הבניה המירביים יהיו 155% כולל כל שטחי העזר.

11. תכנית מס' 4013 - הרחבות דיור - רח' אלמליח, סן מרטין
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.89:
להפקיד את התכנית.
התכנית תתוקן מבחינה טכנית ויוגדר בהוראותיה מהו בדיוק היקף הבניה המינימלי (עמודה).

מר בן יעקב מסר כי התכנית מציעה הרחבות דיור ל-7 בניינים במתחם שבין רח' סן מרטין ואלמליח שתבוצע בעמודות שלמות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שכל עמודה תבוצע במרכיבים ובפרטים זהים ותכלול בתכנית הוראה בדבר איסור מתן הקלה מהוראות ביצוע הבניה בעמודות שלמות.

ד. ת.צ.ר.

12. תכנית לצרכי רישום עפ"י תכנית מס' 3555 - ככר העיריה

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית אישרה לא מכבר את רישום תכנית 3555 בשני שלבים ואולם בשל הקושי באיתור רישומים ישנים לגבי קטע הדרך מרח' יפו לרח' יוחנן מגוש חלב חל עיכוב ברישום. עו"ד פלדמן המספל ברישום התכנית פנה אליו ובקשו לאפשר את רישום החלוקה החדשה באופן שניתן יהיה לרישום קודם את החלוקה המופיעה בת.צ.ר. 115/89 (ד.ק. 82/2) ולא רק כשלב ב' ברישום.

הוחלט: בתיקון להחלטת הועדה המחוזית מיום 10.5.88 בדבר רישום תכנית 3555 בשני שלבים, מאשרת הועדה את רישום החלוקה שבת.צ.ר. 115/89 (ד.ק. 88/2) קודם רישום ת.צ.ר. 117/89 (ד.ק. 88/4).

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ה. תכניות להפקדה

13. תכנית מס' מי/500 ו' - השלמת כביש הגישה לנסף הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 1.1.89 :
להפקיד את התכנית.

גב' פלאוס מסרה כי התכנית להשלמת כביש הגישה לנסף מוצעת להפקדה לאחר שתואמה בין כל הגורמים הנוגעים לדבר.

הוחלט: להפקיד את התכנית.

14. תכנית מס' מי/671 - שינוי יעוד והגדלת זכויות בניה - עין נקובא הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 6.11.88 :
להפקיד את התכנית.

גב' פלאוס מסרה כי מטרת התכנית להגדיל את אחוזי הבניה מ-25% המותרים ל-95% במגרש הנמצא במרכז הכפר.

הוחלט: להפקיד את התכנית.

15. תכנית מס' מי/498 א' - קיוסק מס' 10 - מבשרת ציון המשך דיון.

גב' פלאוס מסרה כי הועדה החליטה לדחות את המשך הדיון לקבל הסברים מהועדה המקומית לגבי גודל שיטחם של קיוסקים אחרים במבשרת. הועדה המקומית המציאה פרוט של מספר קיוסקים מהם קיוסק בשטח של כ-30 מ"ר ובשטח של כ-40 מ"ר. הקיוסק הנדון בנוי כבר בחריגה בשטח של 57.80 מ"ר ומבוקש להוסיף לו מרפסת מקורה.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

16. תכנית מס' מי/650 - שינוי יעוד חלקה 17 בגוש 29527 - אבו גוש מובא לתיקון החלטה

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

(פרוטוקול מחוזית 6.6.89)

ה. תשריט חלוקה

17. בקשה לאישור תשריט חלוקה על פי תכנית מי/232 ב' חלקה 144 -
קרית טלזסטון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.1.89:
לאשר את תשריט החלוקה.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ז סיון תשמ"ט
20 יוני 89

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 10 שהתקיימה ביום ג' כ"ה באייר תשמ"ט 30.5.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השחתפו:

- | | |
|--------------|-----------------------|
| מ. ויזל | - נציג ציבור |
| מ. כהן | - מתכנן המחוז |
| י. לוי | - מ"מ נציג שר המשפטים |
| ד"ר א. לבנטל | - נציג שר הבריאות |
| ד. קאסוטו | - מ"מ אדריכל |

נכחו:

- | | |
|------------|-----------------------------|
| פ. בלנק | - מח' לתכנון-עירית ירושלים |
| א. בן אשר | - מח' לתכנון-עירית ירושלים |
| י. בן יעקב | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| ד. ויסקינד | - מח' לתכנון-עירית ירושלים |
| ג. יניב | - יועץ סביבתי |
| ע. פדהאל | - לשכת התכנון המחוזית |
| י. פלאוט | - לשכת התכנון המחוזית |
| נ. פלט | - מזכירת ועדת המשנה המחוזית |
| מ. שורץ | - לשכת התכנון המחוזית |

נעדרו:

- | | |
|--------------|--------------------|
| א. איינשטיין | - נציג מע"צ |
| ש. כהן | - נציג שר השיכון |
| מ. נקמן | - נציג שר התחבורה |
| פ. פינקלמן | - נציגת שר החקלאות |
| ת. רווה | - נציגת שר המשפטים |
| ד. תומר | - נציג שר הבטחון |

א. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' 3450 א' פיתוח מתחם מצפון לרח' גבעת שאול - רח' עזריאל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. זכויות הבניה למגורים יהיו בהתאם לזכויות שנקבעו בתכנית המתאר לאזור מגורים 2.
- ב. היתר הבניה למגורים ינתנו למגורים לפי תכנית בינוי כללית באשר ועדה מקומית.
- ג. הבינוי המוצע לבית אבות יאושר דק לאחר שיוגשו צילומי פנורמה מכביש ת"א ירושלים ומרח' גבעת שאול.
- ד. הדרכים הציבוריים יהיו דרכים משולבות.
- ה. הדרישות המוזכרות בהערות של המחלקות השונות יתווספו להוראות התכנית.
- ו. הכביש המקביל לרח' גבעת שאול (רח' עזריאל) יגמר ברחבת סיבוב.
- ז. סבלת האיחוד וחלוקה תחתם ע"י מודד מוסמך.
- ח. התכנית תערך מבחינה טכנית.
- ט. ההפרשות לצרכי ציבור מהתכנית יהיו בגובה 40% והשטח המופרש יהיה לשם הגדלת הגינות הציבוריות וביכנ"ס.
- י. בשלב של היתר תובא התכנית לבדיקה היחידה לאיכות הסביבה.

מר כהן ציין כי תכנית מס' 1726 אושרה בשנת 1985 ואחת ממטרותיה העיקריות היתה לשנות את יעוד השטח שממערב לרח' נגארה ומשני צידי רח' גבעת שאול לאזור מגורים. כשנשלחה התכנית לחתימת השר היו למר גולני - מינהל התכנון - מספר השגות יעיקריות בהן היתה שברגע שמשונים את יעוד השטח למגורים יהיה קשה להמשיך להשתמש ברח' גבעת שאול כרחוב ראשי לתחבורה המגיעה לחלקו הדרומי - שנשאר ביעודו הקודם - תעשייה. בזמנו שיגר מר גולני מכתב בו ציין שימליץ בפני השר לחתום על התכנית בתנאי שאישורן של התכניות המפורטות הכלולות במתחם זה יהיה מותנה באישור סופי של תכנית לפתרון התחבורתי של הכביש העוקף מס' 9 שממערב לאזורי המגורים של שכונת גבעת שאול, לכביש מס' 1 (כביש ירושלים - תל אביב). תכנית מס' 3450 שהגיעה בעבר לדיון עוקבה עקב כך אך בימים אלה עוסקים בסלילת הכביש האמור.

עתה הגיעה תכנית מפורטת 3450 א' ובה 3 יעודים עיקריים: אזור מגורים 2, מוסד/בית אבות ושטחים להפרשות לצרכי ציבור - בינוי ציבור שפ"ץ ודרכים. זכויות הבניה גבוהות ביותר ומגיעות עד 130%.

בתגובה לכך טען מר בן אשר כי הועדה המקומית המליצה על זכויות בניה שיגיעו עד מקסימום 120%. מר כהן המשיך וציין כי שני אלמנטים חדשים שיש בתכנית הנדונה ואינם מעוגנים בתכנית הקודמת הם מגרש המיועד לבית אבות ובו מתוכנן בנין בן 10 קומות עם 2800 בניה ושטח נוסף למוסד שבשלב זה לא נקבעו לו זכויות הבניה באופן סופי.

התכנית הנדונה מעוררת מספר בעיות הקשורות למיקום ולמתכונת הבניה. השטר קרוב ביותר לכביש הבין עירוני ירושלים - תל אביב שבשלב זה - עד אשר יחל השימוש בכביש החדש הנסלל עתה - הוא הכביש היחיד המוביל תנועה לעיר. במעבר מתכנית המתאר לתכנית המפורטת מתקרבת הבניה קרוב מאוד לכביש ויש לתת על כך את הדעת ולשקול את הדבר מבחינת ההיבטים הסביבתיים.

שאלה שניה היא באיזו מידה רצוי שיהיו בניינים בסדר גודל כזה במתחם הכניסה לעיר. היום - המציאות היא שמתכונת הבניה עד לצומת הכניסה לעיר אינה שונה באופן מהותי מהמתכונת המוצעת בתכנית הנדונה. קיימים בשטח בניינים בני 7-8 קומות על פי זכויות מוקנות. השאלה היא האם גם בשטח הנדון רצוי שיהיו בניינים כאלה - 7 קומות מדורגות או בניינים בני 4 קומות על קומת עמודים.

בתכנית המתאר 1726 - ההפרשה לצרכי ציבור היתה בשטח של כ-10 דונם לבנייני ציבור ודרכים בתכנית הנדונה מגיעה ההפרשה לצרכי ציבור לכ-40% והשטח המיועד לבנייני ציבור קטן יותר.

מר בן אשר הסביר כי לאחר אישורה של תכנית 1726 החלה העיריה בהכנת תכנית מפורטת 3450 ואחד הדברים שנשקלו לגביה היה עיצוב הבניה בשטח הקרוב לכביש הבין עירוני. נבדקה השאלה אם ניתן להמשיך את הבניה במתכונת של הבניינים הקיימים שהם בני 6-7 קומות. הבניה בשטח אינה נראית מהכניסה לעיר אלא רק מהיציאה ממנה ולדעתם יש להמשיך את מתכונת הבניה הקיימת כי כך מתקבל מתחם עירוני עם קטע של בניה חומתית מסיבית. לדעתם בנית בניינים בני 2 קומות זהו הדבר הפחות נכון בשטח. בזמנו לא התקיים דיון לגבי התכנית בגלל הוראתו של מנהל מינהל התכנון. התכנית הנדונה עתה היא באותה מתכונת של התכנית המפורטת הקודמת וניתנו לגביה הוראות בינוי בנושא העמדת הבניינים, חלונות, מרפסות סוכה וכד'.

המחלקה לאיכות הסביבה נתבקשה לחוות דעתה באשר לבתי המגורים והיא לא שללה הקמת בתי מגורים אלא דרשה שבעת הבניה ינתנו הוראות לגבי הרעש מהכביש הבין עירוני, החלונות וכד'.

ההפרשות לצרכי ציבור הן במידה מספקת, הן לא יכולות להגיע ל-40% אלא אם כן העיריה תפצה את בעלי הקרקע.

באשר למוסד - השכונה - שכונה דתית והצרכים הציבוריים שלה מתקבלים גם דרך מוסדות פרטיים ולא דווקא באמצעות העיריה. מדובר בהרחבת שכונת גבעת שאול ויש לספק את מגוון השרותים לציבור ולכן יתכן שתקום במקום ישיבה. גם בית האבות יהווה חלק מהשכונה ויש כבר יזם לגביו. את הכניסה לשוק הסיטונאי שיכולה להיות מסודר לאוכלוסיה הוחלט לנתק ולהעביר בסמוך למוסד עם הפרדה של רצועת ירק.

מר כהן ציין כי השטח מיועד לאוכלוסיה שלה צרכים מיוחדים ורזרבות הקרקע אינן גדולות. אגב, בזמנו הועדה דחתה תכנית לשינוי יעוד ממגורים לבית מלון. אחוזי הבניה המגיעים ל-120% הם נושא טכני והשאלה היא איך זה מקבל ביטוי ארכיטקטוני בשטח. התכנית מלווה בהעמדה סכמתית של הבניינים ובתקנון כתוב כמה קומות תכננה בכל מגרש ומגרש אולם אם מתקבלת התפיסה העקרונית באשר למסה יש לקבל תכניות בינוי מפורטות והבניה צריכה להיות מלווה בנספחי בינוי מדויקים.

מר קאסומן טען שהמשכת הבניה המסיבית על המצוק על שפת הכביש הבין עירוני היא מעות. העובדה שיש בשטח העיר בניינים גבוהים היא סבירה אולם כשיוצאים לפריפריה יש לרדת בגובה ולהשאיר יותר שטח ירוק. בתכנית אין מספיק שטח ירוק. התפיסה התכנונית כפי שהוצגה ע"י מר בן-אשר מוטעית. עוד ציין כי הציבור שאמור לגור במקום אינו מספיק מודע לאיכות הסביבה באופן כללי ולכן יש ליצור תנאים כאלה שיעזרו לשמור על איכות הסביבה.

מר כהן טען שברור לו שאם המסקנה היא שיש להגיע לרמת פירוס גבוהה יותר אין ספק שהחלוקה למגרשים בגודל המוצע-5 דונם- אינה נכונה. יתכן שיהיה צורך לחלק את המגרש למגרשים קטנים יותר ובמקום 3 בניינים בני 9 קומות יהיו 4 בניינים בני 6 קומות עם אותן זכויות בניה. הוא מציע לקבוע כי תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת חומר מפורט יותר שישכנע את הועדה באשר לתפיסה התכנונית שהוצגה ע"י העיריה.

הנחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר קבלת חומר מפורט שיכלול תכנית בינוי מפורטת, בדיקות פנורמיות וכד'.

2.

תכנית מס' 3928 - בית מלון - רח' שע

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. מגישי התכנית יוכיחו כי ניתן לממש, מבחינת זכויות המעבר, הגישה לחניה המוצעת בעורף הבנין, והדבר ישולב במסמכי התכנית.
- ב. מחויבות מגישי התכנית לבצע את מפרץ החניה בחזית המלון תשולב בהוראות התכנית.
- ג. יושלם שילוב כל ההערות מהתיק למתכנן בהוראות התכנית.
- ד. יתווסף להוראות התכנית סעיף המחייב התאמת הבנין לשימושם של נכים על פי תקנות התכנון והבניה.
- ה. יתווסף לתכנית סעיף בדבר איסור מתן הקלות.
- ו. תיקונים טכניים
- ז. חישוב שטחי הבניה יושר באגף הרישוי.
- ח. יתווסף מקום חניה 1 בהתאם לתקן ועבורו תשולם השתתפות ברכישה בתכנון בור שיבר.

מר כהן הסביר שמדובר במגרש פנוי במרכז העיר ששטחו כ-500 מ"ר וכיום הוא משמש לחניה. התכנית היא לבנית בית מלון של כ-2 כוכבים עם זכויות בניה של כ-400%. זכויות הבניה על פי התכנית החלה הם 150%. משני צידי המגרש קיימים בניינים גבוהים והבנין המוצע מתאים להם בגובהו ואין בעיה מבחינת הפתרון הארכיטקטוני. התכנית מציעה הרחבה מינימלית של הדרך ורוחב המדרכה נשאר כפי שהוא. ישנה מרפסת הבולטת מקונטור הבנין אך לא מקו הדרך. הכניסה לחניה היא מכיוון רח' שמואל הנגיד בתחום שטח של חניה פרטית.

מר לבנטל טען שרעש מבית מלון שונה מרעש של בנין מגורים ושאל כיצד מתיחסים לזה הדיירים מסביב.

מר בן אשר ציין ששילוב בין מגורים ומלונות זה דבר שכיח במרכזי ערים וגם על פי חוות דעת מהיחידה לאיכות הסביבה עולה כי התופעה של שימושים מעורבים במרכזי ערים ברוכה כשלעצמה ובתנאי שנשמרת רמה סבירה של איכות הסביבה.

מר לבנטל טען שהחצר הפנימית של בית המלון נושקת לבתים בסביבה דבר שיכול לגרום להפרעה. עוד ציין כי לאחרונה מגיעות אליו הרבה פניות להפוך חלק מבתי מלון לבתי אבות וזה דבר האומר דרשני.

מר קאסוטו ציין כי מדובר בבית מלון המספק שרותים מועטים ביותר לאורחיו וגם חדר האוכל הוא בעצם מעין מסעדה קטנה ולא אמור לגרום למטרד.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים שיקבעו באגף לאיכות הסביבה בעיריה ובתנאי שתתקבל הסכמת הדיירים בנוגע לכניסה לחניה המוצעת שהיא בתחום החניה הפרטית שלהם.

3. תכנית מס' 3684 - האקדמיה לבניה - הר נוף
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ב. יתווסף להוראות התכנית סעיף בדבר תאום עם אגף העתיקות והערוותיהם מתיק למתכנן ישולבו בתכנית.
ג. יש לתעד בתשרים עצים קיימים וסרסות קיימות.
ד. סה"כ שטחי הבניה יגיעו ל-100% משטח המגרש במקובל בהר נוף.
ה. יש לשנות סעיף הקלות בהוראות התכנית ולקבוע כי תתאפשר מתן הקלה לתכנית זו בתנאי שלא תהיה חריגה במספר הקומות ובקונסטר הבניין.

מר כהן ציין כי במגרש מס' 504 בהר-נוף שמיועד למוסדות על פי תכנית מס' 3028 מבוקש להפקיד תכנית מפורטת לאקדמיה לבניה. שכונת הר נוף היא שכונת הומוגנית עם שירותים לאוכלוסיה. האקדמיה היא לא בהכרח מוסד שישמש את האוכלוסיה במקום והשאלה היא אם זהו המקום הנכון למטרה זו. הטופוגרפיה במגרש קשה ביותר עם הפרשי גובה המגיעים ל-27 מ' והפתרון הארכיטקטוני המוצע בעייתי ומעורר מספר שאלות.
א. האם הבינוי בחלק הנמוך של הבניין מתאים לשיפועים, על פי החתך הבניין בעצם מרחף על פני הקרקע.
ב. האם החלק העליון של הבניין מתאים לבניה בהר נוף.

מר סניסה מען שהשאלה העקרונית היא האם המקום מתאים למוסד המוצע.

מר בן אשר הסביר כי היוזמה לאקדמיה היא של ארגון הקבלנים שהתחיל בעצם את הבניה בשכונת הר נוף.

מר קאסוטו ציין כי נושא בית ספר לבניה הוא תופעה חשובה מאין כמותה. אחת הבעיות של האדריכלים היא שאין בעלי מקצוע מיומנים ויש לברך על המגמה לתת יוקרה לאנשים שיעסקו במלאכת כפיים. אין כל סיבה למקם את הבניין במקום אחר ולא בהר נוף. בחגיגה להערת מר סניסה כי בשכונה קיים מחסור בשטחים למוסדות ציין כי זו אמנם בעיה אך דוקא הציבור של הר נוף יכול לדעתו למצוא עניין באקדמיה לבניה.
באשר לבינוי המוצע הוא מסתייג מכל וכל. לדעתו הדירוג אינו דירוג כלל ובניה של בנין עם קומות רגילות היתה משפרת את המבנה.

מר בן אשר הסביר כי למענת המתכנן, האקדמיה לבניה צריכה להיות שונה מבנייני מגורים רגילים וזוהי תפיסה נכונה לדעתו.

מר קאסוטו הסכים. עם תפיסה זו אך ציין שהשוני לא צריך להתבטא דוקא בצורות בניה בלתי תואמות.

מר לבנטל ציין כי שכונת הר נוף מתאימה למוסד זה כמו כל שכונה אחרת בעיר. הבינוי לדעתו צריך להתאים לקונמקס הכללי של השכונה. דוקא כשמדובר בבית ספר לבניה אפשר לדרוש מהיזמים שיהיה תכנון מיוחד אך יחד עם זאת משתלב בסביבה.

גב' פלאנס הזדה על הטענה עישנו מחסור במוסדות בשכונה וציינה כי התניה המתוכננת עוד מצמצמת את השטח.

מר בן אשר מען שהמוסדות הקיימים בשכונה הם מוסדות כלל עירוניים ואפילו כלל ארציים ולא דוקא משרתים רק את אוכלוסית השכונה.

מר קאסנו טען שוב שאין לשלב שני סוגי אדריכלות שכל כך שונים האחד מהשני, לדעתו יש להתאים את הבינוי של הקומה העליונה לשאר חלקי הבניין וכך יהיה אפשר אף לדרג אותו יותר. יש לקחת בחשבון את שאר הבניינים בסביבה ולהוכיח כיצד הבניין החדש משתלב איתם. כמו כן יש לדאוג שתסופק החניה בהתאם לתקן.

מר כהן ציין שהבניין לא ישמש רק כבית ספר אלא גם כאולם תצוגות, מרכז כינוסים בשטח של כ-250 מ"ר וכד' ולכן יש לתת את הדעת לנושא תקן החניה.

מר קאסנו סבר שאולי דוקא בשל העובדה שהבניין ישמש גם כאולם כנוסים ותצוגות אין זה המקום המתאים בעבורו.

הוחלט: הבינוי כפי שהוגש לא נראה לוועדה מכיוון שאין הוא משתלב במרקם הקיים של המוסדות הסמוכים לו בעיקר בשל המבנה רב הצלעות המהווה את הקומות העליונות של הבניין.

הועדה דוחה את המשך הדיון עד אשר תוגש לה תכנית בינוי שתשתלב טוב יותר במרקם הקיים של המוסדות הסמוכים וכן עד לאחר שיבדק פתרון החניה ותקן החניה ע"י נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית.

4. תכנית מס' 4005 - שינוי יעוד למגורים - רח' תלמודי

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89 :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתוקנו תיקונים טכניים.

ב. נספח הבינוי יתוקן בהתאם למסומן בתכנית (יונמך גג חדש, המדרגות וגגות הרעפים יתוקנו).

מר בן יעקב ציין שמדובר במגרש שיועד לחניה בתכנית 3276. בעל המגרש התנגד ליעוד ולהפקעת השטח. הועדה קבלה את התנגדותו כך שיעוד החלקה נשאר כבעבר-אזור מגורים 5. עתה מדובר באיחוד שתי חלקות. הבניין המוצע בן 3 קומות עם גג רעפים על קו בנין אפס ובקיר משותף עם הבית שלידו. סימון החניה בתשרים אינו נכון ולמעשה יש פחות מקומות חניה מאלה שצוינו בתשרים.

מר סויסה העיר כי גג הרעפים גבוה מידי.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שקו הבנין בחזית הדרומית יתוקן בהתאם לזה המופיע בנספח הבינוי ויהיה קו בנין אפס.

5. תכנית מס' 4006 - השלמת קומה שלישית - רח' רש"י

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89 :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתוקנו תיקונים טכניים.

ב. תוגש תכנית פיתוח לחצר כולל ריצוף וגינון ומתקני משחק.

מר כהן ציין כי בבנין קיים ברח' רש"י שצורתו ח (חת) ולו שתי קומות ורבע מבוקש להשלים את שלושת רבעי הקומה השלישית כך שגובה כל הבנין יהיה אחיד. התוספת מעלה את אחוזי הבניה מ-70% המותרים באזורל-104%. הבניה האופיינית באזור היא של 2-3 קומות.

מר סויסה ציין שיש להוסיף למנין אחוזי הבניה גם את אלה של חדר המדרגות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתוספת אחוזי הבניה המשתמשים מחישוב שטח חדר המדרגות.

6. תכנית מס' 3864 - הוספת חנות בקומת עמודים - שכ' סנהדריה
המשך דיון מיום 14.3.89

מר כהן ציין כי בבנין קיים בן 4 קומות על עמודים ברחוב שמואל הנביא פינת רח' בר אילן מבוקש לשנות חלק מקומת העמודים לחנות ולהקצות חלק נוסף ממנה למעבר להולכי רגל. ממול לחנות המוצעת ישנן מספר חנויות נוספות ובית מרקחת. בתגובה להערת ד"ר לבנטל שהמקום משמש הולכי רגל רבים ציין שהרעיון הוא שהמדרכה תורחב אל מתחת לקומת העמודים ושלמיטב ידיעתו נציג שר התחבורה בועדה מתנגד בדרך כלל לרעיון כזה.

מר בן אשר טען שהמקום כפי שהוא כיום אינו סימפטי והתכנית המוצעת תשפר את המראה. המדרכה שתורחב פנימה תאפשר מעבר חופשי יותר של הולכי רגל.

מר סניסה הציע להעביר את התכנית לבדיקה לנציג שר התחבורה בועדה.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שתוגש לגביה חוות דעתו של נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

7. תכנית מס' 3729 - תכנית מתאר דרום מערב העיר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תעובד מבחינה טכנית ומשפטית
- ב. חובת אישור תכניות מפורטות כתנאי להוצאת היתרי בניה תחול על כל אזורי התכנית.
- ג. תוגש חוות דעת כללית בנושא איכות הסביבה וביחוד לגבי תכניות מפורטות שתוגשנה אח"כ בנושא גן החיות, גבעת משואה אזור תעשייה ומסוף אוטובוסים.
- ד. יש לאתר שטח עבור ביי"ס חליפי לביה"ס שהיה צריך להיות במלחה בתאום עם מחלקת החינוך.

מר כהן הזכיר כי בסופו של דיון שהתקיים בועדה ביום 21.2.89 בתכנית לדרום מערב העיר הוחלט למנות ועדה מצומצמת לבדיקת ההערות וההשגות שעלו בדיון על מנת לגבש הצעות והמלצות בפני הועדה המחוזית, אלא שלצערנו לא ניתן היה לכנס את חברי הועדה המצומצמת.

באותו דיון ציין כי התכנית לדרום מערב העיר היא בעצם קומפילציה של תכניות אחרות שהוכנו - תכנית מאושרת 3420 למגרש הכדורגל, 3419 א' לקניון ואיזור התעשייה, התכנית למרכז הסניס, התכנית לכביש מס' 4 וקטע מכביש הרכבת, בית הספר למצויינות, בית הלוחם ושתי תכניות גדולות שעומדות להגיע לועדה - לשלוחת מלחה ולאזור הגסמך לקניון. עוד כלול בה שטח התכנית לגבעת משואה שהחלו לדון בה אך בשלב זה אינה מחדשת דבר. הקביעות היחידות המשמעותיות בתכנית הנדונה נשארו, אם כן, השטח שיועד לגן החיות והשטחים הירוקים השונים שזו הפעם הראשונה שנקבע לגביהם היעוד הספציפי.

בדיון הקודם גרסו מספר חברי ועדה שצריכה להיות קונספציה לגבי התכנית מאחר והיא משתרעת על שטח גדול כ-8.000 דונם. הדרישה לתכנון כולל עלתה במלוא עוצמתה בדרישת שר הפנים אגב הדיון בתכנית מגרש הכדורגל אולם בזמנו בית המשפט לא הכריע בסוגיה זו. הועדה המחוזית מתחבטת מדי פעם בבעיה מכיוון שתכנון כולל הוא לעיתים ברמה כללית ביותר וללא בדיקה מפורטת הוא יכול להיות בעייתי. אותה בעיה יכולה להתעורר גם בכיוון ההפוך - של תכנון מפורט ללא הראיה הכוללת. בזמנו נטען כי התכנית הכללית הנדונה עתה היא בעצם עניין טכני כי היא חוזרת על קביעות שאושרו במסגרת תכניות קודמות.

- ישנן מספר קביעות חדשות בתכנית הנדונה:
- א. ביטול הקביעה שנקבעה בתכנית 1905 של יעוד הוורשה משמח לתכנון בעתיד לשמח ליעור והוא מברך על קביעה זו.
 - ב. באשר לשלוחה הפונה לעמק ולמנזר קרימזן - לדעתו יש לנקוט בזהירות רבה בנוגע לבינוי בגבול הדרום מערבי של שכונת גילה ולא לאפשר שם יותר משורות בתים נוספת אחת מעבר לרחוב על מנת שלא יהיה צורך בדרך גישה נוספת כי אז עלולה להיות פגיעה נופית במקום.
 - ג. יעוד הכיפה בתוך השמח הירוק - בצפון מזרח תחום התכנית - לשמח לבנייני ציבור כשעדיין לא ידוע איזה אופי יהיה למקום ומה בעצם יבנה בו והוא לא מיועד להפקעה - הוא יעוד מוסעה ולדעתו יש לבטל אותו.

לדברי מר כהן, אם הועדה תומכת בדעתו בנוגע לגבול הבינוי בשוליים הדרום מערביים של שכונת גילה ובנוגע לביטול יעוד שמח הכיפה לבנייני ציבור, הקביעות החשובות של התכנית הנדונה נשארות בנושא יעוד השמח לגן החיות ויעוד השטחים הירוקים שלכל אחד מהם משמעות שונה ולכן יש לנקוט במישנה זהירות.

בשמח שיועד לנוף פתוח קיימים מספר מבנים של ערבים שנבנו אחרי שנת 67 - כי לא היה לגמרי ברור שזה בתחום מרחב התכנון של ירושלים ויש לקבוע לגביהם מה מותר ומה אסור יהיה להוסיף.

באשר למערכת הדרכים - מערכת זו נולדה במסגרת תכניות חלקיות ולא הוצגה בתכנית כוללת וכבר התגלה מקרה של חוסר התאמה בדרכים בין התכנית לבית הספר למצויינים לבין תכנית בית הלוחם ולכן כתנאי להפקדת התכנית הוא מציע שתבדק מחדש כל מערכת הדרכים, כמו כן יש לבדוק את ההגיון בסלילת הכביש המערבי - כביש וולז'ה מכיוון שכבר הוחל בסלילת כביש מס' 60.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. רצועת המגורים לאורך השוליים הדרום מערביים של שכונת גילה תוגבל לשורת בתים אחת בלבד בגדה הדרום מערבית של הרחוב.
- ב. יבוסל יעוד שמח הכיפה כשמח לבנייני ציבור.
- ג. יתווסף להוראות התכנית סעיף שיקבע את מתכונת הבניה שתותר לגבי המבנים הקיימים בשמח שיועד להיות שמח נוף פתוח - לשיפורים סניטריים בלבד.
- ד. תנאי להפקדת התכנית הוא בדיקה מחודשת של מערכת הדרכים והתאמתה לתכניות שאושרו בעבר. כמו כן תבדק שאלת הצורך בכביש וולג'ה - הכל בתאום עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.
- ה. יבוסל סעיף 19 ב' בהוראות התכנית.
- ו. הקו הכחול של התכנית שתופקד יקבע בהתייעצות בין מתכנן המחוז ובין המחלקה לתכנון עיר בעיריית ירושלים.

8. תכנית מס' 3730 - תחמת גבולות לשמח גן החיות, לעין יעל ולפארק

סביבס דרום מערב העיר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תערך ותכתב כפי שקובע החוק והנוהלים.
- ב. יש להכין תסקיר איכות הסביבה לפני העברת התכנית לוועדה המחוזית.
- ג. יש לשנות סעיף הפקעה בהוראות התכנית ולהכניס במקומו סעיף ההפקעה הסטנדרטי המאפשר הפקעה מכח תכנית זו.
- ד. הבנוי יאושר ע"י המלצת ועדה מקומית ובאשורה של הועדה המחוזית וללא צורך בהפקדה.

החלטת הועדה המקומית מיום 31.12.86:

לשנות סעיף ב' בהחלטת ועדת המשנה מיום 22.9.86 ולקבוע כי תסקיר

השפעה על הסביבה יערך לפני מתן תוקף לתכנית שאר טעיפי ההחלטה ישארו בעינם.

(לדיון הופיע ד"ר רון לשם-מנהל האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים)

מר כהן הסביר כי במסגרת התכנית לדרום מערב העיר אחד הדברים שעלה על הפרק הוא הרצון להעתיק את גן החיות ממקומו הנוכחי שמהווה מטרד לסביבה לאזור דרום מערב העיר. מדובר בשטח של כ-400 דונם וההצעה היא לבינוי מינימליסטי שמתבטא בעצם יותר בפיתוח שטח ונסיעות. הכוונה היא לא לשכן את החיות בכלובים רגילים אלא במחפורות. נספח הבינוי שהגיע בתחילה היה סכמתי מידי ובעקבות בקשתו הגיע נספח מפורט יותר, לפיו ישנם מבנים מועטים המרוכזים במקומות שונים בשטח - מבני הכניסה, מבני שירות, מתקן מים שמנצל את הסופוגרפיה ויוצר מפלי מים והחיות היותר מסוכנות תהיינה במחפורות. בתכנית חסרה הנחיה כלשהיא לגבי היקף הבניה ואופיה באזורים מס' 44,16 ו-45. לדעתו יש לפרט יותר את סעיף 9 ב' בהוראות התכנית המדבר על הפרוגרמה של שטחי הבניה. כאשר לשטח הפיתוח הציבורי - פארק אינטסיבי - על פי סעיף 11 ב' בהוראות התכנית תותר בשטח "נסיעה, יעור סלילת דרכים, בנית מתקני ספורט, בנית שרותים לציבור ובנית שרותים מסחריים כגון: מסעדות, בתי קפה, גני שעשועים ובריכות שחייה", לדעתו יש לסייג את הסעיף ולהתיר בשטח רק יעור ונסיעות וכד'.

מר בן אשר ציין כי בתי קפה ומסעדות בתוך פארקים כאלה הם חיוביים והוא מציע שתוגש לשטח תכנית מפורטת.

מר כהן תמך בהצעה וציין שהשימושים המותרים יפורסו בתכנית המפורטת. דבר נוסף שחסר בתכנית שהוגשה הוא תסקיר השפעה על הסביבה שהועדה המקומית המליצה להבינו לעת מתן תוקף לתכנית אך לדעתו זוהי טעות ויש לקבוע כי תנאי להפקדת התכנית הוא הכנת תסקיר השפעה על הסביבה.

מר סניטק ביקש להודות לד"ר רון לשם שבהתראה קצרה כל כך שקיבל הסכים להופיע בפני הועדה ולתת סקירה בע"פ על ההיבטים של איכות הסביבה לגבי התכנית.

ד"ר לשם ציין כי המחלקה לאיכות הסביבה טיפלה בכל תכנית המתאר בשלבים שונים שלה ובראש ובראשונה בגן החיות. את התכנית הם ליוו במשך מספר חודשים והיו מעורבים בכל שלבי התכנון. הגן גובל בשלושת צדדיו באזורי מגורים - מנחת גבעת משואה וקרית יובל ובגבולו הצפוני בית הלוחם. הבעיות שיכולות להתעורר הן של רעש, ריחות וכד' וברגע שמדברים על גן החיות מיד עולה בדמיון גן החיות הקיים והגן שהיה בעבר בתל-אביב - שהיוו מפגעים חמורים. הבודקים ביקרו בגן החיות הקיים - עשו מדידות של ריח, רעש ובדיקות קלימטולוגיות שכוללות רוח, מצבים מטאורולוגיים וכד'. הגן ממוקם כמעט בתחתית הוואדי והיה צורך לדעת אם יש התנהגות ספציפית מיקרואקלימית של המקום. במקום ישנה תחנה מטאורולוגית ונערכו מדידות קלימטולוגיות. כאשר למדידות רעש בגן הקיים (שאינו נחשב לגן חיות גדול) - היחידה הטמינה מקרופון סמוך מאד לכלובים (ממש "בלוע הארי" כדבריו) ובמדידות הסתבר שמפלס הרעש אפילו בימי חול המועד פסח - שהם ימים עמוסי מבקרים - מגיע ל-71 דציבלים. אם זה המפלס ממש ליד הכלובים אזי במרחק של למעלה מ-100 מ' מהמקום מפלס הרעש ודאי שאינו עולה על המפלס המותר. עיקר הרעש נובע מתנועת מטיילים ולכן בשעות הלילה הוא נמוך בהרבה. על פי סימולציה זו - כשבוחנים את המיקום החדש של הגן אין כל בעיה. כאשר לרוחות - ישנו גרף המראה את מהירות הרוח בשעות השונות של היממה. מהירות הרוח וכיוון הזרימה במקום הן בעצם כלליות ודומות למה שנעשה במקומות אחרים בירושלים. אין תיעול של רוח, הזרימה המערבית

היא זו הדומיננטיות אם כי קיימת גם רוח דרומית אך היא אינה מצריכה טיפול מיוחד. אמנם בדיקות קלימטולוגיות צריכות להעשות לאורך מספר שנים אך היחידה הסתפקה בבדיקות במשך שלושה חודשים בשנה, בתקופת החורף, בין החודשים ספטמבר - דצמבר 1988. הבדיקה נעשתה דוקא בחורף כי אז מצבי הקונבקציה חזקים יותר מאשר בקיץ. השכבות הנמוכות של האטמוספירה בסמוך לקרקע לא מצליחות להתערבב ועלולים להוצר מצבי אינוורסיה בגלל קרות. באתר הזה ממש ניתן לראות את האובך על הקרקע ולעיתים ניתן למצוא קרה אפילו בקיץ.

נשאלת השאלה האם ניתן לשלוט במצבים המטאורולוגיים האלה. ובכן, אפשר לשלוט במשתנים של הצמחיה ועל ידי כך למנוע גלישה של אוויר קר למדרון. הטופוגרפיה במקום מאפשרת לתכנן נסיעות באופן טבעי ע"י צמחיה צפופה ובכך למנוע תהליך של גלישת אוויר קר. אחרי מצב של אינוורסיה מתחילים המזהמים לטפס במעלה המדרון ומגיעים לדיירים - מניעת מצב זה של אינוורסיה ע"י צמחיה ימנע הגעת מזהמים לדיירים.

הוקמה ועדה בוסנית בשיתוף עם אגף הגננות, הקרן הקיימת והיחידה לאיכות הסביבה - על מנת לבדוק גובה רצוי של צמחיה, צורת השקיה וכד'. המגמה היא להתמקד באזור החיץ בין מלחה לבין גבעת משואה - שם תהיינה נסיעות אינטנסיביות, ינסעו עצים בוגרים וצמחיה בעלת עוולה רצינית והדבר גם יעזור בנושא ספיחת הריח.

באשר לריח-יש שלב של מעבר ריח מנקודה לנקודה ויש שלב של יצירת ריח. נושא יצירת הריח הוא פרק בפני עצמו. יש תלונות רבות על ריחות מגן החיות הנוכחי. תהליך היווצרות הריח מתחיל בגלל מים עומדים שבהם נוצרת תסיסה. בתשובה לשאלת מר סויסה עד לאיזה סווח מורגשת השפעת הריח ציון ד"ר לשם כי קשה להתייחס לנושא באופן מדעי מוחלט כי בעית הריח היא נושא קלימטולוגי מורכב. בגן הקיים ישנה בעיה של מים עומדים שגורמים לריקבון וליצירת חומרים פולטי ריח.

אחת מהמטרות עתה היא שבגן החדש לא יהיה מצב של מים עומדים. הובהר ליזמים כי יש לעשות סירקולציה פנימית של המים וכן שלא יהיה מקום שבו סיהור הביוב העצמי של הגן יהיה בתוך שטח הגן אלא שמערכת הביוב תהיה קשורה למערכת הכללית והכל יתנקז לנחל שורק. כמו כן דובר על אחסנת החומר במקורים. היחידה לאיכות הסביבה מעורבת בתהליכים הקיימים כיום בגן כגון אחסנת המזון, המיפול במזון, החניה וכד'.

לדעתו של ד"ר לשם אין בעיה רצינית של ריח אך ללא קשר עם זה פועלת היחידה לעיבוי הצמחיה כדי שברגע שיוקם הגן כבר תהיה במקום צמחיה. לבד מכך ישנו הסכם לפיו לא ימוקמו כלובים בשטח שגובל ב"בית הלוחם".

בעיה נוספת היא נושא מתקן השאיבה שמהווה גורם רעש - אין הוא שייך לגן החיות והיתה פניה בנושא לתה"ל.

באשר לניקוז - מכיוון שמדובר על ואדי יש לדאוג שלא תהיינה הצפות ויש להתאים את הטיפול בכך עם כל הגורמים מסביב.

מר קאסומן פנה לד"ר לשם ושאל איפה היה הוא ממליץ להקים גן חיות לו בו היה הדבר תלוי.

מר בן אשר טען שהקריטריונים למיקום הגן אינם רק מהשיקולים הסביבתיים.

ד"ר לשם הסביר שבתוקף תפקידו הוא מנסה לנחון את ההיבטים השונים שיכולים להיות בעיה. אם היו מוצעים לו כמה אלטרנטיבות היה בודק את ההיבטים של כל אתר ואתר.

מר קאסומן טען שיש לו הרגשה שבמקרה זה הולכים לקבוע מסמרות לעתיד הרחוק למיקום מוטעה ביותר של הגן. בעית הרעש אינה מטרידה אותו במיוחד אך בעית הריחות קשה במיוחד והסביבה תהיה חלופה בעצם ברצונו הטוב של מי שיספל בגן. במקום ישנם רוחות דרומיות וגן חיות במקום יסכן שכונות שלמות במפגע תברואתי ממדרגה ראשונה.

ד"ר לשם ציין שהסיעון של קאסוטו מכובד אך אינו טיעון סביבתי. על פי הבדיקות שעשתה היחידה שבראשותו - שהן ראשונות מסוגן בעולם בתחום גני חיות - ולפי חוות דעתו המקצועית לנושא הריחות לא תהיה כל בעיה. למענת מר קאסוטו לפיה ד"ר לשם הביא רק דרכים לפתרון הבעיה ציין כי אין בעיה מיוחדת במקום הספציפי הזה וכל מה שנעשה הוא מעל ומעבר לדיוש, על מנת למנוע איזה שהיא תקלה בעתיד. לשאלת מר קאסוטו בנושא הקרה השיב כי ישנם באתר מצבים של קרה אך מי שרגיש לזה זו הצמחיה ולא דוקא החיות, ולכן הצמחיה צריכה להיות כזאת שאינה רגישה לקרות. הקרה מתרחשת בדרך כלל בשעות מסוימות בלילה ובשעות הבוקר המוקדמות ולא בשעות שבדרך כלל מבקרים בגן. בנושא הריחות אין כל הבדל בין המצב באתר הזה לבין מקומות אחרים בעיר. החימום בגן צריך להיות מסוג מסויים ללא שימוש במזום וכד'.

ד"ר לבנסל בירך בתחילת דבריו את ד"ר לשם על העבודה שהכין. לדבריו, ישנם ערים שונות בעולם שגן החיות בהן מפורסם מאד. בענין המיקום, אם היה עליו לקבוע אותו היה בוחר אתר במזרח העיר. אין ספק שמצבו של גן החיות הקיים הרבה יותר גרוע מזה שעתידי להיות באתר החדש. ד"ר לשם דיבר על אספקטים של איכות הסביבה אך זה לא תמיד זהה לאספקטים של בריאות הסביבה. ריח למשל, ככל שיהיה לא נעים אינו פוגע בבריאות, מים - לעומת זאת - אם הם אינם בצרקולציה יכולים להוות בעיה בריאותית.

לענין גן חיות - אחד הנושאים החשובים זה נושא האחזקה. אם האחזקה טובה כל הבעיות נפתרות. הספארי ברמת גן לא מעורר בעיות והאנשים מסביב לא מתלוננים.

ד"ר לשם ציין כי במקרה שיהיה במקום ריח יסבלו מכך המבקרים ולכן האינסטרס של הנהלת הגן צריך להיות למנוע הוצרות ריח כזה.

מר ויזל טען שאין להשוות כלל ספארי לגן חיות. את עוצמת הרוחות צריך למדוד באתר החדש בעונת הקיץ בשעות אחר הצהריים. יש לבדוק את מערכת הביוב אם יש צורך להסניק אותה לו לא.

מר כהן ציין כי הדיון שמתנהל עתה מחזק את הדיעה שאין להפקיד את התכנית בטרם יוכן תסקיר שלם וסופי של השפעה על איכות הסביבה על כל מסקנותיו.

הוא הציע שיוחלט על הפקדת התכנית בתנאי שתסקיר ההשפעה על איכות הסביבה יוגש בטרם תופקד התכנית בפועל וכל ממצאיו ומסקנותיו יעוגנו בתכנית. את התסקיר יבדוק צוות שהתברר בו יהיו ד"ר לבנסל, מר קאסוטו, מר יניב והוא עצמו. כמו כן יש לבדוק את הערתו של מר ויזל בנושא סילוק הביוב ואת הערותיו שלו עצמו שהעלה בתחילת הדיון.

מר קאסוטו שאל אם היתה איזו שהיא התיחסות למקומות אלטרנטיביים. לדעתו ישנם אזורים אחרים עדיפים.

מר כהן הסביר כי בצפון העיר אין שטח של 250 דונם לצורך גן החיות, במזרח העיר גם אין שטח כזה והשטחים היחידים שישנם הם במערב העיר אך הם שייכים למטה יהודה.

מר בן אשר טען שזהו המקום האידיאלי לגן החיות והוא נבחר לא מתוך חוסר ברירה אלא כחלק מתפיסה עירונית נכונה. מתקן כמו גן חיות צריך להיות נגיש לאוכלוסיה. מי שמשתמש בגן הקיים זו בעיקר האוכלוסיה החרדית שמגיעה אליו ברגל. גן החיות החדש ישרת בעיקר את אוכלוסית דרום העיר שהיא בעיקרה אינה ניידת והגן יהווה בעבורה מקום בידור עיקרי. גן החיות יהיה חלק מפארק נופש פעיל במקום כשלידו יהיו קניון - שביקור בו נתפס אצל רבים כיציאה לבידור והאיצטדיון.

מר קאסוטו הסכים עם מר בן אשר שהציבור החרדי, הערבי ומשפחות בעלות ילדים הם אלה שבעיקר מבקרים בגן חיות אולם לדעתו האתר שנבחר הוא הפחות מתאים לכך. לדבריו יש לבדוק מספר אלטרנטיבות ושהעיריה תגיש לוועדה המחוזית מספר הצעות.

מר בן אשר חזר על טענתו שהבחירה נפלה לא משום שלא היתה ברירה אחרת, כמובן שאפשר לחפש מקום אחר אך לדעתו דוקא חשוב שהגן יהיה במקום שנבחר.

מר סויסה העלה להצבעה שתי הצעות:

- א. הצעתו של מר כהן להפקיד את התכנית ובתנאי שיוכן תסקיר השפעה על איכות הסביבה וממצאיו יכללו בהוראות התכנית.
- ב. שתבדקנה אלטרנטיבות נוספות בסדר תגובש החלטה.

בעד ההצעה הראשונה הצביעו 3 חברים. נגדה הצביעו 2 חברים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. סעיף 9 ב' בהוראות התכנית יפורס ויכתבו בו באופן מפורש הנחיות באשר להיקף הבניה ואופיה באזורים שסומנו על גבי נספח הבינוי במספרים 44,16 ו-45.
 - ב. סעיף 11(ב) בהוראות התכנית יתוקן באופן שיפורש כי תנאי לבניה בשטח שיועד להיות שטח פתוח ציבורי - פארק אינסנטיבי הוא הגשת תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ופיתוח.
 - ג. יוכן תסקיר השפעה על הסביבה שבסמגרתו יבדקו ההבטים הסביבתיים לרבות נושא הביוב.
- התסקיר יבדק ע"י צוות שיכלול את נציג שר הבריאות בוועדה המחוזית - ד"ר לבנסל, אדריכל קאסוטו, היועץ הסביבתי - מר יניב ומתכנן המחוז - מר כהן ומסקנותיו יכללו בהוראות התכנית.
- התכנית לא תופקד בפועל בסדר יוכן ויוגש התסקיר האמור.

9. תכנית מס' 3826 - התווית דרך גישה לגן החיות - דרום מערב העיר הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.7.87:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
 - א. לתכנית יצורפו חתכים.
 - ב. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
 - ג. יש להתייחס להערות מתיק למתכנן של היחידה לאיכות הסביבה, אגף להסדרי תנועה, ארכיאולוג המחוז ואגף הדרכים.

מר כהן הסביר שמטרת התכנית היא התווית דרך הגישה לגן החיות דרך ברוחב של כ-25 מ'. לתכנית חסרים נספחים נופיים שלדבריו צריכים להיות חלק בלתי נפרד ממנה.
על פי החלטה ועדת המשנה שליד המועצה הארצית צריך להיות גשר מעל מסילת הברזל ודבר זה צריך להיות מעוגן בתכנית.
בין התכנית הנדונה לבין תכנית מס' 3730 ישנו חוסר התאמה ברוחב הכביש בקטע שליד בית הלוחם ויש לתקן זאת.
מר כהן המליץ להפקיד את התכנית בתנאים האמורים לעיל.

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

- א. יצורפו לתכנית נספחים לטיפול נופי.
- ב. יעוגן בתכנית גשר מעל מסילת הברזל בהתאם להחלטה ועדת המשנה שליד המועצה הארצית.
- ג. יתוקן חוסר ההתאמה בין התכנית לבין תכנית 3730 בגין רוחב הדרך שליד בית הלוחם.

ב. הודעות עפ"י סעיף 77 ותנאים לפי סעיף 78 לחוק

10. הכרזה על הכנת תכנית מס' 3987 וקביעת תנאים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק - מקור חיים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89 לפרסם על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על הכרזת השטח לתכנון וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק כי באזור המותחם בקו כחול לא ינתנו היתרי בניה ולא יאושרו עסקים, למעט מגורים, ובנוסף יש לקבוע את התנאי כי אנשים בעלי רשיון בניה לא יפגעו ותשאר זכותם לחדוש הרשיון ובתנאי כי פרסום תנאים אלה יהיה בהגבלת זמן של שנה אחת בלבד.

מר כהן הסביר שהועדה המקומית מבקשת לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית אך בעצם לא ברור לו על מה. התכנית המאושרת החלה על השטח מיעדת את השטח למגורים וניתן להוציא היתרי בניה לפיה יתכן שבכוונת הועדה המקומית לשנות קביעה זו.

מר בן אשר הסביר שההחלטה נובעת מכך שועד השכונה הביע התנגדותו לכניסת שימושים אחרים לשכונה. מצד שני בכוונת העיריה לשנות את היעוד בתלפיות אך שינוי היעוד נעשה על פי חוות דעת סותרות והעובדה שעד היום לא התפתחה השכונה כשכונת מגורים מעידה על עצמה.

מר כהן ציין שאפשר להסתפק בפרסום הודעה לפי סעיף 77 וללא קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

הוחלט: לפרסם הודעה על הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965 וללא קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

11. הכרזה על הכנת תכנית מס' 1300 א'-לפי סעיף 77 לחוק-מוזיאון המבט הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89

לפרסם על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בדבר הכרזת השטח לתכנון עבור השימושים הבאים: מוסד, מגורים ושטח ציבורי פתוח.

מר כהן ציין כי הועדה המקומית מבקשת לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית לשטח מוזיאון הסבט בעמק רפאים ושטח הסמוך לו המיועד לבניני ציבור. לדעתו - הגדרת השימושים המבוקשים כבר בשלב זה מעוררת בעיה.

הוחלט: לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965 - בהתאם להמלצת הועדה המקומית. הועדה המחוזית מבהירה בזאת כי אין בהחלטה זו כדי להביע דיעה על מערך יעודי הקרקע במתחם האמור.

ג. היתרי בניה

12. יב-10684-חפציבה בע"מ-בנין חדש-גוש 107-135 חלקה 1-41 רח' יפו (תיק בנ/88/285) המשך דיון מיום 7.3.89

מר כהן הזכיר כי הועדה דנה בבקשה של חברת חפציבה לחפירה לבנין שישמש את רשות הדואר ב- 16.8.88 ואז הוחלט לאשר את הבקשה לחפירה בתנאים מסויימים ויותר מאוחר אושר היתר חלקי לבנית המפלסים התת קרקעיים. מספר שאלות תכנוניות שעלו היו נושא להתייעצות במשרד לפני מספר חודשים, בין היתר דובר על עיצוב הכיכר הציבורית בחזית רח' יפו, עיבוד חזית הבנין לכוון רח' יפו ועוד. בישיבה שהתקיימה בלשכת התכנון

- בהשתתפות מר נקמן, מר א. בן אשר, מר בן יעקב, גב' הנריסה ממשרד חפציבה והוא עצמו סוכמו הדברים הבאים:
- א. אין מניעה לאשר את שינוי המפלסים התת קרקעיים שמתחת ל-0.0.
- ב. השינויים שערבה המתכננת וההוצגו בעת הישיבה בכל הקשור להתקשרות הכר עם הבנין מוסכמים ומקובלים על החברים.
- ג. בבנין הראשי יש לערוך שינויים בקומת הכניסה בכל הקשור ללובי והכניסה לבנין רשות הדואר.
- ד. בהתאם לדרישתו של מר מ. נקמן יש למצוא פתרון תכנוני אחר לנתיב התנועה, אי התנועה וריצוף התחנות לאורך רחוב יפו כמו כן לא התקבל הפתרון התכנוני של הסככות העגולות ויש למצוא פתרון אחר.
- ה. על פי סעיף 2(ח) יש להכין תכנית המתיחסת לכל אורך רחוב יפו המשיק למתחם עזרת נשים.
- ו. בדרך הכניסה (מדרום למתחם) אין מניעה להכניס חלק מהמדרכה למגרש מס' 5 (שיועד להיות ש.פ.צ.) בהתאם להנחיות שימסור מר מ. נקמן.
- ז. תכנית תכנון הכר כפי שהוצגה לא מקובלת על החברים ומבקשים תכנון שקט יותר, כמין כן יש להתייחס בתכנון הכר להוראות שנקבעו בסעיף 2(ח) בהוראות תכנית 2496 א'. במידה והיזם מבקש להציב פסל סביבתי כי אז יש צורך לקבל התייחסות הועדה לפסלים אומנותיים.
- ח. תכנון חזיתות הבנין תוקנו בהתאם להערות מר א. בן אשר והן מקובלות על החברים, לעת הדיון בועדה יש להציג פרט של החלונות והפתחים בבנין.
- ט. נושא השילוט בבנין יתוכנן מראש ויהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

הנושא יועלה על סדר יומה של הועדה המחוזית לאחר שהתיקונים שסוכם עליהם בישיבה זו יכללו בבקשה להיתר בניה.

בסופו של דבר, ציון מר כהן, תוכננה כיכר שקטה לחלוטין, מדרגות הירידה לבנין חדור לבנין פנימיה, הוצאו כל האלמנטים מהכיכר והארכדה מסביב עוצבה בהתאם להנחיות.

בהתאם לסעיף ח' דלעיל המציא היזם פרט של עיבוד מסגרות החלונות. באותו דיון, שנערך ע"י הצוות האמור, עלתה שאלת החזית הקדמית של הבנין - שלאורך שדרות זלמן שזר. עיצובן הוא בשל חנויות אך בפועל ישנם שם בנוסף לחנויות גם משרדים ומסבה. השאלה היא האם נכון יהיה לקבל חזית דרומית באותה מתכונת של החזית הצפונית.

מר בן יעקב העיר כי המפתח גדול יותר וחלון המסבה מחולק לשניים.

מר כהן המשיך וציון כי לגבי ריצוף הכר אין תשובה סופית בשלב זה. ובאשר לנושא תחנות האוטובוסים - אומנם לפי התכנון מהווה הכיכר המשיך טבעי של רח' יפו אך לא פורט מראה התחנות.

מר קאסוטן טען שהמראה הורטיקלי של הבנין, כפי שהוצג בפעם הקודמת - נראה בעיניו טוב יותר.

מר בן אשר הסביר שקהל שובנס לבנין - מסוג זה - צריך כניסה הרבה יותר רחבה ממטר וחצי. בעצם הכיכר משמשת ככניסה לבנין ועיצוב הארכדה בצורה אחידה חשוב ביותר. לדבריו, יש מספר רב של דוגמאות לבנינים עם מסד מסיבי וארכדה ומעליו בנין משרדים.

מר כהן הציע לאשר את הבקשה להיתר בניה כפי שהוצגה ובתנאי שיפתר נושא החזית הדרומית של הבנין, עיצוב תחנות האוטובוסים ונושא ריצוף הכיכר. לדבריו - היזמים הציעו אבנים משתלבות בגווניו שונים.

מר בן אשר טען שהכיכר לא מתאימה לריצוף מסוג זה.

מר כהן הציע שנושא הריצוף וגוונים יקבעו לעת הביצוע במחלקת מהנדס העיר. בהחלטה יש להדגיש כי אישור הבקשה כפוף לכל המגבלות שעל פי תכנית 2496 א'. כמו כן לציין כי האישור הנ"ל אינו מתייחס לחישוב שטחי הבניה בבנין מאחר שנעשו שינויים בבנין והנושא צריך להיות בטיפול אגף הרישוי בעיריה. יש להתגבר על בעית הפרשי הגבהים - מפלס הכיכר מתלכד עם מפלס הארכדה והגוונים השונים מתקבלים מחומרי ריצוף שונים.

מר בן אשר ציין שלפי ההסבר של המתכנן יש כוונה "לשבור" את הפורמליות של הבנין.

מר קאסוטו טען שהדבר לא נראה לו. הבנין עצמו מרובע והכיכר שוברת את המראה הזה. אין קשר בין הכיכר לבנין עצמו.

מר בן אשר טען שמכיון שישנה גדר המפרידה בין שני גדות רח' יפו נוצר נתק מסוים ואין הוא מאמין שהיום תפתח בבנין חזית מסחרית מאידך הוא חושש שתהיינה שם חנויות שדומות באופיין לחנויות שברחבת השקס. לדעתו היה זה משגה למנוע קירוי הכיכר - כי היא צפונית ומוצללת רוב הזמן.

הוחלט:

א. לאשר את הבקשה כפי שהוצגה, בכפוף למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית 2496 א' ובהתאם לתנאים הבאים:

- 1) עיצוב החזית הדרומית של הבנין ייעשה בשיתוף מנהל אגף הרישוי בעירית ירושלים.
- 2) עיצובן הסופי של תחנות האוטובוסים לאורך רחוב יפו וחומרי ריצוף הכיכר יקבעו לעת הביצוע במחלקת מהנדס העיר.
- ב. הועדה מודיעה בזאת כי אין האישור הנ"ל מתייחס לחישוב שטחי הבנין בבנין מאחר שנעשו שינויים בבנין - והנושא צריך להיות בטיפול אגף הרישוי בעירית ירושלים.

13. יב-10812 - דו"ח הועדה בנאמנות עבור רותם לויט בע"מ - הזזת בנין - גוש 9 חלקה 76 - רחוב תל חי

דו"ח הועדה המקומית מס' 1 מיום 16.4.89 תיק בנ/265/89

מר כהן הסביר כי מדובר בבנין קיים ברח' תל חי שלפי תכנית מס' 2878 הוא בנין אופייני לשימור. זכויות הבניה לא מוצו והאלטרטיבה שבדרך כלל עומדת בפני הועדה - במקרים כאלה - היא להוסיף בניה על הבנין הקיים וכך קורה שבעצם מעלים רק "מס שפתיים" לשימור. הבקשה הנדונה היא חדשנית - מדובר בבנין בן קומה אחת עם מסד נמוך שיועק למקום אחר בחלקה. הדבר נעשה ע"י חיזוק מעטפת הבנין, ניסור היסודות והסעת הבנין על גבי מסילה כך שישאר מספיק שטח כדי למצות את זכויות הבניה שנותרו בחלקה בבנין חדש.

מר כהן פנה ליזמים וביקש מהם להעביר לו חומר על מנת שיוכח שהדבר בר ביצוע. ברחבי העולם נעשו ניסיונות דומים שכללו אף מבנים של יותר מקומה אחת. היזמים העבירו אליו חומר עם חוות דעת של מומחה ובהתייעצות עם אנשי העיריה המליצה הועדה המקומית לאשר את הבקשה במספר תנאים - הכוללים בין היתר תיעוד הבנין בצילומים ובשרטוטים, סימון כל אבני הבנין והפקדת ערבות בנקאית לענין שחזור הבנין במידה ויגזק. מכיון שמדובר בנסיון ראשון מסוגו בארץ שיכול להיות תקדים טוב לענין שימור המבנים הוא הציע לאשר את הבקשה בכפוף לכל המגבלות שקבעה הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 30.5.89)

14. יב - 10815 - חברת מוריה - א. בנית שרותים. ב. פיתוח גינה
ציבורית - גוש 511 שכונת אבו סור
דו"ח הועדה המקומית מס' 2 מיום 15.5.89 תיק בנ/320-89

מר כהן ציין שמדובר בעבודות פיתוח וגננות בהמשך טיילת שרובר - לאורך
השלוחה של רח' כספי החל מהגדר של מנזר סנס קלר. הבקשה כוללת פיתוח
גנני ושבילים בשטח המיועד לשפ"ק, חניה בתחום השטח שמיועד לבניני ציבור
ובנין צנוע שישימש לשרותים ציבוריים.

הוחלט:לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב - 8891 - מרק נמרוד מלחה א. שינויים בבנין חדש -בנ/211/83
ב. שינויים בבנין חדש -בנ/212/83
ג. בנין חדש -בנ/118/89

המשך דיון מיום 2.5.89

מר כהן הזכיר כי בעבר אשרה הועדה בנית 3 מבנים בחלקה ששטחם הכולל
מגיע לכ-1600 מ"ר כאשר כל מגרש היה בגודל של 5000 מ"ר. המגמה היא
לעמוד במגבלת הבניה של 50% בניה במלחה. עתה מבוקש לבנות 4 בניינים
במקום 3 ובדין קודם הוא טען שהמגרשים קטנים מידי. בשיחה שערך עם מר
גדי ברנדס ועם עורך הבקשה הוברר לו שהתשתית במקום קיימת והבקשה
מתאימה למר שיהיה בעתיד בשטח.

הוחלט:לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ד סיון תשמ"ט
27 יוני 89

אל, איכר חנוכה
אלד הפנים
יבולסלוב

פרוטוקול מיושיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום
מס' 413 שהתקיימה בתאריך 29.5.89 במשרד מנהל מחוז הדרום
משרד הפנים באר-שבע

השתתפו:

מר ש. דנינו - יו"ר הועדה
מר י. שמריה - נציג שר הפנים
גב' א. בלמייק - נציגת שר הבריאות
מר נ. פלג - נציג שר התחבורה
מר ה. חסיד - ראש המועצה האזורית באר-שבע
מר א. אהרונס - נציג שר הבינוי והשכון

נכחו:

מר י. רגז - ראש העיר באר-שבע
מר ר. הוכמן - ראש העיר אילת
מר א. צמבליטה - ראש המועצה האזורית אשכול
מר ר. ככר - ראש המועצה האזורית רמת נגב
מר ד. שן - משרד הבינוי והשכון באר-שבע
מר ג. שמיר - משרד התירות
מר נ. מגן - מהנדס הועדה המקומית טובים, שקמים, שבעונים
מר א. אידל - מהנדס המועצה המקומית תל-שבע
מר ש. אבולטפיה - מהנדס המועצה האזורית אשכול
מר ע. דואק - ס/מהנדס העיר האשכול
גב' ג. מויסא - מנהלת מח' תכנון עיריית באר-שבע
גב' ב. גבעון - החברה להגנת הסביבה
גב' ה. אדן - משרד הבריאות באר-שבע
מר י. קסלו - אדריכל
מר ד. נחליאלי - אגף העתיקות
מר א. בר-שדה - יועץ סביבתי במחוז הדרום
מר י. קרפ - הנח' להתיישבות כפרית, משרד הבינוי והשכון
מר ב. גלוצמן - ראש צוות תכנון
גב' ל. גולוב - מזכירת הועדה המחוזית

הועדה החלה באירוח של 30 דקות.

א. אישור פרוטוקולים

גב' ג' מויסא - מבקשת לתקן פרוטוקול מס' 404, בתוכנית מס' 138/03/5 נכתב שהעירייה הזמינה תיכנון כולל, משדד הבינוי הזמין את התכנון ולא העירייה.

פרוטוקול ועדה מחוזית מס' 403 מיום 26.12.88
פרוטוקול ועדה משנה סטטוטורית מס' 407 מיום 23.1.89
פרוטוקול ועדה משנה סטטוטורית מס' 406 מיום 20.2.89
פרוטוקול ועדה משנה מחוזית לענייני ביוט מס' 51 מיום 15.3.89
תיקון.

הוחלט : לאשר הפרוטוקולים ותיקון לפרוטוקול 404 בהתאם לנ"ל.

ב. אינפורמציה :

1. יו"ר הועדה מודיע לחברי הועדה אשר הפגים חתם על צו להקמת מועצה ברמת הובב ושהו"ך חודש ימים יכנס לתוקפו.

הרכב המועצה:

מר משה הבא - ראש המועצה
מר יפ"י בכרך - חבר
מר יצחק זוארץ - חבר
מר אשר צ'מבליסט - חבר
מר אריה אלימלך - חבר
גב' הדסה אדן - חברה
מי אשר גרינבאום - חבר
מר זורר גיר - חבר
מר יהודה מיקוביץ - חבר

2. חברת המוספטים החלה בעבודות ביורקעס צפון, במקום אין תוכנית מאושרת.
הועדה המחוזית הוציאה צו הפסקת עבודה.
יו"ר הועדה מינה ועדה שמיתן המלצותיה להמשך מיפול בנושא, מבחינה תכנונית וההלכיים הסטטוטוריים ותציע אתר כריה שיהיה בתכמת כל הצדדים.
מציע שגבולות מתחם לכריה יהיו ביורקעס צפון.

הרכב הועדה: ה' א. בר-שדה - רכז
ש. שפירא - רשות שמורות הטבע
א. רותם - מהנדס הועדה חמר-רמת גב
ל. פלד - פו"ב

יו"ר הועדה מקדם בברכה את ראש העיר באר-שבע, מר י. ראז ומקווה לעבודה פוריה לעיר, לנגב ולועדה.

י. שיטריי: מעדכן את הועדה במועד כניסת תיקון 26 לחוק התכנון והבניה ומסביר מספר מעיפים בחוק החדש. מבקש להעביר לידיעת כל הגורמים בנוגעים בדבר, שהתוכניות יופקדו רק לאחר תיקונים ובהתאם להערות לשכת התכנון.

ג. מרחב תכנון מקומי - תמר, רמת נגב ערבה היבונה

ערר על אישור תכנית מפורטת לפי סעיף 115 לחוק התכנון והבניה.

225/03/10 - תוכנית מפורטת - "כפר לנגמלי סמים" - רמת נגב

מר ג' שמיר - מעלה את בקשתו להגיש ערר למועצה הארצית, למענותו ועדות המשנה של הועדה המחוזית לא בדקו מספיק אפשרות למציאת אתר חלופי ולא התליחסו לחטרונות של האתר המוצע. האתר שהוצע ליד שבסה נראה מתאים יותר מבחינת תשתיות ומיקום.

1. מר י. שפרית - מבקש לדעת על סמך מה מר שמיר קובע שהועדה לא בדקה אתרים חלופיים.

מר ג. שמיר - אין התייחסות בכתב לאתרים חלופיים וגם לא נשמעה התייחסות בזמן השמעת חוות הדעת של ועדת המשנה.

גב' גבעון - מחזיקת את דברי ארשון. בדיקת האתר בשבסה לא נעשה לעומק. מסקנות הועדה לבדיקת אתרים היו חלוקות בין החברים. האתר המוצע עבודת נמצא בצמוד לאתר עתיקות והכפר אינו זקוק לקרבה זו. הכפר ימנע פיתוח האתר בעתיד. החברה להגנת הטבע ממליצה על האתר בשבסה יש לקחת בחשבון שלתוכנית הוגשו 16 התנגדויות וכולן נגשו לבחירת המקום ולא לעצם הקמת הכפר.

ד. נחליאלי - מצטרף לדברי ג' שמיר והגב' גבעון.

ט. אוריון - (נציג מדרשת שדה בוקר): מתנגדים למיקום מההיבט האיזורי והקרבה למדרשה. מציע את מסעף שבסה כאתר חלופי.

ז. גברך - המתנגדים לא דייקו לגבי הלון עבודת הועדה. הועדה לקחה בחשבון שיקולי מקום וגם זמן. במועצה הוחלט ברוב קולות לא לתמוך בהצעה למיקום באתר שבסה. שיקול הזמן חשוב וקריטי אך לא נתנגד להעברת הנושא למועצה הארצית.

ח. טל יוסף - הועדות בדקו הצעות חלופיות לעומק, יש לדחות את הבקשה לערר במועצה הארצית.

י. שפרית - החלטת הועדה המחוזית התקבלה לאחר בדיקות חוזרות ונישנות של אתרים חלופיים. והחלטה היתה נכונה בנסיבות הקיימות.

יו"ר הועדה ממליץ את הבקשה לערר להצבעה.

בעד אישור הבקשה לערו: 2 (א. בלמייקר, ז. למפ).

נגד אישור הבקשה לערו: 4 (ט.דנינו, י. שמרית, ר. בכרך, נ. פלג)

הועדה החליטה ברוב קולות לדחות את הבקשה לערו לפי טעין 115 לחוק.

ד. עדכון בנושא שפכי מכתשים באר-שבע מפי היועץ הסביבתי מר א. בר שדה

לפני כשבוע, בקמה מערכת הבטחון בצעד חסר תקדים בכך שעל פי צו אלוף פיקוד דרום - נסגר כל שטח בריכות האידוי, אשר הפסלה האמורה, ושטחי הערפול ברמת חובב (מקו ציבוד הנפט ומערכת) וזאת על פי תקנות הגנה לשעת חירום.

העבודות בשטח הן הקמת הבריכות עבור האידוי המאולץ והן הנחת קו השפכים על ידי חבדת מכתשים. הופסקו ונעצרו.

לאחר סיפוק אנסנסיבי ומגעים שהיו באמצעות השר לאיכות הסביבה והמנכ"ל של המשרד לאיכות הסביבה, נערכה פגישה של נציגי מערכת הבטחון אצל המנכ"ל ד"ר אורי מרינוב ובה הובעה בקשת מערכת הבטחון, להעלות מחדש את סוגיית מימון העמקת המחנה הצבאי הסמוך לרמת חובב.

כמו כן, נציגי הצבא טענו כי העבודות מתבצעות ברמת חובב אינם נמצאים בתחום 1000 הדונט שאושרו סטטורית.

מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה - טיכס כי גושא העמקת המחנה הצבאי יועלה לועדת השרים לאיכות הסביבה, וכמו כן במידה והעבודות המתבצעות בשטח רמת חובב נמצאים בתחום 1000 הדונט שאושרו הרי שהצבא יתיר המשך העבודה, ובמידה והעבודות מתבצעות מחוץ לתחום זה הן יופסקו ויועמקו למקומן המאושר.

בבדיקה שנעשתה יום לאחר מכן בשטח עם נציגי צה"ל מינהל סקרטי ישראל המשרד לאיכות הסביבה נמצא כי העבודות מתבצעות במקום המיועד לכן - והצבא התחייב לאשר המשך עבודה מיד - כנהוג לגבי עבודות בשטחי אש.

אני חושב שעל הועדה המחוזית לראות בחומרה רבה הפסלה של תקנות הגנה לשעת חירום שנועדו לשעת חירום ונעשה בהם שימוש להנעת החלמות במישור האזרחי.

וכמו כן, לראות בחומרה הפסקת העבודות ברמת חובב במאונה שאין העבודות מתבצעות במקום הנכון, בעוד שהן מתבצעות בדיוק במקומן המאושר וזיתן כל זאת היה לבדוק קודם לכן ולא לעצור את העבודות שהן הועדה המחוזית, והן בית משפט השלום - עוקבים בצורה שטחית ודקדקנית על התקדמות ביצוע הפתרון למניעת זיהום הסביבה.

מרחב תכנון מקומי - אילת

להפקדה

181/03/2 - תכנית מפורטת בית וילאמס גוש 40020 חלק וחלקה 6 - אילת

היוזם : ליאורה עופר

מהות התכנית: פיתוח מבנה המבנה בית וילאמס ע"י בניית קומת סטודיו וגלריה ושיפור קומת מגורים קיימת.

הועדה המקומית ממליצה.

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הערות לתיקון התקנון

1. בסעיף 4 יש להוסיף סעיף קמן הקובע כי החלקה הנדונה ודון הגישה אליו, הכלל בתכנית מפורטת שחזרן למתחם 6 - אזור המלונאות (ע"פ תכנית מתאר 20/101/02/2).

במידה והחלקה לא תשתלב בתכנית המפורטת החדשה, ימצא פתרון חלופי.

2. בסעיף 8, במסגרת גובה בניה ואחריו "ממפלס" יש להדפיס את התיקון שנעשה בכתב יד.

2/146/03/2 - שינוי לתכנית מפורטת אזור מ-3 אילת

היוזם : משרד הבינוי והשיכון

מהות התכנית: שינויים בועודי קרקע וחלוקה למגרשים תחומית דרכים חדשות ושבילים להולכי רגל.

מקום : אזור מ-3 חלק מזרחי.

התכנית מהווה חלק מתכנית מאושרת מלפני 10 שנים, כחוצאה מדרישות מציאותיות היה צורך לשנות צפיפויות, גודל דירות וכו'.

התכנית נותנת תכנון לשכונה עם איכות חיים, יעודי הקרקע לא שונו ולכן ניתן לבנות עפ"י תכנית מאושרת.

מ. נ. מלב מבקש להוסיף בתקנון שהגישות למגרשים יהיו מדרכים פנימיות ולא ראשיות.

יש צורך להפריד באופן ברור בין חניה ציבורית לפרטית.

מ. ר. הובמן - מדוע שהחניה תהיה פרטית.

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הערות לתיקון תשרים ותקנון

1. במקרא "דרך פרטית וחניה פרטית" יש לסמן בקווים שתי וערב על דקע המפה.
בתשרים יש לתת אותו סימון על דקע משולב שצריך להיות צהוב/כחול.
2. בתקנון בסעיף 17 - סבלת זכויות בניה באזור מגורים ג', יש לשים אחוזי בניה בקומת קרקע וסה"כ בכל קומות.
3. בתשרים ותקנון בבוטרת אחרי "שטח התכנית" יש לכלול "גושים".

35/101/02/2 - שינוי לתכנית מתאר - מערב 7 - אילת

היוזם: משרד הבינוי והשיכון

מהות התכנית: הקמת שכונת מגורים חדשה ע"י קביעת שטחים ליעודי קרקע שונים וקביעת תחומי מבנים.

הועדה המקומית ממליצה.

מ.ד. שן - מטרת התכנית בניה לגובה במרכז ובקצוות המחוז, שאר הבניה נמנעת ובמזרחיים הכל בהתאם לטופוגרפיה.

מ.נ. פלג - מבקש שלא תהיה גישה למתחמים דרך כבישים עוקפים.

הועדה החליטה לדחות קבלת החלטה ולהעלות את הנושא לדיון חוזר בוועדה הסטטוטורית הקרובה.

בקשה להיתר בניה בתקופת ההפקדה

27/115/03/2 - שינוי לתכנית מפורטת שינוי יעוד מאזור מגורים
א' לאזור מגורים מדורג ושכיל גוש 40005-צנפית
עילית בנה ביתן - אילת

היוזם: הועדה המקומית

הועדה מתירה לוועדה המקומית הוצאת היתרי בניה בתקופת ההפקדה.

מרחב תכנון מקומי - שמעונים

בקשה להיתרי בניה בתקופת ההפקדה

1/186/03/7 - תכנית מפורטת מרכז אזורי אשכול

היוזם:

הועדה מתירה לוועדה המקומית הוצאת היתרי בניה בתקופת ההפקדה.

להפקדה

376/03/7 - תכנית מפורטת אזור תעשייה תל-שבע

היוזם: חברת מבני תעשייה

מהות התכנית: יעוד שטחים לתעשייה ומלאכה ואחסנה, התווית פשרת דרכים והתווית דרך גישה לאתר.

הועדה המקומית ממליצה בתנאים.

מר נ. מגן - הנושא הועלה לדיון בישיבה הקודמת והורד מסדר היום. תקנון התכנית תוקן בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

מר נ. פלג - דורש התחייבות לביצוע כביש גישה לאזור התעשייה. יו"ר הועדה מציע לציין שיש לראות את סליכת דרך הגישה בעדיפות ראשונה.

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי תיאום התכנית עם משרד התחבורה.

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

להפקדה

64/101/02/4 - שינוי לתכנית מתאר שינוי עון במרכז עירוני ראשי לאזור בניני ציבור, חינוך וספורט, מרכז נפתי גושמים: 1232, 1231, 1230, 1229 - אשקלון

היוזם: הועדה המקומית

מהות התכנית: קריית חינוך במרכז נפתי.

הועדה המקומית ממליצה.

הועדה החליטה, להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הערה לתיקון תשרים ותקנון

1. בתקנון, בסעיף 20, סבלת זכויות בניה, אזור לבניני ציבור מופיע 92 ב', ובסבלת בתשרים 94.01 דונם, אזור ספורט 40 דונם ובסבלת בתשרים 40.59 דונם. יש להתאים את הסבלת עם הסבלת והתשרים.

מרכז תכנון מקומי באר-שבע

להפקדה

44/115/03/5 - שינוי לתוכנית מסורמת - קטע הצפוני שכונה מ' באר-שבע

היוזם: משרד הבינוי והשיכון

מחוז התכנית: הקמת שכונת מגורים על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת
החלוקה בכיה והתווית מערכת דרכים חדשות.

הועדה המקומית מליצה.

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי שמערכת דרכים וחלוקה מתואם עם
משרד התחבורה.

הועדה ממירה לוועדה המקומית הוצאת היתרי בניה לעבודות עפר ברוך
בפירסום בחוק.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות
מס' 18 שהתקיימה ביום ראשון כג' באייר תשמ"ט - 28.5.87
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|--------------------|------------|
| - נציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג ציבור | מ. ויזל |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציגת שר החקלאות | פ. פינקלמן |

נכחו:

- | | |
|------------------------------|-------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - יועץ סביבתי לוועדה המחוזית | ג. יניב |
| - מזכירת הועדה | ד. מייכלסון |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוס |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. שוורץ |

נעדרו:

- | | |
|--------------------|---------|
| - נציגת שר המשפטים | ת. רווה |
|--------------------|---------|

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3327 - תכנית המשרדים במרחב ירושלים

בפתח הדברים מסר מר כהן סקירה אודות תכנית זו. הוא ציין כי תכנית זו מטרתה היתה לבסל את הסעיף בהוראות המתאר המאפשר שמוש של משרדים באזורי המגורים. נוסח התקנון קבע בסעיף 4 שמטרת התכנית (א) בטול הוראות סעיף 6 ב"רשימת השימושים" לאזור מגורים אשר בחלק ו' של תכנית המתאר המקומית לירושלים, היינו בטול ההוראה המאפשרת שמוש של משרדי בעלי מקצועות חופשיים ואומנים באזורי מגורים.

(ב) קביעת הוראות ותנאים בדבר המיקום והשימוש של משרדים בתחום מרחב התכנון המקומי. (ג) קביעת הגדרה של "משרדים" "בפירוש המונחים" של תכנית המתאר המקומית לירושלים.

הועדה המקומית המליצה בהחלטתה מתאריך 27.6.88 "להגביל את התכנית לאזור רחביה נחלאות בלבד בין הרחובות בצלאל, שמואל הנגיד, קינג ג'ורג', עזה, בלפור, ז'בוטינסקי, הנשיא, חוצה את חרל"פ, הזז, סעדיה גאון, דיסקין, אבן שפרום, קרן קיימת, קטע מרחוב אושיסקין, הגרא, ירד לשדרות בן צבי, ממשיך לבצלאל. במקביל לפרסם בציבור את הכוונה להרחבת התכנית לשכונות נוספות בעתיד, על מנת למנוע נדידת משרדים לשכונות: סלביה, מושבה גרמנית, מושבה יוונית, בקעה, רסקו, ימין משה וקרית וולפסון".

(בהחלטתה מיום 29.6.87 פירטה את הקריטריונים על פיהם יותרו משרדים בדירות מגורים כלהלן:

1- דירות בכניסות נפרדות: יותר שמוש למשרד בדירה עם כניסה נפרדת בבניינים שבנייתם נסתיימה עד יום הפקדת התכנית ביום 15.9.85.

2- דירות מרתף: יותר שימוש למשרדים בדירות מרתף שאושרו כדין. הוראה זו תחול על כל אזורי העיר.

3- תוספת רחובות המותרים למשרדים: מוצע להוסיף רחובות שבהם יותר השמוש למשרדים. הרחובות המוצעים הם: רח' רמב"ן, רח' עמק הרפאים וקטע מרחוב ארלוזורוב. כמו כן יכנסו רחובות נוספים: רח' אגסישקין, שד' בן צבי, רח' הנשיא.

4- משרד בדירת מגורים: יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף כדלקמן: יותר שמוש במשרד המצוי בדירת מגוריו של בעל המשרד המשמשת דירת קבע וכמקום מגוריו העיקרי של הבעלים, וזאת בכל חלקי העיר.

5- מועד פנוי ממקומות אסורים למשרדים: משרדים אשר ימצאו במקומות האסורים למשרדים לפי תכנית זו ביום אשור התכנית, יפוננו תוך פרקי זמן.

6- יש להוסיף להגדרת המשרד בהוראות התכנית את הפסקה הבאה: משרד בתכנית זו אינו כול משרדי תובלה, מסחר ותעשייה, הדורשים נגישות וחניה לכלי רכב בסמוך למשרד וכן לייצור ואחסון סחורות.

7- מדיניות למתן שימוש חריג למשרדים לאחר אשור תכנית זו תגבש המחלקה המלצות למדיניות בדבר מתן היתר לשמוש חורב למשרדים באזורים ובתנאים שלא הותרו ע"י תכנית זו.

במסגרת המלצות אלה ילקחו בחשבון שקולים כגון:

א- ממצאי חניה ב- תרומת המשרד לשכונה ג- מספר המשרדים בבנין ד- שקולים נוספים.

לתכנית הוגשו כ- 100 התנגדויות והועדה המחוזית קיימה מספר ישיבות בהן נשמעו ההתנגדויות המתקדות בארבע טענות עיקריות:

האחת היתה, שדין ירושלים אינו כדין תל-אביב שבה, נמצאים כ-15,000 משרדים ואלו בירושלים רק עשירית מזה (עפ"י סקר שערכה עיריית

ירושלים). כך, שאין לגזור גזירה שווה על שתי ערים אלו. מתוך טענה זו הגיעו לטענה השניה שגם אם רוצים להחיל עקרונות תל-אביביים אזי יש להתאים לאזורים מסויימים בירושלים ולא לכל מרחב העיר. כלומר, ישנם מקומות שנכון לגזור בהם גזירה שווה ויש שלא.

טענה שלישית היתה שתכנית זו לא פרטנית מספיק לגבי כל משרד בכל רחוב. וטענה רביעית היתה שבשכונות המגורים נמצאים בכפיפה משרדים פרטיים, משרדים ציבוריים (כגון יד הנדיב, קרן ירושלים, הסוכנות וכו') ומגורים ולא ניתן לדרוש רק מהמשרדים הפרטיים, שיפנו את משרדם באופן כזה התכנית לא ממצה את עצמה ואין בה תועלת.

מר כהן ציין כי מאז הפקדת התכנית, לפני כ-4 שנים לא חלה הקפדה יתרה על קיום הוראות התכנית 3327, על פיהם אסור להתיר כניסת משרדים חדשים בחלקי העיר השונים כולל רחביה ונחלאות. לכן הוא ממליץ לדחות את התכנית במתכונת המופקדת, שאינה מפורטת דיה, ולאור הבעיות המיוחדות בשכונות רחביה ונחלאות להכין תכנית בהתאם לקריטריונים שיגובשו עם עיריית ירושלים.

הוחלט:

1. ועדת המשנה להתנגדויות שמעה מספר רב של התנגדויות במשך ישיבות רבות ומצאה שיש טעם של ממש בטענה כי התכנית לא קבעה קריטריונים לגבי אבחנה בין סוגי משרדים, גדליהם, רמת הפעילות שלהם ומיקומם בתוך בנייני המגורים. הועדה סבורה שבמקום סיפול כוללני כפי שמוצע במתכונת התכנית הנדונה יש לספל בכל שכונה בנפרד ובכל רחוב בה באופן ספציפי.

אשר על כן דוחה הועדה את התכנית במתכונת המופקדת.
2. לאור הבעיות המיוחדות בשכונות רחביה ונחלאות, יש לפרסם הודעה ע"י סעיף 77 בדבר הכנת תכנית לשכונות רחביה ונחלאות בהתאם לקריטריונים שיגבשו עם עיריית ירושלים ולקבוע תנאים ע"י סעיף 78 לחוק לפיו לא יותר שימוש של משרדים בדירות מגורים שלא היו קיימים קודם קבלת החלטה זו למעט הרחובות הבאים: רח' רמב"ן, רח' עמק הרפאים וקטע מרחוב ארלוזורוב וכן רח' אושיסקין, שד' בן צבי ורח' הנשיא.

2. תכנית מס' 2954 א' - מחנה אלנבי

המשך דיון מתאריך 9.4.89

בפתח הדברים מסר מר כהן כי לתכנית הוגשו מס' התנגדויות:
1- התנגדות החברה להגנת הטבע שטענה כנגד הפגיעה בעצים.
2- התנגדות המועצה לשימור מבנים ואתרים לנושא הריסת מבנה הקצינים הבריטים במגרש חדש מס' 9.
3- התנגדות מר [REDACTED] שהוצג ע"י עו"ד פרקש בגין חלקה 9 בגוש 30018 מגרש חדש מס' 4.
4- התנגדות מנהלת בקעה שטענה כנגד היקף בלתי מספק של ההפרשות לצרכי ציבור.
5- התנגדות נוספת נשמעה מפי נציגי מערכת הבטחון שהתייחסה לשטח המטווח שהיה קיים במקום ושעל פי התכנית בוטלה.
בנוגע לאחרונה ציין מר כהן כי התנגדות מערכת הבטחון הוסרה לאור סיכום שנערך ביום 22.5.89 ושהשתתפו בו גב' ד. קריא-ראש חטיבת הנכסים והשרותים משהב"ט, מר א. לביא ראש מערכת נכסים - משהב"ט, מר י. קופרמן - מנהל מחלקת הסדר קרקעות - משהב"ט, גב' חנה רהב-אגף הנוער והנח"ל - משהב"ט, סא"ל ד. תומר - נציג שר הבטחון בועדה המחוזית, מר ע. וכסלר - מנהל הרשות לפיתוח ירושלים, מר י. אפרתי - גזבר עיריית ירושלים, מר א. תייר - מהנדס העיר. להלן הסיכום בנקודות הבאות:

"1. העירייה תקים מטווח במתחם דרום מערב (מנחת), בתוך מרכז הספורט

המוקס במקום, על פי איפיון ותכניות שיתואמו עם משרד הבטחון.
המטווח המתוכנן במנחת יוקם ע"י העיריה בכפוף להשגת מקורות מימון.
2. במטווח מנחת הנ"ל תהיה מערכת הבטחון רשאית להשתמש עבור הגדנ"ע בהתאם לצרכיו (כל עוד יהיה המטווח מופעל), כשמועדי השימוש יתואמו בין מנהל המטווח העירוני ובין נציג משרד הבטחון.
3. א. משרד הבטחון ו/או הגדנ"ע לא יחוייבו עבור השימוש במטווח מנחת.

ב. הוצאות ישירות הכרוכות בתפעול המטווח עבור הגדנ"ע, יחולו על משרד הבטחון, אלא אם כן יהיה מקובל אחרת באותה עת, במשרד הפנים או ברשויות המקומיות הגדולות לגבי היחידים שבין רשות מקומית ובין הגדנ"ע, (גם אם ימסר ניהול המטווח לצד ג').
4. כל מחוייבויות העיריה על פי זכרון דברים זה, יועברו באחריות העיריה או העמותה שתוקם לצורך הפעלת מרכז הספורט ותחייבנה את החברה/העמותה.

5. משרד הבטחון יסיר את התנגדותו לתכנית מתחם אלנבי."

כאמור לאור הסיכום הנ"ל הוסרה התנגדות מערכת הבטחון.

לקראת תום מועד הפקדת התכנית הגישה עיריית ירושלים את תכנית 2954 ב' ליעוד שטח בתחום התכנית לשגרירות ארה"ב. במגרש מס' 9 ובחלק ממגרש מס' 11.

מר כהן ממליץ כי לאור הגשת תכנית 2954 ב' יש לבטל את נספח הבינוי (נספח מספר 2 לאזור המסחרי המיוחד ולשטח ספורט) ולקבוע בהוראות התכנית סעיף אשר יפרש כי במגרשים חדשים 9, 10, 11 ו-12 תנאי להתרת הבניה הוא הפקדת תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי. במסגרת התכנון המפורט למגרש 10 ישונה יעודו מאזור מסחרי לקאנטרי קלאב ויבוטלו זכויות הבניה של מגרש 10 כפי שהופקדו בתכנית 2954 א'.

גב' ברזקי טענה כי בהמלצה זאת יש משום שינוי פורפורציות בשטח ושינוי יעוד לעת מתן תוקף בחלק משמעותי מאוד מהתכנית.

מר כהן טען כי הוא מציע לבטל את נספח הבינוי בלבד מבלי לשנות את התשרים.

גב' ברזקי ציינה כי גם את הגבולות בין המגרשים יש צורך לשנות.

לגבי התנגדות החברה להגנת הסבט מר כהן ממליץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בתכנית הוראה האוסרת עקירת עצים ועשויות מאמץ לשימור עצים שבתחום התכנית.

בנוגע להתנגדות המועצה לשימור מבנים ואתרים המליץ לדחות את ההתנגדות מאחר והועדה לא שוכנעה שיש ערך לשימור המבנה.

לגבי התנגדות מר ויינפלד ציין מר כהן כי למרות שחלקתו מס' 24 צרה וארוכה במקורה ובתכנית הוצע לשנות את צורתה לרחבה יותר כך שיוכל לנצל את זכויותיו, מר ויינפלד מתנגד לשינוי צורת חלקתו ולשינוי יעודה. מר כהן הזכיר כי עו"ד פרקש הביא עמו תחשיבים כלכליים המוכיחים למענתו על הפסדים שיגרמו עקב שינוי היעוד.

לאור זאת הוא ממליץ לדחות את התנגדות עו"ד פרקש מאחר והחלקה בצורתה המקורית לא איפשרה מיצוי זכויות הבניה בצורה סבירה. באשר לבקשתו לשנות את יעוד השטח לדיוור מוגן הציע לדון בה לכשתובא בפני הועדות ואז תשקל לגופה.

לגבי התנגדות מנהלת בקעה ציין מר כהן כי הועדה המקומית המליצה

"(א) לנושא יעוד השטח לבית אבות. בית אבות אמור להיות בית אבות ציבורי ולפי סעיף 188(ב) לחוק כולל השמוש הנ"ל בצרכי צבור.
(ב) במסגרת תכנית זו אותר שטח למתקן ספורט אומנם פרטי אבל הוא ישרת את השכונות הקרובות. יתר על כן במסגרת תכנית המתאר של בקעה הוקצו שטחים נרחבים כשטח ציבורי פתוח.
(ג) מקיימים ביה"ס המקיף הם עיריית ירושלים ועיריית ירושלים בונה ובנתה גשרים מעל לדרך חברון במידה ויהא צורך ועל כך תחליט העירייה היא תדאג להתקני בטיחות למעבר תלמידים".
מר כהן ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית בנושא זה ולדחות את התנגדותה של המינהלת מהנימוקים הנ"ל.

מר נקמן ביקש לשנות שני סעיפים בתקנון התכנית: סעיף 18(ח') בדבר הארקה לא רק דרך חברון "לא יותר מעבר רכב בין כביש השירות המסומן בתורים במס' 1 לבין המגרשים הסמוכים אליו".
לדעתו, נוצרת מכשלה בתפעול החניה בדרך זו.
כמו כן, התייחס לסעיף 24(ה') בדבר דרכים בו נאמר: "לא יותר מעבר כלי רכב בין כביש הרכס (הכביש המאושר בתכנית מס' 2823 א') לבין המגרשים הסמוכים אליו".
לדעתו ניתן בהחלט לאפשר במקום זה כביש דו סיטרי עם יציאה ימינה.

הוחלט: 1. לאור הגשת תכנית 2954 ב' אשר בכוונתה לקבוע יעוד שונה למגרש חדש מס' 9 ולחלק ממגרש חדש מס' 11 מחליטה הועדה על ביטול נספח הבינוי מס' 2 לאזור המסחרי המיוחד על שטח הספורט ולקבוע בהוראות התכנית סעיף אשר יפרס כי במגרשים חדשים מס' 9, 10, 11 נ-12 תנאי להתרת הבניה הוא הפקדת תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי. במסגרת התכנון המפורט האמור ישונה יעוד מגרש חדש מס' 10 מאזור מסחרי לקאנטרי קלאב ובהתאם לכך יבוטלו זכויות הבניה במגרש זה מכח תכנית 2954 א' המופקדת.
2. לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע ולקבוע בתכנית הוראה האוסרת עקירת עצים כן לקבוע כי בתכנית המפורטת כנ"ל ייעשה מאמץ לשימור עצים שבתחום התכנית.
3. לדחות את ההתנגדות בגין חלקה מס' 83 מאחר ויעודה למגורים נקבע בתכנית מאושרת קודמת.
4. לדחות את התנגדות המועצה לשימור מבנים ואתרים מאחר והועדה לא שוכנעה כי יש ערך לשימור המבנה.
5. לדחות את התנגדות עו"ד פרקש בגין חלקה מס' 24 בגוש 30122 מאחר והחלקה בצורתה המקורית לא איפשרה מיצוי זכויות הבניה בצורה סבירה ולדעת הועדה קביעת מגרש חדש מס' 4 משפרת את מצבו מבחינת אפשרויות ניצול השטח.
באשר לבקשתו לשנות את יעוד השטח לדיוור מוגן תהא הועדה נכונה לדון בתכנית לכשתובא בפני הועדות והיא תשקל לגופה.
6. לדחות את התנגדות מינהלת בקעה מנימוקי הועדה המקומית.
7. לקבל את המלצותיו של מר נקמן לשינוי סעיפים 18(ח) ו-24(ה) בהוראות התכנית המתייחסים לחניה ולדרכים באופן שיותר מעבר כלי רכב בין כביש השרות והמגרשים הסמוכים לו ובין כביש הרכס והמגרשים הסמוכים לו.
8. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מן האמור בסעיפים דלעיל.

3. תכנית מספר 2317 - תכנית המתאר לבית צפא
המשך הדיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי ההתנגדויות לתכנית זו נשמעו במשך ישיבות רבות ורובן התייחסו למערכת הדרכים העורקית החוצה את בית צפא.
בכפר זה שלוש דרכים עורקיות בעלות חשיבות עירונית והן: כביש מס' 4,

כביש פת-גילה הקיים וכביש הרכבת שהוא כביש רוחב מזרח-מערב.
מר כהן ציין כי נוצרו שתי בעיות: האחת היתה להימנע במידת האפשר מדרכים שאינן מחויבות המציאות דהיום כתוצאה מהתקדמות התכנון והשניה היתה למצוא פתרון לבעיות הסביבתיות המתעוררות.
הוא מסר כי דן בנושא בבעיות הסביבתיות עם גורמי העיריה המוסמכים לכן ואף שלח מכתב בתאריך 1.3.89. לדר' לשם-מנהל האגף לאיכות הסביבה ובו ביקש שיבדקו ההיבטים הסביבתיים של כביש הרכבת וכביש מס' 4 אך כל תשובה לא נתקבלה, לא בכתב ולא בעל-פה במשך חצי השנה שחלפה. מר כהן ביקש להדגיש כי העיכוב בהחלטת הועדה לא נובע ממניעים תכנוניים אלא מעכוב טכני ועל כן ציין כי כאשר יגיעו תוצאות הבדיקות הועדה תדון בנושא ותכריע.

מר כהן ביקש מהעיריה שתחיש את הגשת חוות הדעת הסביבתית. לגבי מערכת הדרכים העורקית ציין כי התייעץ עם מר נקמן בשאלה האם ניתן להיטיב עם התושבים ולמצוא פתרון לאחד הכבישים לכל הפחות. אחרי התייעצויות עם צוות תכנית אב לתחבורה והמחלקה לשירותי הנדסה הגיע מר נקמן למסקנה כי כביש הרכבת מאבד כיום מחשיבותו ולכן הציע לבטל את קטע הכביש מנקודה A לנקודה B כפי שסומנו ע"ג התשרים בעת הישיבה כאשר התוואי החדש יתחבר עם המשכו במזרח הקיים בתכנית 1718 המאושרת.

לאור בדיקותיו של מר נקמן הציע מר כהן לבטל את כביש הרכבת בקטע שהוצג בעת הישיבה ומציין את הצורך בחוות הדעת הסביבתית שתתייחס בעיקרה לכביש מס' 4 היות שכבר הוכנו מספר תסקירים, לקטעים אחרים של כביש מס' 4.

הוחלט: בשלב זה של דיוניה הפנימיים, לקראת הכרעתה בהתנגדויות, מחליטה הועדה לבטל את קטע "כביש הרכבת" בין נקודות A ו-B שסומנו בעת הדיון על גבי התשרים, בהתאם להצעת מר נקמן.

מרחב תכנון מקומי, בית שמש

ב. תביעת פיצויים

1. תלנית מס' בש/99 - שיקום השכונה הצפונית בבית שמש

מר כהן מסר כי בישיבה האחרונה בה נדונה תכנית זו, הוא הוסמך ע"י הועדה יחד עם שמריהו כהן - נציג שר השיכון לגבש המלצות ולהביאם בפני הועדה.

הוא ציין כי הסענה העיקרית של משרד השיכון היתה שתביעותיה של גב' נדחו [REDACTED] אגב התדיינות משפטית בבית המשפט ולכן משרד השיכון לא מוכן מיוזמתו לפצות את גב' [REDACTED] כלל ועיקר. כמו כן הזכיר כי הועדה המחוזית בזמנו החליטה לבטל את ההוראה של בש/99 בדבר הריסת הבית.

מר כהן הזכיר כי לא הוכח בבית המשפט שהמצב הפיזי שהבנין נמצא בו הוא פועל יוצא מהרחבת הכביש בחלקה מס' 17.

הוא מסר כי הועדה צריכה להחליט האם לאור העובדה שגב' [REDACTED] ומשרד השיכון לא הגיעו להסכם ולאור העובדה שמשרד השיכון הציע מגרש חילופי לגברת, האם יש לקבל או לדחות את התביעה.

הוחלט: לאחר בדיקת הנושא הוחלט לדחות את תביעת הפיצויים.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה, ירושלים

כ"ה בסיון תשמ"ט
28 ביוני 89

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות
מס' 18 שהתקיימה ביום ראשון כג' באייר תשמ"ט - 28.5.89
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|--------------------|------------|
| - נציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג ציבור | מ. ויזל |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציגת שר החקלאות | פ. פינקלמן |

נכחו:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - יועץ סביבתי לועדה המחוזית | ג. יניב |
| - מזכירת הועדה | ד. מייבלסון |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוס |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. שוורץ |

נעדרו:

- | | |
|--------------------|---------|
| - נציגת שר המשפטים | ת. רווח |
|--------------------|---------|

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3327 - תכנית המשרדים במרחב ירושלים

בפתח הדברים מסר מר כהן סקירה אודות תכנית זו. הוא ציין כי תכנית זו מטרתה היתה לבטל את הסעיף בהוראות המתאר המאפשר שמוש של משרדים באזורי המגורים. נוסח התכנון קבע בסעיף 4 שמטרת התכנית (א) בטול הוראות סעיף 6 ב"רשימת השימושים" לאזור מגורים אשר בחלק ו' של תכנית המתאר המקומית לירושלים, היינו בטול ההוראה המאפשרת שמוש של משרדי בעלי מקצועות חופשיים ואומנים באזורי מגורים.

(ב) קביעת הוראות ותנאים בדבר המיקום והשימוש של משרדים בתחום מרחב התכנון המקומי. (ג) קביעת הגדרה של "משרדים" "בפירוש המונחים" של תכנית המתאר המקומית לירושלים.

הועדה המקומית המליצה בהחלטתה מתאריך 27.6.88 "להגביל את התכנית לאזור רחביה נחלאות בלבד בין הרחובות בצלאל, שמואל הנגיד, קינג ג'ורג', עזה, בלפור, ז'בוטינסקי, הנשיא, חוצה את חרל"פ, הזז, סעדיה גאון, דיסקין, אבן שפרוס, קרן קיימת, קטע מרחוב אושיסקין, הגרא, ירד לשדרות בן צבי, ממשיך לבצלאל. במקביל לפרסם בציבור את הכוונה להרחבת התכנית לשכונות נוספות בעתיד, על מנת למנוע נדידת משרדים לשכונות: טלביה, מושבה גרמנית, מושבה יוונית, בקעה, רסקו, ימין משה וקרית וולפסון".

(בהחלטתה מיום 29.6.87 פירטה את הקריטריונים על פיהם יותרו משרדים בדירות מגורים כלהלן:

1- דירות בכניסות נפרדות: יותר שמוש למשרד בדירה עם כניסה נפרדת בבניינים שבנייתם נסתיימה עד יום הפקדת התכנית ביום 15.9.85.

2- דירות מרתף: יותר שימוש למשרדים בדירות מרתף שאושרו כדיון. הוראה זו תחול על כל אזורי העיר.

3- תוספת רחובות המותרים למשרדים: מוצע להוסיף רחובות שבהם יותר השמוש למשרדים. הרחובות המוצעים הם: רח' רמב"ן, רח' עמק הרפאים וקטע מרחוב ארלוזורוב. כמו כן יכנסו רחובות נוספים: רח' אנשיסקין, שד' בן צבי, רח' הנשיא.

4- משרד בדירת מגורים: יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף כדלקמן: יותר שמוש במשרד המצוי בדירת מגוריו של בעל המשרד המשמשת דירת קבע וכמקום מגוריו העיקרי של הבעלים, וזאת בכל חלקי העיר.

5- מועד פנוי ממקומות אסורים למשרדים: משרדים אשר ימצאו במקומות האסורים למשרדים לפי תכנית זו ביום אשור התכנית, יפנו תוך פרקי זמן.

6- יש להוסיף להגדרת המשרד בהוראות התכנית את הפסקה הבאה: משרד בתכנית זו אינו כול משרדי תובלה, מסחר ותעשייה, הדורשים נגישות וחניה לכלי רכב בסמוך למשרד וכן לייצור ואחסון סחורות.

7- מדיניות למתן שימוש חריג למשרדיסלאחר אשור תכנית זו תגבש המחלקה המלצות למדיניות בדבר מתן היתר לשמוש חורב למשרדים באזורים ובתנאים שלא הותרו ע"י תכנית זו.

במסגרת המלצות אלה ילקחו בחשבון שקולים כגון:

א- ממצאי חניה ב- תרומת המשרד לשכונה ג- מספר המשרדים בבנין ד- שקולים נוספים.

לתכנית הוגשו כ- 100 התנגדויות והועדה המחוזית קיימה מספר ישיבות בהן נשמעו ההתנגדויות המתמקדות בארבע טענות עיקריות:

האחת היתה, שדין ירושלים אינו כדיון תל-אביב שבה, נמצאים כ-15,000 משרדים ואלו בירושלים רק עשירית מזה (עפ"י סקר שערכה עיריית

ירושלים). כך, שאין לגזור גזירה שווה על שתי ערים אלו. מתוך טענה זו הגיעו לטענה השניה שגם אם רוצים להחיל עקרונות תל-אביביים אזי יש להתאימם לאזורים מסויימים בירושלים ולא לכל מרחב העיר. כלומר, ישנם מקומות שנכון לגזור בהם גזירה שווה ויש שלא. טענה שלישית היתה שתכנית זו לא פרטנית מספיק לגבי כל משרד בכל רחוב. וטענה רביעית היתה שבשכונות המגורים נמצאים בכפיפה משרדים פרטיים, משרדים ציבוריים (כגון יד הנדיב, קרן ירושלים, הסוכנות וכו') ומגורים ולא ניתן לדרוש רק מהמשרדים הפרטיים, שיפנו את משרדם באופן כזה התכנית לא ממצה את עצמה ואין בה תועלת.

מר כהן ציין כי מאז הפקדת התכנית, לפני כ-4 שנים לא חלה הקפדה יתרה על קיום הוראות התכנית 3327, על פיהם אסור להתיר כניסת משרדים חדשים בחלקי העיר השונים כולל רחביה ונחלאות. לכן הוא ממליץ-לדחות את התכנית במתכונת המופקדת, שאינה מפורטת דיה, ולאור הבעיות המיוחדות בשכונות רחביה ונחלאות להכין תכנית בהתאם לקריטריונים שיגובשו עם עיריית ירושלים.

הנחלט:

1. ועדת המשנה להתנגדויות שמעה מספר רב של התנגדויות במשך ישיבות רבות ומצאה שיש טעם של ממש בטענה כי התכנית לא קבעה קריטריונים לגבי אבחנה בין סוגי משרדים, גדליהם, רמת הפעילות שלהם ומיקומם בתוך בנייני המגורים. הועדה סבורה שבמקום טיפול כוללני כפי שמוצע במתכונת התכנית הנדונה יש לספל בכל שכונה בנפרד ובכל רחוב בה באופן ספציפי.

אשר על כן דוחה הועדה את התכנית במתכונת המופקדת.
2. לאור הבעיות המיוחדות בשכונות רחביה ונחלאות, יש לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 בדבר הכנת תכנית לשכונות רחביה ונחלאות בהתאם לקריטריונים שיגובשו עם עיריית ירושלים ולקבוע תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק לפיו לא יותר שימוש של משרדים בדירות מגורים שלא היו קיימים קודם קבלת החלטה זו למעט הרחובות הבאים: רח' רמב"ן, רח' עמק הרפאים וקטע מרחוב ארלוזורוב וכן רח' אושיסקין, שד' בן צבי ורח' הנשיא.

2. תכנית מס' 2954 א' - מחנה אלנבי

המשך דיון מתאריך 9.4.89

- בפתח הדברים מסר מר כהן כי לתכנית הוגשו מס' התנגדויות:
- 1- התנגדות החברה להגנת הסביבה שטענה כנגד הפגיעה בעצים.
 - 2- התנגדות המועצה לשימור מבנים ואתרים לנושא הריסת מבנה הקצינים הבריטיים במגרש חדש מס' 9.
 - 3- התנגדות מר [REDACTED] שהוצג ע"י עו"ד פרקש בגין חלקה 9 בגוש 30018 מגרש חדש מס' 4.
 - 4- התנגדות מנהלת בקעה שטענה כנגד היקף בלתי מספק של ההפרשות לצרכי ציבור.
 - 5- התנגדות נוספת נשמעה מפי נציגי מערכת הבטחון שהתייחסה לשטח המטווח שהיה קיים במקום ושעל פי התכנית בוטלה.
- בנוגע לאחרונה ציין מר כהן כי התנגדות מערכת הבטחון הוסרה לאור סיכום שנערך ביום 22.5.89 ושהשתתפו בו גב' ד. קריא-ראש חטיבת הנכסים והשרותים משהב"ט, מר א. לביא ראש מערכת נכסים - משהב"ט, מר י. קופרמן - מנהל מחלקת הסדר קרקעות - משהב"ט, גב' חנה רהב-אגף הנוער והנח"ל - משהב"ט, סא"ל ד. תומר - נציג שר הבטחון בועדה המחוזית, מר ע. וכסלר - מנהל הרשות לפיתוח ירושלים, מר י. אפרתי - גזבר עיריית ירושלים, מר א. תייר - מהנדס העיר. להלן הסיכום בנקודות הבאות:
1. העירייה תקים מטווח במתחם דרום מערב (מנחת), בתוך מרכז הספורט

המוקם במקום, על פי איפיון ותכניות שיתואמו עם משרד הבטחון.
המסווח המתוכנן במנחת יוקם ע"י העיריה בכפוף להשגת מקורות מימון.
2. במסווח מנחת הנ"ל תהיה מערכת הבטחון רשאית להשתמש עבור הגדנ"ע בהתאם לצרכיו (כל עוד יהיה המסווח מופעל), כשמועדי השימוש יתואמו בין מנהל המסווח העירוני ובין נציג משרד הבטחון.
3. א. משרד הבטחון ו/או הגדנ"ע לא יחוייבו עבור השימוש במסווח מנחת.

ב. הוצאות ישירות הכרוכות בתפעול המסווח עבור הגדנ"ע, יחולו על משרד הבטחון, אלא אם כן יהיה מקובל אחרת באותה עת, במשרד הפנים או ברשויות המקומיות הגדולות לגבי היחדים שבין רשות מקומית ובין הגדנ"ע, (גם אם ימסר ניהול המסווח לצד ג').
4. כל מחויבויות העיריה על פי זכרון דברים זה, יועברו באחריות העיריה או העמותה שתוקם לצורך הפעלת מרכז הספורט ותחייבנה את החברה/העמותה.
5. משרד הבטחון יסיר את התנגדותו לתכנית מתחם אלנבי."

כאמור לאור הסיכום הנ"ל הוסרה התנגדות מערכת הבטחון.

לקראת תום מועד הפקדת התכנית הגישה עיריית ירושלים את תכנית 2954' ליעוד שטח בתחום התכנית לשגרירות ארה"ב. במגרש מס' 9 ובחלק ממגרש מס' 11.

מר כהן ממליץ כי לאור הגשת תכנית 2954' יש לבטל את נספח הבינוי (נספח מספר 2 לאזור המסחרי המיוחד ולשטח ספורט) ולקבוע בהוראות התכנית סעיף אשר יפרש כי במגרשים חדשים 9, 10, 11 ו-12 תנאי להתרת הבניה הוא הפקדת תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי. במסגרת התכנון המפורט למגרש 10 ישונה יעודו מאזור מסחרי לקאנטרי קלאב ויבוטלו זכויות הבניה של מגרש 10 כפי שהופקדו בתכנית 2954' א'.

גב' ברזקי טענה כי בהמלצה זאת יש משום שינוי פורפורציות בשטח ושינוי יעוד לעת מתן תוקף בחלק משמעותי מאוד מהתכנית.

מר כהן טען כי הוא מציע לבטל את נספח הבינוי בלבד מבלי לשנות את התשרים.

גב' ברזקי ציינה כי גם את הגבולות בין המגרשים יש צורך לשנות.

לגבי התנגדות החברה להגנת הסבע מר כהן ממליץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בתכנית הוראה האוסרת עקירת עצים ועשיית מאמץ לשימור עצים שבתחום התכנית.

בנוגע להתנגדות המועצה לשימור מבנים ואתרים המליץ לדחות את ההתנגדות מאחר והועדה לא שוכנעה שיש ערך לשימור המבנה.

לגבי התנגדות מר ויינפלד ציין מר כהן כי למרות שחלקתו מס' 24 צרה וארוכה במקורה ובתכנית הוצע לשנות את צורתה לרחבה יותר כך שיוכל לנצל את זכויותיו, מר ויינפלד מתנגד לשינוי צורת חלקתו ולשינוי יעודה. מר כהן הזכיר כי עו"ד פרקש הביא עמו תחשיבים כלכליים המוכיחים לסענתו על הפסדים שיגרמו עקב שינוי היעוד.

לאור זאת הוא ממליץ לדחות את התנגדות עו"ד פרקש מאחר והחלקה בצורתה המקורית לא איפשרה מיצוי זכויות הבניה בצורה סבירה. באשר לבקשתו לשנות את יעוד השטח לדיוור מוגן הציע לדון בה לכשתובא בפני הועדות ואז תשקל לגופה.

לגבי התנגדות מנהלת בקעה ציין מר כהן כי הועדה המקומית המליצה

"(א) לנושא יעוד השטח לבית אבות. בית אבות אמור להיות בית אבות ציבורי ולפי סעיף 188(ב) לחוק כולל השמוש הנ"ל בצרכי צבור.
(ב) במסגרת תכנית זו אותר שטח למתקן ספורט אומנס פרטי אבל הוא ישרת את השכונות הקרובות. יתר על כן במסגרת תכנית המתאר של בקעה הוקצו שטחים נרחבים כשטח ציבורי פתוח.
(ג) מקוימים ביה"ס המקיף הם עיריית ירושלים ועיריית ירושלים בונה ובנתה גשרים מעל לדרך חברון במידה ויהא צורך ועל כך תחליט העירייה היא תדאג להתקני בטיחות למעבר תלמידים".
מר כהן ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית בנושא זה ולדחות את התנגדותה של המינהלת מהנימוקים הנ"ל.

מר נקמן ביקש לשנות שני סעיפים בתקנון התכנית: סעיף 18(ח') בדבר הארקדה לא רק דרך חברון "לא יותר מעבר רכב בין כביש השירות המסומן בתשריט במס' 1 לבין המגרשים הסמוכים אליו".
לדעתו, נוצרת מכשלה בתפעול החניה בדרך זו.
כמו כן, התייחס לסעיף 24(ה') בדבר דרכים בו נאמר: "לא יותר מעבר כלי רכב בין כביש הרכס (הכביש המאושר בתכנית מס' 2823 א') לבין המגרשים הסמוכים אליו".
לדעתו ניתן בהחלט לאפשר במקום זה כביש דו סיטרי עם יציאה ימינה.

הוחלט: 1. לאור הגשת תכנית 2954 ב' אשר בכוונתה לקבוע יעוד שונה למגרש חדש מס' 9 ולחלק ממגרש חדש מס' 11 מחליטה הועדה על ביטול נספח הבינוי מס' 2 לאזור המסחרי המיוחד על שטח הספורט ולקבוע בהוראות התכנית סעיף אשר יפרט כי במגרשים חדשים מס' 9, 10, 11 ו-12 תנאי להתרת הבניה הוא הפקדת תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי. במסגרת התכנון המפורט האמור ישונה יעוד מגרש חדש מס' 10 מאזור מסחרי לקאנטרי קלאב ובהתאם לכך יבוטלו זכויות הבניה במגרש זה מכח תכנית 2954 א' המופקדת.
2. לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע ולקבוע בתכנית הוראה האוסרת עקירת עצים כן לקבוע כי בתכניות המפורטות כנ"ל ייעשה מאמץ לשימור עצים שבתחום התכנית.
3. לדחות את ההתנגדות בגין חלקה מס' 83 מאחר ויעודה למגורים נקבע בתכנית מאושרת קודמת.
4. לדחות את התנגדות המועצה לשימור מבנים ואתרים מאחר והועדה לא שוכנעה כי יש ערך לשימור המבנה.
5. לדחות את התנגדות עו"ד פרקש בגין חלקה מס' 24 בגוש 30122 מאחר והחלקה בצורתה המקורית לא איפשרה מיצוי זכויות הבניה בצורה סבירה ולדעת הועדה קביעת מגרש חדש מס' 4 משפרת את מצבו מבחינת אפשרויות ניצול השטח.
באשר לבקשתו לשנות את יעוד השטח לדיוור מוגן תהא הועדה נכונה לדון בתכנית לכשתובא בפני הועדות והיא תשקל לגופה.
6. לדחות את התנגדות מינהלת בקעה מנימוקי הועדה המקומית.
7. לקבל את המלצותיו של מר נקמן לשינוי סעיפים 18(ח) ו-24(ה) בהוראות התכנית המתייחסים לחניה ולדרכים באופן שיותר מעבר כלי רכב בין כביש השרות והמגרשים הסמוכים לו ובין כביש הרכס והמגרשים הסמוכים לו.
8. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מן האמור בסעיפים דלעיל.

3. תכנית מספר 2317 - תכנית המתאר לבית צפפא המשך הדיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי ההתנגדויות לתכנית זו נשמעו במשך ישיבות רבות ורובן התייחסו למערכת הדרכים העורקית החוצה את בית צפפא. בכפר זה שלוש דרכים עורקיות בעלות חשיבות עירונית והן: כביש מס' 4,

כביש פת-גילה הקיים וכביש הרכבת שהוא כביש רוחב מזרח-מערב.
מר כהן ציין כי נוצרו שתי בעיות: האחת היתה להימנע במידת האפשר מדרכים שאינן מחויבות המציאות דהיום כתוצאה מהתקדמות התכנון והשניה היתה למצוא פתרון לבעיות הסביבתיות המתעוררות.
הוא מסר כי דן בנושא בבעיות הסביבתיות עם גורמי העיריה המוסמכים לכן ואף שלח מכתב בתאריך 1.3.89. לדר' לשם- מנהל האגף לאיכות הסביבה ובו ביקש שיבדקו ההיבטים הסביבתיים של כביש הרכבת וכביש מס' 4 אך כל תשובה לא נתקבלה, לא בכתב ולא בעל-פה במשך חצי השנה שחלפה. מר כהן ביקש להדגיש כי העיכוב בהחלטת הועדה לא נובע ממניעים תכנוניים אלא מעכוב טכני ועל כן ציין כי כאשר יגיעו תוצאות הבדיקות הועדה תדון בנושא ותכריע.

מר כהן ביקש מהעיריה שתחיש את הגשת חוות הדעת הסביבתית. לגבי מערכת הדרכים העורקית ציין כי התייעץ עם מר נקמן בשאלה האם ניתן להיטיב עם התושבים ולמצוא פתרון לאחד הכבישים לכל הפחות. אחרי התייעצויות עם צוות תכנית אב לתחבורה והמחלקה לשירותי הנדסה הגיע מר נקמן למסקנה כי כביש הרכבת מאבד כיום מחשיבותו ולכן הציע לבטל את קטע הכביש מנקודה A לנקודה B כפי שסומנו ע"ג התשרים בעת הישיבה כאשר התוואי החדש יתחבר עם המשכו במזרח הקיים בתכנית 1718 המאושרת.

לאור בדיקותיו של מר נקמן הציע מר כהן לבטל את כביש הרכבת בקטע שהוצג בעת הישיבה ומציין את הצורך בחוות הדעת הסביבתית שתתייחס בעיקרה לכביש מס' 4 היות שכבר הוכנו מספר תסקירים, לקטעים אחרים של כביש מס' 4.

הוחלט: בשלב זה של דיונית הפנימיים, לקראת הכרעתה בהתנגדויות, מחליטה הועדה לבטל את קטע "כביש הרכבת" בין נקודות A ו-B שסומנו בעת הדיון על גבי התשרים, בהתאם להצעת מר נקמן.

מרחב תכנון מקומי, בית שמש

ב. תביעת פיצויים

1. תלנית מס' בש/99 - שיקום השכונה הצפונית בבית שמש

מר כהן מסר כי בישיבה האחרונה בה נדונה תכנית זו, הוא הוסמך ע"י הועדה יחד עם שמריהו כהן - נציג שר השיכון לגבש המלצות ולהביאם בפני הועדה.

הוא ציין כי הטענה העיקרית של משרד השיכון היתה שתביעותיה של גב' [REDACTED] נדחו אגב התדיינות משפטית בבית המשפט ולכן משרד השיכון לא מוכן מיוזמתו לפצות את גב' [REDACTED] כלל ועיקר. כמו כן הזכיר כי הועדה המחוזית בזמנו החליטה לבטל את ההוראה של בש/99 בדבר הריסת הבית.

מר כהן הזכיר כי לא הוכח בבית המשפט שהמצב הפיזי שהבנין נמצא בו הוא פועל יוצא מהרחבת הכביש בחלקה מס' 17.
הוא מסר כי הועדה צריכה להחליט האם לאור העובדה שגב' [REDACTED] ומשרד השיכון לא הגיעו להסכם ולאור העובדה שמשרד השיכון הציע מגרש חילופי לגברת, האם יש לקבל או לדחות את התביעה.

הוחלט: לאחר בדיקת הנושא הוחלט לדחות את תביעת הפיצויים.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה, ירושלים

כ"ה בסיון תשמ"ט
28 ביוני 89