מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד הפנים

[redacted] מחוז ירושלים

[redacted] פרויקל

[redacted]

אוגוסט 90׳ - ספטמבר 90׳

מחלקה

תיק מס׳ 2/152

שם: מחוז ירושלים

גל - 2 / 42589

מזהה פיזי:

מזהה לוגי: 56.5/104 - 981

מס פריט: 715913

כתובת: 02-109-02-07-04

07/08/2013

מדינת ישראל

משרד הפנים מינהל מחוז ירושלים	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה,מחוז ירושלים

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מחוזית לעררים לישיבתה
<u>מס' 10 שתתקיים ביום ה' כה באב תש"ן (16.8.90)</u>
יו"ר הועדה - א. סויסה - ממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו</u>:	מ. כהן -	מתכנן המחוז
	ד. קפמן -	נציג עירית ירושלים
	א. שטורברג -	מ"מ נציג שר המשפטים
	ת. רווה -	נציגת שר המשפטים
	הרב זוננפלד -	מ"מ נציג עירית ירושלים

<u>נכחו</u>	י. בן יעקב -	לשכת תכנון מחוזית
	א. מורנו -	לשכת תכנון מחוזית
	י. צרפתי -	לשכת תכנון מחוזית
	מ. זיגלמן -	לשכת תכנון מחוזית
	א. סימטו -	מזכירת לשכת תכנון מחוזית

א. ערריס

גב' רווה לא השתתפה בדיון.

1. יב - 10900 - ערר אלי ויעקב ידיד על החלטת ועדת משנה מקומית בישיבתה מיום 20.11.89 לדחות בקשתם לבנין חדש גוש 112 חלקה 57 רח' כספי של צפון תלפיות (תיק בנ/179/89)

המשך דיון מיום 9.1.90

להלן חוות דעתה המשפטית של גב' אביטל שטרנברג

אביטל שטרנברג: ציינה שראשית רציתה להתיחס למענה של עו"ד כהן בענין ההסתמכות על חוות דעת הצוות המקצועי, הועדה בהחלט יכולה להסתמך על חוות הדעת. מדובר בחוות דעת מקצועית. הועדה משתמשת ביועצים מקצועיים וברגע שישנה חוות דעת כזאת, הועדה יכולה במובן להתנהג בניגוד לה, אבל עם כל התוצאות שכרוכות בכך. הנקודה הראשונה שהעלתה עו"ד נעמי וייל שבכלל אי אפשר לדון בענדין היא נקודה גבולית, כלומר, קשה לומר שיש היום מניעות ולדעתה צריך לדון.אין לדעתה גם הצדקה שבדיוק אותו פורום ידון בענין. המסגרת המותרת להערכתה היא רק בשאלות חדשות.

משה כהן: ציין שמדובר על מגרש מס' 57 שהוא מתחת לשורת הבתים הקיצונית, שורת הבתים בגדה המזרחית של רחוב כספי. הסיפור מתחיל לפני הרבה הרבה שנים, אני אקצר אותו. לפני שלוש שנים היתה פניה אלי, ב-1978 הוגשה תוכנית ע מ 9, ע מ 9 סימן יעודי קרקע בתשריט בקנה מידה, ב-1977 הוא הוגשה תוכנית שמספרה 2410. התוכנית הופקדה, הוגשו לה התנגדויות של בעלי הבתים לאורך רחוב כספי והתוכנית בסופו של דבר לא אושרה בידי שר הפנים. הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית, שר הפנים החליט שלא לאשר. זו היתה תוכנית מפורסמת. לפני שלוש שנים עו"ד כהן פנה אלי בבקשה לבדוק את הנושא מחדש בטענה שיש לו עובדות חדשות שלא היו בפנינו אז. ומאחר ומדובר בסוגיה מאוד מורכבת, האם יש זכויות בניה מוקנות או אין זכויות בניה מוקנות, עם סיפור של תוכנית פרצלציה מ-1932,1929, עם קרקע שנמכרה על ידי הכשרת הישוב ועברה יותר מאשר יד אחת. ביקשתי בזמנו מגב רווה, יחזקאל לוי ואלירז לבדוק את הטענות המשפטיות. הועדה שלא ברצונה הפכה להיות למין ועדה ששמעה במשך תקופה ארוכה מאוד את טענות שני הצדדים. ולאחר התלבטות קשה יצא מכתב בחתימת ידי עם מסקנות החברים שבדקו, קרי, תמי, אלירז ויחזקאל לוי.
לאחר שליחת המכתב עו"ד כהן הגיש בג"צ. הבג"צ נדחה. בשלב האחרון של הטיפול בנושא הזה הגישו בקשה להיתר בניה לועדה המחוזית שזה הבקשה להיתר שנדונה היום. הועדה המקומית בהסתמך על חוות הדעת של החברים דחתה את הבקשה. ואז הוא הגיש ערר לדיון בועדה המחוזית. בערר לדיון בועדה המחוזית טען עו"ד יהודה כהן שמייצג את המבקשים שיש לו עובדות חדשות, או טענות חדשות שהוא מעלה בפני הועדה. הועדה שמעה את הערר והחליטה להעביר את הנושא לבדיקה. הוא רצה לדעת בדיוק מה המיקום של החלקה ואז נבדק המיקום. מאוד קשה לבדוק שתשריט בקנה מידה של 1:5000 היכן מיקום של חלקה. יש כאן בעצם בעיה מאוד קריטית איפה החלקה הזאת הופלת בקהנה המידה הזה של 1:5000 כאשר רחוב כספי הוא כמין שרוך ארוך שהולך כך. והשאלה אם הוא נופל בירוק, נופל בכתום או בצהוב. ובזמנו זה נבדק והוציאו על כך מכתב. והוצאתי אז את המכתב הזה.
בהחלטה האחרונה של ועדת המשנה לעררים נתבקשו היועצים המשפטיים לחוות את דעתם לגבי הטענות שהועלו על ידי עו"ד יהודה כהן ועו"ד נעמי וייל. לכן, גב' שטרנברג בדקה ומביאה את חוות דעתה ומסקנותיה.

גב' שטרנברג ציינה שאחת הטענות הבסיסיות של עו"ד יהודה כהן שגם מנסה לבסס עליה את היכולת שלו לפתוח את כל העניין מחדש בפני הועדה זה שלועדה יש שיקול דעת עצמאי, היא לא צריכה להסתמך על חוות דעת המומחים וזה בכלל לא משנה אם זה חומר משפטי, יש בוודאי שיקול דעת עצמאי. כמובן שבכך אנחנו לא כופרים.
מאידך מדובר פה בחוות דעת מקצועית והועדה באמת יכולה להסתמך על היועצים המקצועיים שלה בנקודות שלה אין ידע מקצועי. כך שאין שום פסול שהועדה תאמץ תוך הפעלת שיקול דעת משלה את חוות הדעת של צוות הבודקים.
הנקודה הראשונה שהעלתה עו"ד וייל זה שבכלל אי אפשר לדון בעניין היום. לדעתה היא לא צודקת בענין, אבל היא צודקת בכל שאי אפשר לפתוח את כל הנושא מחדש, העניין כבר נדון וסגור, אי אפשר לחזור ולהעלות אותו אחת לכמה שנים ולפתוח את כל הסוגיה מחדש. לדעתי גם אין הצדקה לטענה של גב' וייל שצריך לדון בדיוק באותו פורום אבל בסופו של דבר זה יוצא כמעט אותו פורום.
לעניין השאלות החדשות. נבדקו ישבתי ובדקתי הטיעונים הישנים של עו"ד כהן והטיעונים החדשים. לדעתה אם אפשר להתייחס רק למה שמוגדר כטיעונים חדשים. עו"ד כהן למרות שנתבקש מספר פעמים לא אמר לנו מה הם בדיוק הטיעונים החדשים שלו ובנקודה אחרת הוא גם אמר, תפתחו את הכל שהרי אתם לא מחוייבים לצוות המומחים. חזרה ובדקה את הטיעונים הקודמים שלו ואת הטיעונים הנוכחיים, והוסיפה שבכוונה אינה קוראת להם חדשים. ומצאה שאם ישנם שינויים, הם בשוליים ועדיין משקל הטיעונים שכנגד שהועלו בפני צוות המומחים גובר עליהם. טענה אחת יחידה שהיא חדשה, היא ההסתמכות על בג"צ אמיתי ועל דיון נוסף אמיתי, שם פסקי דין חדשים שפורסמו במהלך השנה האחרונה. לעניות דעתה פסקי הדין הם לא רלבנטיים. באותו עניין מדובר בחלקה שבמקורה היתה חלקה למגורים. התחילו הליכי הפקדה ששינו את היעוד שלה לבניין ציבורי עם הפקעה. ההליכים נמשכו כמה עשרות שנים, עשרים ושש שנים לפי חישוב אחד, שש עשרה שנים לפי חישוב שני. הוא הגיע לבג"צ, הוא אמר, לא ניצלו, לא השתמשו בזכות להפקיע ולכן תחזירו לי את היעוד הקודם ובקשתו נענתה. העניין לא רלבנטי לנו. מדובר במחלקה שמלכתחילה כשטח פתוח ציבורי לא נולדה בשפץ. לא מדובר פה בהפקעה. כך שבסיכומם של דברים אינה רואה פה סיבה בלשהיא לקבל את הערר ולדעתה צריך לדחות אותו.

מר מ. כהן ציין שישבו על הנושא הזה יחד עם גב' תמי ומר לוי יחזקאל ומר אליר) למיטב זכרונו משהו כמו עשר ישיבות. בהם בחנו את כל ההיבטים כולל הסוגייה המשפטית, כי שלושה משפטנים היום שם והסוגייה התכנונית עלתה מתוך הדיונים בעבר כאשר תוכנית 2410 הוגשה. המסקנה שהתקבלה אז, המסקנה שאני חתום בשמם של אותם חברים שהשתתפו בדיונים היא שאין סיבה לחזור בנו מהקביעה בהחלטה שנתקבלה ל-2410. אני אקרא את הסיפא: העולה מן המקובץ כי לא עלה בידי עו"כהן לסתור את החזקה של תקינות גבולות מוסדות התכנון נסמכות על ההנחה לפי יעוד השטח של חלקה 57 בגוש 121 30 לשטח ציבורי פתוח ולכן איננו רואה לאור חוות הדעת הנוספות שאביטל מביאה לאחר שהיא בדקה את נושא, לחזור בנו ממה שקבענו בעבר.

מר קפמן ציין שבענין הבית של גאון שם היה הפיכה של שטח ציבורי פתוח לשטח בנייה למגורים.

מר א. סויסה ציין שהויכוח הוא האם להפקיד תוכנית או לא להפקיד תוכנית. יהודה כהן טוען שהיום הוא לא צריך להפקיד תוכנית כי זה מיועד לא למגורים. היום אם עו"ד יהודה כהן ילך להפקיד תוכנית, המשמעות היא כספית. ידרשו ממנו היתר השבחה. ואת זה הוא לא רוצה. דרך אגב, באחד המכתבים הוא כתב שהוא מוכן להפקיד תוכנית אבל בתנאי שיתחייבו לפטר אותי מהיתר השפחה. זאת הנקודה.

9

גב' שטרנברג ואגב, אם הועדה תאשר לו פה, מי שהבעלים של חלקה 77 יטען לאפליה, לאפליה לא צודק, כי הוא פרק 2 והוא פרק 1.

מר א. סויסה מציע לדחות את הערר, הועדה מאמצת את חוות הדעת הצוות המקצועי ואת חוות הדעת המקומית.

גב' שטרנברג ציינה ולאחר בדיקה לא נמצאו טענות חדשות שיכולות לשנות המסקנות של אותם שני גופים. לא נמצאו טענות חדשות המשנות את חוות הדעת הללו ולכן, מחליטה הועדה לדחות את הערר.

הוחלט לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה. הועדה מאמצת את חוות הדעת של הצוות המקצועי ואת חוות דעת הועדה המקומית לאחר בדיקה לא נמצאו טענות חדשות של עו"ד כהן שיכולות לשנות מסקנות שני גופים.

2. יב 11030 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 26.2.90 בגין בקשתו לסגירת מרפסת - גוש 184 חלקה 70 - רח' אביעד - שכונת גבעת מרדכי (תיק בנ/88/33.1)

הצדדים הוזמנו כחוק

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.2.90:
לדחות את הבקשה לסגירת המרפסת התותרת את הוראות תב"ע 2021

גב זיגלמן הציגה את הבקשה. הבקשה היא לסגירת מרפסת מרח' אביעד בשכונת גבעת מרדכי.
עכשיו, בתב"ע החלה במקום היא 2021 החלקה מיועדת בתב"ע לאיזור מגורים 5 ובהוראות המכניות בסעיף 8 ד' כתוב: לא תורשה בעתיד סגירת המרפסת שבתוכניות הסטנדרטיות להרחבת דירה. בבניין הזה כבר הוגשה בקשה סטנדרטית להרחבת דיור בשתי קומות והיא אושרה. בבקשה הנדונה מבקשים לסגור מרפסות. מתוכן הבקשה לא מובן אם מדובר בבניית מרפסת אחת וסגירה אחת או סגירה של שתי מרפסות. כי רואים שבתוכנית ובחתך מסומנים מרפסות אחרות. הבקשה הזאת נדחתה על ידי הועדה המקומית בגלל סעיף 8ד'.

בפני הועדה הופיעו [redacted] /עררים.

מר [redacted] ציין שקיבל היתר בניה לבנות תוספת בנייה על תוספת קיימת. סיימו את הבניה וסגרו מרפסות והגישו בקשה לעיריה לקבלת היתר לסגירת המרפסות ובקשתם נדחתה למרות שיש בשכונה אנשים שסגרו מרפסות ולהרבה יש היתרי בניה. בבנין בו הוא גר יש אדם שיש לו היתר בניה על סגירת מרפסת. הבקשה היא לשתי מרפסות משני הצדדים.

מר קפמן שאל למה בבקשה להיתר בניה לא הראה שהוא סוגר את המרפסות.

ניסים ויצמן השיב שיש מהנדסים ואדריכלים שנותנים יעוץ. וכל אחד אמר משהו אחר הם לא ידעו מה הנוהלים ומה צריך לעשות. בבנין שלהם יש משפחה שסגרה וקיבלה היתר בניה. באזור יש דירות דומות אבל הן פחות יפות ופחות בנויות טוב לכן פנו לעיריה לקבלת היתר בניה ונדחו.

מר א. סויסה הקריא את החלטת הועדה המקומית שהחליטה לדחות את הבקשה לסגירת המרפסת התותרת את הוראות תב"ע 2021. התכנית שחלה במקום היא 2021 ובסעיף 8ד כתוב שלא תורשה בעתיד סגירת המרפסות בתוכנית הסטנדרטית להרחבת הדיור.

מר סויסה השיב שהועדה המחוזית יכולה לשנות שינויים לא מהותיים אולי. המשמעות של ההערה של הועדה המקומית היא שבהליך של היתר בניה לא ניתן לעשות זאת משנים תוכנית, לא ניתן לשנות תוכנית בהליך של היתר בניה.

היתר בניה חייב לצאת כשהוא תואם את התוכנית.

מר [redacted] ציין שלא ידע. ראה שכולם בונים בירושלים. השימוש במרפסת הקיימת מוגבל לכך, רצו לסגור מרפסות והוסיף שאיך יתכן שדירות אחרות בבתים מקבלים היתר באותה שכונה ובאותו מקום ולהם לא מאשרים.

מר א. סויסה ציין שיתכן שהתכנית הזאת לא חלה על אותה מרפסת שמדובר עליה שאישרו.

מר [redacted] הוסיף שקיבל אני שקל קנס על הסגירה וקיבלו אורכה עד יבואר להוציא היתר בניה.

לאחר צאת הצדדים ציין הרב זונגפלד שאין בית אחד במעט ולא עשו כל מיני שינויים.

מר א. סויסה ציין שבבקשה הנדונה יש הורה ברורה. כשאישרו לו את התכנית וכשאישרו לו את התוספות כתבו במפורש, לא תורשה בעתיד סגירת המרפסות שבתוכניות הסטנדרטיות. כתוב בפירוש. אז היה לזה איזשהו היגיון. למרות שהמרפסה צפונית אני חושב שזאת גזירה שהציבור לא יכול לעמוד בה. זאת מרפסת צפונית. אבל ההוראה היא ברורה. יכול להיות שאם הוא יפקיד תוכנית אולי יאשרו לו. יכול להיות שאם הוא יבוא אז יגידו לו. אבל אתה לא יכול לאשר לו, זה הוראה ברורה.

הוחלט לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

3. יב - 10/98 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 26.3.90 בגין בקשתו להפיכת דירה למשרד - גוש 25 חלקה 111 - רח' מטודלה - שכונת רחביה (תיק בנ/88/763)

הצדדים הוזמנו כחוק

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.3.90: לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה להפיכת דירת מגורים למשרד לעבודות קבלנות ושיפוץ בתים. משרד מסוג זה גורם מטרד לדיירי הבנין סביבה המשמש למגורים בלבד לעומס על החניה, לפגיעה בפרטיות, פגיעה באיכות החיים בערכי הנכסים שבסמוך לה.

גב' צרפתי הציגה את הבקשה.

מר סויסה ציין שמדובר בבקשה להפיכת דירה למשרד לקבלנות שיפוצים בעבר הגיש בקשה לועדה המקומית ונדחתה בקשתו. הגיש ערר לועדה המחוזית והסביר שזהו משרד קבלה שקיים המון זמן. הועדה המחוזית החליטה שיפעלו בהליך של פרסים ואז נראה אם יהיו התנגדויות. לאחר הפרסום היו התנגדויות, הועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות ודחתה את בקשתו. לכן, הגיש שוב ערעור כלומר, המבקש נמצא בהליך השני אבל אחרי פרסום.
בפני הועדה הופיעו מר בורוכוב מרדכי וב"כ עו"ד אופיר כץ/עורר כמו כן הופיעו מר קרמר יוסף, מר רון בוגו, גב' מגות פרקש - מתנגדים.

עו"ד א. כץ ציין שמדובר בנכס שמשמש כמשרד ברחוב מטודלה 14 בקומת הקרקע ומשמש כמשרד כשש עשרה שנה, כבר שבע עשרה בינתיים. זה משרדו של מר [redacted] שהינו קבלן. המשרד עצמו כולל שני חדרים, חדר אחד שמנהל חשבונות יושב בו וחדר השני, חדר שיושב בו מר בורוכוב, אין במקום לא ציוד ולא חומרים ולא דברים אחרים שקבלן בדרך כלל יכול אולי להחשב שהוא מחזיק במשרדו. מבחינה זאת המשרד הוא שקט מאוד, הוא נמצא בקומת הקרקע בחדר המדרגות רחב ביותר עם כניסה ישירות ואיננו מפריע למעשה לבית. מה שקרה זה קצת מעשה קפקאי בעצם. בעיקבות איזושהי פניה של עירית ירושלים הוצע לנו על ידי בא כוח העיריה להגיש בקשה לשימוש חורג. ואז כמובן

נאלצו לפי ההליכים לנפות לכל הדיירים ואחרי שש עשרה שנה פתאום הדיירים נזכרו שאם יש בעיה למצות אותה עד תומה. עכשיו, לפי טענתנו וטענו את זה גם בפורומים אחרים, לפי תוכניות המתאר הקיימת חושבים שאפשר בכלל לקיים שם משרד. ואם עושים את ההבחנה של בעל מקצוע חופשי שזאת הבעיה כרגע, אז לפי טענתנו קבלן זה בעל מקצוע חופשי ואז בכלל לא צריך אפילו שימוש חריג, כי זה בתוכנית 62 זה דבר שמותר לעשות שם ממילא. אבל גם אם זה לא נכון, אז אנחנו חושבים שהשימוש שנעשה עכשיו הוא שימוש בפירוש אפשר לאשר אותו כשימוש חריג. ברחוב מטודלה יש הרבה מאוד משרדים. לא רק של בעלי מקצועות חופשיים אבל גם של בעלי מקצועות חופשיים. זה רחוב סואן מאוד. המקום קודם שימש כשש עשרה שנה ועל כך אי אפשר לחלוק במשרד. אף אחד לא בא בטענות במשך כל השנים האלה וכל העניין הזה יש בו רק איזה נופך של ניצול מצב שנוצר כתוצאה מאיזושהיא סטואציה שאנחנו קצת בנאיביות פתחו בהליכים האלה ויכול להיות שלא היו צריכים. באותה קומה הדבר היחיד, זה קומת הכניסה ממש, יש שם חדר מדרגות רחב ביותר, בצד השני שלו אין דירות אלא יש חדר הסקה ומחסן כך שגם לא יכול להוא מישהו באותה קומה ולהגיד שזה מפריע. בפעילות של המשרד הזה, כמו שאמרתי קודם, אין משום מטרד. הוא משלם לוועד הבית חמש עשרה שנה את כל המיסים שאמרתי, לפי דעתי גם מכוח התוכנית הקיימת לא צריך בכלל לשימוש חורג. ובכל מקרה מבקשים שאם יוחלט שזה לא כך, אנחנו מבקשים שיאושר להם שימוש חורג בדירה כמשרד שבע שנים. ומוסיף שהנסיונות שלנו בעיריה, לא שלנו אלא של העיריה, למצוא את התיק המקורי ולהחליט מלכתחילה אם זה בכלל משרד או דירה בהיתר הבניה שלו גם זה עד היום לא נמצא ואי אפשר לדעת בכלל מה היה הייעוד המקורי של הענין הזה.

<u>מר [redacted]</u> מבקש להוסיף. קודם כל ההגדרה של בעל מקצוע חופשי לפי ההגדרה של אבן שושן, גם אומנים נכללים בה. לצערו הרב בשלט שלו כתוב קבלן. אבל הוא עוסק כמעט עשרים שנה בשיחזורים ברובע היהודי, בבתי כנסת, כל דבר שקשור בשיחזור. הפעילות הקטנה ביותר שלו זה שיפוץ מבנים לא עתיקים כמו כנסיות, בתי כנסת, מבנים בימין משה, אתרים היסטוריים. הוא יותר מתעסק בשיחזורים. אפילו היה הקבלן היחידי שביצע עבודה למשה ספדי שבגללה הוא קיבל את פרס רכטר זה הביצוע בעיר העתיקה ברובע היהודי שעבר לתערוכות בכל המקומות בעולם.
דבר שני, הוא יהיה למזן, אם הועדה תחליט, לבדוק את הדירה אם היא יכולה לשמש כדירה. אקבל את ההחלטה שתתקבל כי לפי דעתו היא לא מסוגלת להיות דירה. המצב שהיא בנויה, היא חשובה, ללא חלונות, שני אשנבים קטנים יש שם בסך הכל. בלי לשנות את החזית, בלי לשנות את המבנה הקיים כמו שאני נמצא בתוכו. יש בו בסך הכל ארבעה אשנבים קטנים של 40X60, זה הכל. ולפי דעתו זה לא יכול לשמש דירה.

<u>הרב זוננפלד</u> שאל האם הדירה היתה במקור מחסן?

<u>מר [redacted]</u> ציין שאין רישום ואין לו מושג. כשקנה את הדירה זה שימש במחסן. לא ראיתי מה היה לפני כן ומדגיש כשקנה זה היה מחסן של האוניברסיטה. אבל לא ראה אם גרו פעם. ומוסיף שהעובדה שיש בקומת קרקע משרד שביום הוא פעיל, זאת אומרת שנכנסים אנשים, זה מונע הרבה פריצות ועובדה שבבנין שם לא היתה אף פעם פריצה מה שבכל הבנינים בדרך כלל יש. לענין החניה - איננו תופס חניה בעיר לאף אחד, בערב הוא הולך, האנשים חונים שם במקום. ומבקש שימוש חורג לזמן לשבע שנים. ציין שאם ידרשו יעזבו מחוסר ברירה. ומקווה שתוך שבע שנים יבנו מספיק משרדים בירושלים שנוכל למצוא משרד אחר. כי כל רחביה מלאה עם משרדים. לו יותר נוח לשכור משרד כי זה משרד בבעלותו, אני לא נהנה מזה. אם הוא שוכר משרד ומשלם שכר דירה זה מתנכה לו מהמס.

<u>הרב זוננפלד</u> שאל האם הכניסה היא משותפת או נפרדת? האם למשרד שלו כניסה נפרדת? מחדר המדרגות או מהצד?

9

מר [redacted] השיב שהכניסה היא מחוץ המדרגות. היא משותפת לכל הדיירים בי זו כניסה מאוד מאוד רחבה. ארבעה וחצי חמישה מטר אבל בקומה שלו יש רק מחסן, חדר הסקה וחדר חשמל. אין דירות.

מר סויסה ציין שבהעדר נציג הועדה המקומית יקריא את ההחלטה שלהם. "לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה להפיכת דירת מגורים למשרד לעבודות קבלניות לשיפוץ בתים. משרד מסוג זה גורם מטרד לדיירי הבנין והסביבה המשמש למגורים בלבד לעומס על החניה, לפגיעה בפרטיות פגיעה באיכות החיים ושובי הנכסים שבסמוך לה".

מר מ. כהן שאל האם למשרד שקיים 16 שנים יש רשיון עסק?

עו"ד א. כץ השיב שלא היה לו רשיון עסק. הוא קבלן. על המשרד עצמו זה משרד קיים.

מר מ. כהן שאל האם זו פעם ראשונה שהוא מבקש שימוש חורג?

עו"ד א. כץ השיב בחיוב - כן. זה שימש כשש עשרה שנה משרד וההתנגדויות התעוררו לפני שנה וחצי ולא הפריע לאף אחד.

מר ר. ברגר שאל מי אמר שהוא לא הפריע לאף אחד?

עו"ד א. כץ אני אומר שהוא לא הפריע לאף אחד ובכל אופן אפילו מי שהפריע לו במשך שש עשרה שנה אף אחד לא אמר כלום.

מר ברגר ציין שקודם כל מבחינה היסטורית הוא גר בבנין כבר כשלושים שנה. היו גרים שם אנשים - משפח [redacted] אשר בעלה נפטר והאשה עברה לבית אבות בחיפה. נוסף לארבעה אשנבים שהם הוזכרו ע"י מר [redacted] יש שם שני חדרים גדולים, בכל חדר יש דלת זכוכית ענקית החוצה למרפסת והחוצה ככה שזה למעשה מקור תאורה ואויר בדירה. נכון, הרבה שנים נמצא שם משרדו של מר [redacted]. האמת הם היו תמימים, אפילו לא ידעו שאסור ברחוב מטודלה ובבית מגורים לפתוח משרדים. זה נודע להם רק הרבה יותר מאוחר כשהגיע בפעם הראשונה פניה מהעיריה, התחילו לברר מה קורה ואמרו שאסור משרדים ברחביה זה משרד היחידי בבנין. המשרד הזה בכל זאת הווה מטרד בבנין ואני אסביר באיזה צורה. ראשית כל רחוב מטודלה זה אחד מפקקי התנועה הכי גדולים בעיר היום וכל משרד מביא כלי רכב נוספים שחונים ברחוב ומפריעים לכל התנועה ומונעים גם כן חניה מדיירי הסביבה ומאנשים שגרים שם. הדבר השני, מר [redacted] נהג בחצר, בגינה, להחזיק כמויות גדולות של חומרי בנין מכל הסוגים. רק לאחר פניות רבות הדברים סולקו רק לאחר שהושמעו ההתנגדויות בעיריה ובועדה מקומית.
עד שהושמעו התנגדויות מנומקות של דיירים, חומרי הבנין היו מונחים כל הזמן בחצר בדיוק מתחת למרפסת של נו. בנוסף לכך החצר שלו שעות רבות הופכת להיות במקום לפיקניקים שקבלנים או פועלים, מהשטחים, מחכים למר [redacted] לפתיחת המשרד, יושבים על הדשא ואוכלים, שותים ומבלים שם זמן עד שיפתח המשרד. המשרד סגור לפעמים כמה שעות. רק לפני כמה חודשים, לפני שמונה או תשעה חודשים, ביום ששי בשעות אחרי הצהריים המאוחרות פתאום הגיע רכב מהשטחים והתחיל לפרוק בשביל מר [redacted] על הדשא שקים חול וכל מיני דברים. הוא לא ידע איפה לשים את זה. מר [redacted] לא היה, המשרד היה סגור והוא התחיל לפרוק על הדשא. אילולא העובדה שראה ואמר ואיננו מרשה על הגינה, על הפרקים ועל הדשא לשים את הדברים הוא היה משאיר אותם שם והופך גם כן את הגינה הקדמית למחסן. כשאמר שהוא מתלונן על כך העמיס את הדברים חזרה ונסע. זאת אומרת בכל זאת משרד כזה גם אם אין בכוונתו של מר בורוכוב להיות מטרד, הוא מהווה מטרד מסויים לדיירים וזו הסיבה שהגישו התנגדות. מר בורוכוב לפני כשנתיים היה אצלם בדירה

וגם בדירות של עוד כמה ואמר: אל תתנגדו לעצם העובדה שאני נמצא פה, תודיעו שאתם מסכימים והבטיח שתוך שלוש שנים הוא יוצא. ואמר שהוא קונה משרד במקום אחר וכשיצא זה יהפך בחזרה לדירה היום כבר כמעט שנגמרו שלוש שנים וכאן שוב הצעה לעוד שבע שנים.

<u>מר ברגר</u> רוצה להוסיף כמה נקודות נוספות. ראשית כל אני לא יודע ביחס להיום, נכון לאתמול אחר הצהריים במרפסת של מר [redacted] מאוחסנים כל מיני גושי אבן, מכל מיני צורות. זה מתחת לחלון שלו. אינו רוצה מיזבלה מתחת לאף. ביחס לענין שיש ארבעה אשנבים, אכן יש ארבע אשנבים, יש גם את שתי המרפסות עם ויטרינות גדולות עם הרבה זכוכית. מר [redacted] שומר את החרוזים שלו סגורים. זו בעיה לשו שחשוך לו. הוא גם סגר מרפסת אחת כך שזה הוסיף גם לחשכה חוסר הסדירה של המרפסת יש שם הרבה מאוד אור. הזוג [redacted], אנשים מבוגרים, היו שם טוב מאוד במשך שנים. זה לא נכון גם שמר [redacted] היה המשתמש היחידי, היו שנים שהיה שם את התאחדות עולי ארצות הברית וקנדה. במשרד בזמן שמר בורוכוב לא היה בארץ. זה היה משרד ברשותו של מר [redacted] שהוא השכיר. וזו עובדה ומומקה יודע את זה. היה שם את חברת יפעת לקטעי עיתונות. אלה הם דברים שמאוד מפריעים וכן האופנוע של מר [redacted], הקטנוע, עמד באופן קבוע בחדר המדרגות. המשרד מהווה מטרד.

<u>מר י. קרמר</u> ציין שהוא אינו דייר בבנין, אלא דייר בבנין השכן, במשך שנתיים גר שם ובמשך השנתיים כבר הספיק להיתקל בהפרעות. הוא רואה פועלים שיושבים ונמצאים בחוץ על המדרגות וכן משאיות חונות בחוץ וזה לנושא החניה. משאית שחונה ברחוב מטודלה אפילו אם היא חונה על יד המדרכה היא חוסמת חצי רחוב. וזו שמהווה בעיה.
לגבי ההערה של עורך הדין שרחוב מטודלה הוא רחוב מרובה משרדים, זה לא נכון. יש משרדים במטודלה פינת עזה, שם יש ריכוז של משרדים. אבל לאורך הרחוב עצמו, ברוב הבתים אנשים גרים שם, עכשיו עוד נקודה - אני לא רואה בזה נקודמת זכות שהוא מתגאה בזה שהוא עובד כמו שש עשרה שנה בניגוד לחוק.

<u>גב' ח. ברגר</u> ציינה שהיא ממינהלת רחביה. שברח' מטודלה יש תחנת אוטובוסים, משני צידיו ברחוב יש עומס קבוע ויש פקח תנועה כל בוקר, ליד קופת חולים ולפעמים צריך לחכות שם חמש, שש, שמונה, עשר דקות שיזיזו את המכוניות. מאחר שלהם יש טנדרים ומשאיות. המגמה צריכה להיות לנסות לנקות את הרחוב הזה ממכוניות מסוג זה כי היום בגלל שיש ממול מכולת ולהם חייבים להביא פרודוקטים בבוקר, המצב בלתי אפשרי שם, דבר זה מטרד לכל הדעות ולא צריך להיות באיזור מגורים, ברחוב ספציפי הזה הנקודה יותר כאובה מאשר באופן כוללני במשרד ברחביה.
כאן יש נקודה במיוחד בעייתית של תנועה שוטפת ברחוב מטודלה. דבר שני לא מקובל עליה שמישהו נמצא שם שש עשרה שנה ומבקש עוד שבע שנים להישאר שם. זאת אומרת, אם מישהו מבקש שבעה חודשים כדי למצוא לעצמו אלטרנטיבה, סביר. שנה אבל לבקש שבע שנים על סמך זה שהוא שש עשרה שנה נמצא בלי היתר, זה נראה לה מנוגד לאינטרס שעליו הוצהרו שצריך לנסות לפנות את השכונה ממשרדים. במיוחד עם עולים חדשים וביקוש יותר לדירות ולאחר שהועדה הזאת פרסמה את סעיפים 78,77 חושבת שצריך לדחות את הבקשה על הסף.

<u>מר [redacted]</u> ציין שהוא מסכים במעמד זה שימנו מפקח ויבואו לבדוק לגבי העסקים מפתיע מתי שירצו. משפצים דירים בבנין או מישהו אחר ולו אין שום קשר לדברים האלה אף פעם. יש מכולת מולו, באים אנשים קונים מהמכולת דברים, יש לנו גינה יפה וחצר כניסה יפה, אנשים אוכלים שם, זה שלו. אלה שמנקים את הרחובות פשוט נוח להם לשבת לאכול שם בדשא. אין לו חומרי בנין ואינו מפרק חומרי בנין ולא מחזיק חומרי בנין ואין לו משאיות. אני לא מהווה בעיה ברח' מטודלה. בבוקר באים אנשים, ארבעים חמישים מכוניות לקופת חולים כתוו בזיקה זו והם חוסמים את הרחוב.

יש לי קסנוע ואם הייתי דייר גם בן הייתי דייר גם בן הייתי מחנה ליד הדלת כמו שאופניים או עגלה של תינוק מחנים שם.

<u>עו"ד בק</u> ציין שהאנשים שמתנגדים הסכימו לתת היתר לשימוש חורג וזה לא היה לפני שלוש שנים, זה היה לפני שנה וחצי. יש לו פה חתימה של האנשים כולל של האדון הזה שיושב פה מדצמבר 88 הם הסכימו לתת לשלוש שנים שימוש חורג. לכן איננו מבין איך הם באים ומתנגדים בכלל. אני מחזיק ביד פתק מהאדון פרקש שיושב פה שהוא הסכים בכלל לשלוש שנים. אז אני לא יודע למה עכשיו אומר שהוא לא מסכים. זה היה בדצמבר 88 לפי הבנתו זה דצמבר 91. לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר א. סוריסה: למינהלת היתה כבר כמה פעמים חוות דעת שהם כמה פעמים באו והיה ויכוח איתם. הם הוזמנו עכשיו. מינהלת בכל זאת יש לה אינטרס של השכונה, בכל אופן חושב שצריך לשמוע אותה. מבחינה משפטית יש בעיה ובתוכנית?

<u>גב' רוזה</u> ציינה שבתכנית ההתנגדות היא על ידי הרבה יותר בעלי עניין. פה ממש יש חובה לשלוח הודעות ספציפיות לדיירים הגובלים. אז הם רשאים להביא את דעתם. אם רוצים לתקן בצורה מינהלית שיכניסו גם אותם.

<u>מר מ. כהן</u> ציין שמתעוררת כאן ועדה פרוצדורלית, הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 15.5.90 לפרסם על פי סעיף 77 לחוק הודעה על הכנת תוכנית בגוש 25 חלקה מספר 101 פה, כלול ברשימת החלקות. חלקה מספר 101 בגוש 25 כלולה בהודעה על פי סעיף 77 על הכנת תוכנית. הועדה המקומית המליצה בהמלצתה בפני הועדה המחוזית לקבוע תנאים על פי סעיף 78. התנאים לפי סעיף 78 נקבע לפיו לא יותר שימוש של משרדים ומוסדות למיניהם בדירות מגורים שלא היו קיימים קודם לקבלת החלטה זו. למעט לאורך רחוב עזה, רחוב רמב"ן, ולהמליץ על כן בפני הועדה המחוזית. ההודעה על החלת התוכנית נשלחה לפרסום בעיתונות, היא פורסמה כבר בעיתונות ונדמה לו שהיא עומדת להתפרסם ברשומות.

<u>מר א. סוריסה</u> ציין בגירסה של 78 זה היה בדיוק כמו ההמלצה של הועדה המקומית: זאת אומרת ש-78 חלה רק על משרדים חדשים.

<u>מר מ. כהן</u> ציין שההחלטה של הועדה המחוזית היא משלושה חודשים, בדיוק, הפרסום הוא לשנתיים למיטב הבנתו וסעיף ה-77. ה-78 לא פורסם עדיין, השאלה אם קיים המשמעות של המשרד שהיה קיים 16 שנה למרות שלא היה לו רשיון עסק.

<u>מר א. סוריסה</u> שאל האם היו מקרים שלא אישרו דברים שהיו קיימים?

<u>גב' רוזה</u> ציינה שהיה אדם אחד שלא אישרנו אבל הוא לא היה קיים.

<u>מר מ. כהן</u> אז אם כך המשמעות היא שבעצם הועדה מחליטה לפרסם שימוש חורג?

<u>גב' רוזה</u> ציינה שפרסמו כבר.

<u>מר מ. כהן</u> ציין שלתת שימוש חורג לשבע שנים זה מוגזם.

<u>מר א. סוריסה</u> ציין ששבע שנים זה הרבה זמן. הפרסום היה לחמש שנים. החליטו לפרסם לחמש שנים. זה היה במאי 89. זאת אומרת שחלפה שנה אז הם פרסמו לחמש שנים.

<u>מר מ. כהן</u> המליץ לתת שלוש שנים שימוש חורג מיום ההחלטה ולתת לו אפשרות לצאת מהמקום.

9

<u>מר א. סויסה</u> ציין שאם העורר היה קודם אז על פי סעיף 78 אתה לא יכול להוציא אותו.
המליץ לאשר לשלוש שנים מיום ההחלטה. הנימוק הוא שבסעיף 78 שפורסם על ידי הועדה המחוזית דובר על משרדים חדשים ולא על משרדים קיימים. כן, לעניין המסדים. ביחס להתנגדויות מר [redacted] טען שהמשאיות לא שלו. שלו בעצם טוען שאין לו משאיות. לכן לאשר את הבקשה לשלוש שנים למשרד בלבד בתנאי שלא יאחסנו חומרי בנייה.

<u>מר מ. כהן</u> הוסיף שהמקום יהיה מיפגש לפועלים. מתוך הבנה לחרדה והחשש של השכנים מפני אלה שעובדים אצל בורוכוב.

<u>הוחלט</u> לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לשלוש שנים מיום קבלת ההחלטה. מכיון שבסעיף 78 שפורסם ע"י הועדה המחוזית דובר על משרדים החדשים ולא על משרדים קיימים. ובתנאי שלא יאחסנו חומרי בנין ושהמקום לא יהווה מקום מפגש לפועלים.

4. יב - 10449 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 18.4.90 בנין בקשה [redacted] להתקנת מתקנים מיוחדים - רח' <u>הערמר הרובע היהודי (תיק בנ/89/618)</u>
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.4.90</u>
א. לדחות את ההתנגדות מדובר בכיסוי חצר בשטח מזערי של 8 מ"ר ע"י לבני זכוכית. הכיסוי חיוני למבקש למניעת חדירת מי גשמים ומניעת רטיבות לפתחי דירתו ולשמירה על פרטיות - מה גם שהנימוקים שהושמעו ע"י המתנגדים אינם מצדיקים את דחיית הבקשה.
ב. לאשר את הבקשה לכיסוי החצר כמוצע במסגרות פלסטיק וכיסוי צפלון במוצע.

<u>מר בן יעקב</u> הציג את הבקשה. מדובר על בינוי בעיר העתיקה בחצר על ידי מבנה מברזל או מאלומיניום ופלסטיק וכיסוי פלסטיק. בעבר זה היה בדיון מסיבות שצריך להפקיד תוכנית מפורטת ברובע. המבקש חוזר על אותה בקשה רק שהוא מנמיך את זה בעשרים וחמישה סנטימטר. זה הנימוק לכך שהבקשה שוב הגיעה לועדה.
בפני הועדה הופיע מר סגל עמישר וגב' שלומית וב"כ עו"ד תוסיה כהן המבקשים העורר לא הופיע למרות שהוזמן עפ"י החוק.

היות והעורר לא הופיע מר סויסה הקריא את נוסח הערר שנכתב ע"י ב"כ עו"ד בר סימן טוב.

"העורר הוא דייר בבנין ודירת העורר היא אחת משתי דירות בבנין אשר השניה בה מוחזקת ע"י משפחת [redacted]. העורר רכש את זכויותיו בדירתו זמן רב קודם שרכשה משפחת [redacted] את דירתה בבנין. דירת משפחת [redacted] נמצאת במפלס הראשון שבבנין ודירת העורר קבועה מעליו במפלס השני ושלישי של הבנין. דירת העורר היא דירה הבנויה בצורת האות "מם סופית". כך שבמרכז הבנין מצוי חלל פתוח. רצפת החלל הינה למעשה גג דירת משפחת [redacted]. החלל נועד מלכתחילה על מנת לאפשר אוורור ומתן אור לחדרים הפונים אליו. משפחת [redacted] בנתה בחלל גג העשוי מסגרת אלומיניום ולוחות פלסטיק באופן שנוצר חדר בחלל לשימוש משפחת [redacted]. הבניה באמור נעשתה ללא היתר בניה והבקשה להיתר בניה בדיעבד נדחתה ע"י הועדה המקומית, כאשר הועדה המקומית מתאימה שיש בבניה כדי לפגוע באוורור נאות וכו.
הערר שהגישה משפחת [redacted] לועדה המקומית נדחה, הועדה המחוזית קיבלה את נימוקי הועדה המקומית והוסיפה כי כל שינוי בבינוי בשטח מחייב הפקדת תוכנית. ערר נוסף לועדה המחוזית נדחה בפברואר 89 תוך שהועדה מדגישה בנוסף לנימוקים הקודמים כי הזחיה היא מנימוק תכנוני.

9

סגירת החלל מהווה פגיעה במבנה הארכיטקטוני שלו. בשל הבניה כאמור הוגש נגד מר [redacted] כתב אישור בבית המשפט לעניינים מקומיים. גזר הדין, נצטווה מר [redacted] להרוס את מה שבנה. מאחר ומר [redacted] לא כיבד את צו בית המשפט, הוגש נגדו כתב אישום נוסף וביום דצמבר 89 הורשע מר [redacted] בדין.

בהמשך להרשעה כאמור הרס מר [redacted] את מה שבנה שלא כדין. בתוך כך הגישה משפחת [redacted] בקשה נוספת להיתר בניה ובה חזרה ובקשה לבנות בחלל את המבנה שבנייתו כאמור נדחתה בשעתו על ידי הועדה המקומית והמחוזית. למעשה לא קיים הבדל משמעותי בין שתי הבקשות.
באוגוסט 89 הורה סגן מהנדס העיר לסגור את התיק, שכן תוכן הבקשה זהה לבקשה בתיק הקודם שנדחה קודם. חרף זאת הגישה משפחת [redacted] בקשה נוספת אותה כינתה בקשה להתרת שימוש חורג או הקלה מתוכנית ע'מ 9. התנגדות העורר לבקשה הנ"ל נדחתה ובגין החלטת הדחייה מוגש ערר זה. העורר יטען שההחלטה שניתנה בטעות יסודה מכל אחד מן הטעמים הבאים. למשיבה לא היתה סמכות לדון בבקשה שכן מדובר בבקשה זהה. ההחלטה באותו ענין של הועדה המחוזית דחתה את הערר. לפי תיקוני ע'מ 9 ותוכנית 2751 לא ניתן לאשר הקלות ברובע היהודי ומשום כך החלטת המשיבה אינה אלא סטיה ניכרת מהתוכניות ומנוגדת לה.
הבניה המבוקשת תיצור שטח מבונה פרטי ששטחו כשמונה מרובע שיש לו משום ניצול אחוזי הבניה שאינם מותרים על פי התוכניות הנ"ל שבגינן אין ליתן הקלה. סגירת החלל מהווה פגיעה ארכיטקטונית. סגירת החלל תמנע איוורור ואור מדירת העורר. סגירת החלל אינה חיונית מבחינת משפחת [redacted] שיש להם דירה בת חמישה חדרים ושטח זה, תפגע בפרטיות, תשמש נציב ופריצה של גנבים לדירת העורר, תוריד מערך הדירות. המשיבה לא פרטה בכלל את נימוקיה. העורר שומר על זכותו וכו'.
בהעדרו של נציג הועדה המקומית הקריא מר סויסה את החלטת הועדה המקומית שהיתה לדחות את ההתנגדות. מדובר בכיסוי חצר של שטח מיזערי של כשמונה מטר מרובע על ידי לבני זכוכית. הכיסוי חיוני למבקש למניעת חדירת מי גשמים ומניעת רטיבות לפתחי דירתו ולשמירה על פרטיות. מה גם שהנימוקים שהושמעו על ידי המתנגדים אינם מצדיקים את דחיית הבקשה. לאשר את הבקשה לכיסוי החצר כמוצע במסגרות פלסטיק וכיסוי טפלון כמוצע.

<u>עו"ד תוסיה כהן</u> ציין שישנו בנין שיש בו שתי משפחות משפחה אחת גרה בקומה העליונה והמשפחה השניה גרה בקומה התחתונה. המערערים גרים בקומה העליונה. המבקשים בקומה התחתונה. הסגירה המבוקשת היא בפלסטיק בנייר שקוף. החלונות הם למעלה מעל כל הסגירה והחלל החיצוני הוא למעלה. הוגשו כבר תמונות לועדה. העורר טען שהגג הזה יכול להוות קרש קפיצה לגנבים שיבואו ויכנסו ולחתולים ולכלבים. כשנבדק הדבר בשטח רואים שאין לזה שום הפרעה. זה לא פוגע, מבחוץ לא רואים את זה בכלל. אין סבזה שינוי תוכנית. אין לזה שינוי של המבנה, אין בזה שום פגיעה שהיא. לכן הועדה המקומית כשראתה את הדבר פה השתכנעה שאין בזה משום הפרעה והתירה ואנחנו מבקשים לאשר את הבקשה.

<u>מר מ. כהן</u> ציין שמעל הסגירה יש עוד חמישה מטר גובה.

<u>מר סויסה</u> שאל מה ביחס לטענות שהעורר העלה שהבקשה בעצם זהה לבקשה הקודמת.

<u>עו"ד ת. כהן</u> השיב בשלילה.
הבקשה היא שונה. הבקשה הקודמת היתה יותר גבוהה, היתה קרובה אליו. בבקשה הנדונה עשו שינויים ושינוי באופן מהותי. הטענה של העורר שזה קרוב אליו אינה נכונה ולא קיימת.
לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר משה כהן הערר הזה נדון בעבר בועדה המחוזית והועדה המחוזית החליטה לדחות את הערר. לאחר שהערר נדחה נתבקש לבקו בשטח והיה בשטח עם מר דרוגי.

למיטב זכרונו היו עוד מספר אנשים בשטח. בבקשה הנדונה יש שתי בעיות. בעיה אחת תכנונית לגבי שאלות תכנוניות אם זה מטרד או לא מטרד וההתרשמות היא של חברי הועדה שראו את זה. אפשר להחליט אם זה מהוה מטרד או לא. לצערו הרב מתעוררת הבעיה הפרוצדורלית. אמנם קירוי קטן של שטח קטן אבל השאלה אם הועדה מוסמכת לאשר אותו בהליך הרגיל של קבלת הערר ואישור הבקשה מאחר ומדובר בתוספת שטח ובקירוי של חלל פתוח.

<u>מר א. סוויסה</u> ציין שמר כהן הזכיר כי דנה הועדה בבקשה בפברואר 89 לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה. וכן מכיון שכל שינוי בבינוי בשטח הרובע היהודי מחייב הפקדת תוכניות מפורטות, זאת על פי תקנות ע"מ 9 ו-2158 לרובע היהודי. השאלה מה נשתנה מההחלטה הקודמת.

מר א. סויסה המבקש טען שהוא הנמיך את הקירוי. הרי הוא עשה ככה קירוי ופה יש תלונות של המערער. המערער אמר שבאים חתולים ופורצים לתוך הבנין ובאים גנבים מעל הקירוי והם יכנסו לדירה. אז מה הוא עשה הוא הנמיך את הקירוי הזה כך, אז התלונות היום הם פה והקירוי שלו פה. השאלה אם זה משנה.

<u>מר מ. כהן</u> השיב זה לא משנה.

<u>גב' רווה</u> השיבה שזה לא משנה לענין ההחלטה הזאת.

<u>מר מ. כהן</u> הוסיף שהמבקש חייב להכין תוכנית בינוי חדשה.

<u>הרב זוננפלד</u> שאל האם נוגע בהפקדת תוכנית?

<u>גב' רווה</u> השיבה שכך זה כתוב.

<u>הרב זוננפלד</u> ציין שזה ענין של ריב יותר מאשר ענין תכנוני, ריב שכנים

<u>מר א. סויסה</u> אבל כמו שטוען דן, בבקשה הקודמת אנחנו חייבנו אותו להפקיד תוכנית. ופה יש לך עוד בעיה, אתה צריך לנמק מה התחדש מאז. זה מהותי או לא, את הקיר הוא שינה.

<u>מר מ. כהן</u> ציין שאם חברי הועדה ירצו לאשר את הבקשה הדרך הנכונה תהיה להחליט להפקיד תוכנית כדי להתגבר על המכשלה הפרוצדורלית. כי גם לא ניתן יהיה לתקוף את הבעיה מבחינה משפטית, כך אני מבין. להפקיד וגרמנו. נכון, תמיד אנחנו מוסמכים להחליט החלטה כזאת.

<u>גב' רווה</u> ציינה שהועדה מוסמכת להחליט להפקיד תוכנית.

<u>הוחלט</u> 1. הועדה חוזרת ומדגישה כי הבקשה שהובאה בפני הועדה בישיבתה מיום 16.8.90 נדחתה מנימוקים תיכנוניים. כמפורט בהחלטה מיום 14.2.89.
2. לאור השינויים בבקשה שהוצאה בפני הועדה אין הועדה רואה מניעה לאשרה אולם מטעמים חוקיים פרוצדורליים יש להפקיד תוכנית בהתאם לשינויים המבוקשים.

5. יב - 7027 - ערר משפחת זיבנברג על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 25.11.87 בגין בקשתם לניהול מוזיאון לעתיקות גוש 32 רח' הגיתית - <u>העיר העתיקה (תיק עסק 7/4385)</u>

המשך דיון מיום 7.3.89

<u>מר מ. כהן</u> ציין שהוא רוצה להודיע הודעה לפרוטוקול מר זיבנברג כתב מכתב

ליו"ר הועדה והקריא את נוסח המכתב. המכתב הוא מ-24 ביולי 90. "מר סריסה הנכבד, ברצוני להסב את תשומת לבך, נודע לנו מפי פרופסור עמית של שטרנברג בהאורארד. (פרופ שטרנברג הוא בידוע לך היוזם של ההתנגדות נגדו(, שמר משה כהן נעזר על ידי שטרנברג בהתקבלותו לשנת שבתון בהאורארד. מצורף בזה העתקים של מכתב הסיכום מישיבת ועדת הפנים של הכנסת. נודה לך מאוד אם תוכל להעביר מכתב זה גם לעיונם של שאר חברי הועדה".

א) לפרופ שטרנברג לא היה שום קשר לעובדה שלמדתי בהאורארד, ועדת הקבלה היתה ועדה בראשותו של היועץ המשפטי לשעבו לממשלה. לא היה להם שום קשר לפני כן עם פרופ שטרנברג ולא בשנה שהיה בקיימברידג' והוא דוחה על הסף את כל הטענות שלו. לכן הוא חושב לפסול את עצמו מלהשתתף בדיון.

<u>מר סריסה</u> ציין שמר כהן אינו צריך לפסול את עצמו מלהשתתף בדיון. להלן חוות דעתה המשפטית של גב תמר רווה.

<u>גב' רווה</u> ציינה שמדובר על בית שהתחילו לבנות אותו ברובע היהודי, בחפירות למטה נתגלו כל מיני עתיקות. המבקש פנה עוד בשנת 75 וביקש לנצל שטח חלל מתחת לבנין הקיים שנתגלו בו ממצאים ארכיאולוגיים והפיכתו לגלריה בת שתי קומות. הועדה המקומית אישרה וגם הועדה המחוזית אישרה. ואחר כך היתה בקשה לחדש את ההיתר ולהפוך את המקום למוזיאון. זה אושר בועדה המקומית וגם בועדה המחוזית. מדברת על הדיונים הקודמים. הבקשה היום היא לשני דברים נוספים במסגרת המוזיאון.

<u>מר סריסה</u> ציין שהם ביקשו להפעיל במקום קייטרינג, שירותי אוכל, הטענות הן שבאים לשם קבוצות למוזיאון ואז הם צריכים שירותי אוכל, מזנון במקום, סנדביצ'ים גובנים, שתיה, קפה זאת הבקשה.

<u>גב' רווה</u> ציינה שהיו מתנגדים שטענו שמפריע להם גם עצם קיום המוזיאון שמושך אליו קהל רב וגם הבקשה להגשת אוכל לאירועים. נערך סיור במקום שאני לא השתתפתי בו. וציינה שהוא התבקש לבדוק האם העובדה שנטען כאן על ידי המתנגדים שלמוצגים בבית זיבנברג אין ערך ארכיאולוגי אותנטי, האם יש לה השלכה מבחינתנו לצורך אישור או אי אישור או הקשה לשימוש חורג.

<u>מר א. סריסה</u> שאל למה ניתן שימוש חורג למוזיאון.

<u>מר קפמן</u> השיב שכבר ניתן אישור למוזיאון והמוזיאון כבר קיים.

<u>גב' רווה</u> ציינה שנתבקשה לבדוק מה חשיבות הטענה בענין הערך האותנטי או לא האותנטי של המוצגים. חושבת שאין לועדה את הכישורים להחליט בקשר לערך האותנטי של המוצגים הארכיאולוגיים. לכן ישנה חוות דעת של מומחים. שעליהם מסתמכים אחד מהם זה היחידה למוזיאונים של משרד החינוך שכתבה מכתב וגם הודיעה בועדת הפנים של הכנסת שהם רואים בחיוב את המשך קיומו של מוזיאון זיבנברג וגם בחוזר מנכ"ל ממליצים לבתי הספר לקיים שם בירורים. דבר נוסף פנתה לאגף העתיקות, היום למי שטיפל בענין אז, הוא היה מנהל אגף העתיקות, ד"ר עמוס קלוניר, בשעתו זיבנברג ביקש את האישור הראשון. והוא כותב לי: הבית מוכרז במקום היסטורי במסגרת ההודעה השלישית בדבר תיקון רשימת מצבות ואתרים היסטוריים ילקוט הפרסומים 1390, 31.8.67 עמוד 2159, עיר העתיקה רחובותיה, שעריה ומגדליה וכל השרידים והמבנים שבכל השטח. השטח הוא אתר עתיקות בהגדרתו בחוק העתיקות 1978, זו הסיבה לפנייתו של זיבנברג ומכתבי אליו מ-12.10.75 שהעתקו בידך. מדובר כאן במכתב שינברג פנה לד"ר קלוניר וציין שבמהלך החפירות נתגלו מספר ממצאים בבית וכיוון שהמקום הוא אתר עתיקות מוכרז יש חובה להודיע על כך לאגף העתיקות. ואז כותבת גב' רות פלד מאגף העתיקות והמוזיאונים למשפחת זיבנברג "שאכן הם רשמו וצילמו את הממצאים שנחשפו בביתכם, ממצאים ימצאו בתצוגה במסגרת המכון לדברי ימי ירושלים בית

זינבור לתקופה של חמש שנים. במידה ותרצו להמשיך להציגם תצרכו לפנות לאגפנו בבקשה לחדש את תעודת ההצגה". כלומר אגף העתיקות השאילו להם, את המוצגים ובעצם המוצגים היו צריכים לעבור לרשות המדינה, אבל הם השאילו להם את המוצגים לצורך המשך החזקתם בבית זיבנברג ויש פירוט של המוצגים כד אבן, שבר חרס, שולחן, סיר בישול, פעמון, מפתח, פכך טוריה וכו. זאת אומרת שמבחינתה ברגע שיש לי את אישור שני הגורמים האלה: א. שמדובר כאן במוזיאון מוכר ע"י משרד החינוך; ב. שאגף העתיקות היום רשות העתיקות מכירים במימצאים שנמצאו שם כמימצאים שיש להם עניין לתצוגה ארכיאולוגית, אני במפשטות סומכת ידי על המימצאים האלה. עד כאן באשר לחוות הדעת המשפטית איזה השלכה יש לדבר הזה. היתה טענה כאן נוספת שכדי לאשר שימוש חורג זה צריך להיות באמת מקרה יוצא דופן. אבל השאלה מה ההשלכה שיש כאן לעובדה שאנחנו כבר אישרנו, זאת אומרת זה לא בקשה לאישור ראשוני. אלא בקשה להארכה של שימוש בזה.

<u>מר קפמן</u> לא, אף פעם לא אישרנו שימוש חורג.

<u>מר א. סויסה</u> ציין שאי אפשר לסגור לו ביום את המוזיאון.

<u>מר קפמן</u> לא, למה שיהיו מעוניינים גם לסגור?

<u>מר א. סויסה</u> אבל אתה צריך לענות לטענה.

<u>מר נ. כהן</u> ציין שצריך לקבל החלטה והוא מניח שכל החלטה שלא נקבל תגיע להתדיינות משפטית אם לצד זה או לצד זה. אם אנחנו מקבלים החלטה אנחנו צריכים להיות משוכנעים שההחלטה שאנחנו מקבלים היא אכן החלטה מבוססת על פי חוות דעת משפטית שאנחנו צודקים בהחלטה שלנו. לעניין המטרדים, שוב בזמנו יצאנו לשטח, בדקנו את העניין. למיטב זכרוני היה צריך היועץ הסביבתי להביא חוות דעת מגובשת לעניין הזה.

<u>גב' רווה</u> ציינה שיש את חוות הדעת.

<u>מר א. סויסה</u> ציין שלגבי המטרדים אפשר להתגבר ולהגביל אותו אם זה נראה לכם, בכפוף לבדיקה. מה שנשאר לבדוק זה את הנקודה הזאת.

<u>מר נ. כהן</u> היא לא חדשה, היא פשוט נקודה שלא עלתה.

<u>הוחלט</u> לדחות את ההכרעה. בכפוף לבדיקה לגבי המטרדים.

6. יב - 10962 - ערר יצחק עובד על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 16.4.89 בגין בקשתו להחלפת גג - גוש 160 חלקה 53 - גבעת שאול <u>(תיק בנ/946/88)</u>

המשך דיון מיום 24.5.90

להלן חוות דעתה המשפטית של גב' תמי רווה:
מדובר בהחלפת גג קיים שהגג נהרס והיתה רטיבות ומדובר במפעל המעסיק הרבה אנשים הועדה המקומית טוענת שמדובר בעצם בתוספת של קומה. בשטח גדול, בשטח של שמונים ואחד מטר. ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת הליך של היתר בניה, משני טעמים:
א) בשטח הנדון בגבעת שאול חייבים להפקיד תוכנית מפורטת על כל תוספת.
ב) השטח הזה מיועד אך ורק למגורים.
תוכנית בנין ערים 1726 מייעדת את המקום למגורים ודורשת הפקדת תוכנית מפורטת. זו היתה עמדת הועדה המקומית. העניין הזה נדון בעצם בשתי ערכאות. העיריה הוציאה צו הריסה מינהלי בבית משפט השלום ובקשתו של יצחק עובד לביטול הצו בבית משפט השלום נדחתה והשופטת ד"ר פרוקאצ'יה הוסיפה ביקורת חריפה מאוד. המלצת המחלקה היתה כל הזמן שלא ניתן לאשר

את הבקשה. הועדה המקומית אישרה את הבקשה והיועץ המשפטי אלירז ביקש להעלות שוב את הנושא והבהיר שוב למה לא ניתן לאשר את הבקשה. השופטת פרוקאצ'יה אומרת: לא אוכל לסיים החלטה זו - שבו כאמור היא דוחה שוב את עיכוב ביצוע צו ההריסה. בלא שאעיר את ההערה הבאה. הסיבות האמיתיות לכך שהועדה המקומית ראתה לנכון לאשר את הבקשה להיתר ולהתעלם במקרה זה מעמדות ברורות של המומחים המקצועיים שהובאו בפניה הן בתחום ההנדסי והן בתחום המשפטי שמורות בודאי עמה. אולם לא למותר לחזור ולהדגיש כי לועדות התכנון תפקיד רב חשיבות בתהליך מאכיפת חוקי התכנון והבניה. מוטלת עליהן החובה לפעול לנטיעת נורמות של צירות לחוק בקרב הציבור. בתנאי מוקדם לביצוע תפקיד זה בדרך ראויה נדרשת מהועדות עצמן הקפדה יתירה על שמירת החוק במובנו הרחב והכולל. עליהן לשקוד בכל עת על הפעלת גישה מקצועית עניינית בטיפול בכל נושא ללא התחשבות בשיקולים פסולים מתוך יחס של שויון אמיתי כלפי כלל אזרחים ללא העדפת אחד על פני רעהו וללא יחס של איפה ואיפה. עמידה על עקרונות אלה רק תעלה את קרנן של הועדות בעיני הציבור ותגביר את תחושת האמון שהציבור רוחש למוסדות התכנון.
יצחק אלירז פשוט עמד על העניין שמדובר בתוספת קומה ולא רק באיזה מין שיפוץ של גג קיים. העניין הזה עומד כרגע בערעור בפני בית המשפט המחוזי על החלטת השופטת פרוקאצ'יה וגם הוגשה עתירה לבג"צ כאשר הבג"צ החלטתו אומרת, הבג"צ הוא נגד הועדה המקומית, על כך ששינתה מהחלטתה שהיא החליטה לתת היתר ואחר כך היא בעצם ביטלה את ההיתר. אז הבג"צ אומר, השאלה המרכזית לגופה מתעוררת האם בכלל נעשו עבודות בניה המחייבות היתר אם לאו. ההכרעה העובדתית בשאלה המרכזית שבמחלוקת יכולה למצוא פתרונה בבתי המשפט הרגילים. נושא זה עדיין איננו בשל לדיון בפנינו והפניה לבית משפט זה היא מוקדמת. על כן אנו דוחים את העתירה.
יצחק עובד פנה לועדה המחוזית, השאלה המרכזית היא אם בכלל נעשו עבודות בניה המחייבות היתר אם לאו, לדעתה זה בודאי מחייב היתר.

מר א. סויסה מר שמיין מחזק את הדברים, הוא אומר כי הביקור במקום רק חיזק את דעתו כי מדובר בתוספת של קומה שלמה שלא למגורים ולפיכך אין לראות בבקשה משום שיפוץ של בניה קודמת.

גב' רונה הוסיפה שזה טעון היתר גם אם זה רק שיפוץ של גג השאלה אם כאן מדובר באמת בתוספת קומה. וכאן יש לנו להסתמך על חוות הדעת של המומחים של הועדה המקומית. גם חוות הדעת של מי שבדק את התיק.

מר נ. כהן ציין שצריך לנסח את ההחלטה בצורה שהיא תעמוד למבחן אם יגישו עתירה לבג"צ.

גב' רונה לא ניתן לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה.

מר כהן מאחר ומדובר בתוספת שטחי בניה לתעשיה באיזור מגורים.

גב רונה דבר הנוגד את הוראות תוכנית 1726.

מר כהן הוסיף תוספת שטחי בניה לתעשיה באיזור שיעודו למגורים על פי תכנית 1726.

גב' רונה והבקשה בכללותה אינה עולה בקנה אחד עם הוראות תוכנית 1726.

מר קפמן צריך להתיחס לענין שגם הקלה וגם שימוש חורג בשלב הזה. כי באילו הוא בא וביקש שימוש חורג. אבל כאן מדובר רק בשימוש חורג באיזור מגורים.

גב' רונה הוא לא ביקש שימוש חורג.

מר א. סויסה דרך אגב, זה הכל מבוצע.

גב' רונה ציינה שהרי הוציאו צו הריסה, על זה העניין.

הוחלט לדחות את הערר מנימוקי הועדה המקומית כמאמר ולא ניתן לאשר את הבקשה בהליך שינוי הנ"ל והבקשה מתייחסת לתוספת שטחי בניה לשמוש של תעשיה באזור המיועד למגורים עפ"י תוכנית 1726.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

תאריך: כ"ז בחשון תשנ"א
15 נובמבר 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה הנקודתית לתכנון ולבניה
<u>מס' 4/90 שהתקיימה ביום ג' כז' בתשרי תשנ"א 16.10.90</u>
יו"ר א. סויסה

<u>השתתפו:</u>	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	א. פורשמידט	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
	י. שרון	-	נציג ציבור
<u>נכחו:</u>	ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
	פ. בלנק	-	מח מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ל. ידין	-	מח מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ד. ויסיקינד	-	מח מהנדס העיר - עירית ירושלים
	י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	ג. בן-ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
	ט. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. מועלם	-	לשכת התכנון המחוזית
	ל. קנטסוביץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נעמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
<u>נעדר:</u>	ש. כהן	-	נציג שר השכון

(פרוטוקול מחוזית 16.10.1990)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' 4101 - שני בתי כנסת - שמואל הנביא

הועדה המקומית המליצה מישיבתה מיום 14.1.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. קו הבנין הצפון מערבי יהיה 4 מ' במקום 3 מ'.
ב. קו הבנין הדרום מזרחי יהיה 2 מ' במקום 3 מ' היות והמגרש כאן גובל במעבר ציבורי.
ג. מומלץ לפרסם לפי סעיפים 149-151 לדיירי הבנינים הגובלים בחלקות 87, 101, 120, בגוש 30091.
ד. שטח התכנית יכלול את החלקה בשלמותה והתכנית תכלול הוראות חלוקה חדשה בדבר הפרשת שטח פינתי לדרך.
ה. הוראות התכנית יכללו סעיף בדבר הגדלות אחוזי הבניה באופן שאחוזי הבניה המבוקשים יחושבו משטח המגרש החדש נטו.
כמו כן יאושר חישוב השטחים באגף הרישוי.
ו. הוראות התכנית תנוסחנה מחדש בתאום עם המחלקה.

מר כהן בשטח המיועד לאזור מגורים 2 מבוקש לשנות את היעוד למוסד, להרוס מבנה קיים ולבנות במקום שני בתי כנסת. לתכנית מצורף נספח בינוי. בגלל המבנה הטופוגרפי בשטח, החזית הקדמית של הבנין תהיה גבוהה יותר מהחזית האחורית. מומלץ להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת המקומית ובתנאי שקו הבנין הצפון מערבי היה 3 מ' במקום 4 מ'. כך שפינתו הדרום מערבית תהיה במרחק של לפחות 2 מ' מעקול הדרך.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים ג' ד' ה' ו' בהמלצת הועדה המקומית ובתנאי שקו הבנין הצפון מערבי יהיה 3 מ' במקום 4 מ'.

2. תכנית מס' 3477 א' - הרחבות דיור - רח' עזרת תורה - תל-ארזה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.12.89
א. לבטל החלטת ועדה מקומית מיום 9.2.89
ב. לאשר את התכנית להרחבה בתנאים הבאים:
1. הדרך שממערב לבנינים תהיה ברוחב 7 מ' כולל חניות כך שהמרחק בין הבנינים הקיימים והדרך יהיה 5.80 מ' ולא 530 כפי שהוא בתכנית 3477 המופקדת.
2. יוגש תיק למתכנן ובו אשורי אגף הדרכים היחידה למפוי ומדידות ואגף הרשוי על חשוב השטחים.
3. יתוקנו תיקונים טכניים
4. יש לקבל חתימת מ.מ.י. על התכנית כבעל הקרקע.

מר כהן מדובר בשורת מבנים קיימים שמול הקוטג'ים למול מלון רמת תמיר שבעבר בקשו הדיירים לאפשר בנית תוספות וסוכם שהנושא ישקל בחיוב. עתה מוגשת תכנית שלפיה משתנה לגמרי מעטפת הבנין, מתקבל קו בנין אפס לכיון הרחוב והמרחק בין בנין לבנין מגיע ל-4.5 מ' בלבד. הפרש הגובה בין הכביש לקומה הראשונה גדול והתוספה המבוקשת תגרום להסתרה של אויר ושמש לדיירי הקומה הראשונה.
ממולץ לאפשר תוספות בניה בתנאים הבאים:
א. לא תבנה תוספת במרווחים הצדדים בין הבנינים.
ב. התוספת בחזית המערבית והמזרחית תהיה בעומק של 4 מ' וללא מרפסת.

ג. התוספת תבוצע בחזיתות שלמות של כל בנין ובנין.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
1. לא תבנה תוספת בניה בחזיתות הצדדיות קרי הצפוניות והדרומיות של הבנינים.
2. התוספת בחזית המערבית והמזרחית לא תעלה על עומק של 4 מ' וללא מרפסות.
3. בנית תוספת הבניה תבוצע בחזיתות שלמות של כל בנין ובנין.

3. <u>תכנית מס' 3065 ב' - גינה ציבורית ליד בתי הכנסת - הגבעה הצרפתית</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.2.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית לא תפגע באשורים שנתנו לביה"כ ובתחום קוי הבניה שנתנו לו.
ב. התכנית תערך מבחינה טכנית.

<u>מר כהן</u> מדובר בתכנית לשינוי יעוד השטח שבחזית בתי הכנסת בגבעה הצרפתית לשפ"ע על מנת להבטיח שבמקום תהיה כיכר עירונית. אין מניעה להפקיד את התכנית אולם אין צורך לסמן על גבי התשריט את קו הבנין של בתי הכנסת.

<u>גב' ברזקי</u> בעת הדיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית 3065 הדבר נקבע כתנאי.

<u>מר כהן</u> ניתן להסתפק בסימון קו הבנין בחזית הדרומית של בתי הכנסת מכיון השפ"ע במרחק של 1.5 מ' וכן בחזית לכיון רח' המאבק.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שעל גבי התשריט יסומנו קוי הבנין בגבולות המגרש בלבד ללא כל מעטפת הבנינים.

4. <u>תכנית מס' 1882 ב' - הפיכת מחסנים למגורים - רח' רחל אמנו -קטמון</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 28.5.90
להפקיד את התכנית בתנאי שיוגש אישור של אגף המודדים ושל אגף הרישוי וכן התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

<u>מר כהן</u> מדובר במחסן שמשמש מזה שנים רבות כדירה. לתכנית צורף מכתבו של השופט בדימוס - עוזי סיון - מבקר העיריה לפיו היזם לא ביצע עבירת בניה אלא נפל קורבן לעבירות בניה של הקבלן. אין מניעה להפקיד את התכנית.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. <u>תכנית מס' 4148 - תוספת קומה - רח' ישא ברכה - שכ' הבוכרים</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 28.5.90
להפקיד את התכנית בתנאי שיצורף לתכ' הנספח המראה את החזית הרחוב עם התוספת המוצעת ושהתכנית תתוקן מבחינה טכנית.

מר כהן מדובר בתכנית לתוספת בניה באזור שלגביו עדין לא הוכנה תכנית כוללת לתוספות. בבנין בן 3 קומות מבקשים להוריד את גג הרעפים, לבנות קומה נוספת וליצור קוטג'. בסביבה ישנם בנינים בני 3-4 קומות. מכיון שמדובר בשטח נוסף לדירה אחת יש מקום לשקול אפשרות שימוש בחלל הגג הקיים במקום להרוס אותו.

גב' ברזקי אומנם כך השטח הנוסף - הניתן לניצול - יהיה קטן יותר אך הדבר עדיף מבחינת פרופיל הרחוב.

הוחלט: א. לא להפקיד את התכנית כפי שהוצעה.
ב. להפקיד תכנית שתאפשר שימוש בחלל גג הרעפים הקיים.

6. תכנית מס' 3590 - קביעת בינוי לתוספות בניה - רמות מתחם ג'

הועדה המקומית המליצה בישיבתה ביום 19.2.89:
א. בהמשך להחלטות הועדה המקומית והועדה המחוזית בגין הפקדה התכנית לאשר את תוספת השטח המסחרי, התכנית תתוקן מבחינה טכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.
ב. לאשר קומת מחסנים מתחת למבנה המתוכנן.

גב' ברזקי בזמנו הוחלט על הפקדת תכנית לתוספת בניה בשטח ועתה פנו הדיירים בבקשה ליעד בפינת המגרש שטח לאזור מסחרי.

מר כהן אין מניעה להפקיד את התכנית ובלבד שיצורף לה נספח בינוי שיפרט את תכנית הבינוי למבנה המסחרי.

הוחלט: להפקיד את התכנית ובתנאי שיצורף לה נספח בינוי למבנה המסחרי.

7. תכנית מס' 3136 ד' - יעוד שטח לבניני ציבור ולמגורים - רמות 04

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. בשטחים לבניני ציבור יהיו השמושים הבאים בהתאם להחלטות ועדות איתורים:
1. מגרש 17: 2 בתי כנסת ומקוה ומעון יום.
2. מגרש 18: 2 בתי כנסת ומקוה.
3. ישולב בית כנסת נוסף באחד מתלמודי תורה.
4. יפורט בהתאם הבינוי במגרשים קווי הבנין הצדדים במגרשים 16 ו-17 יוקטנו מ-7.0 מ' ל-5.0 מ'. וגבולות המגרשים יוסטו מזרחה בהתאם, כך שמגרש 17 יהיה 2.2 דונם ומגרש 18 יהיה כ-1.8 דונם.
5. מגרש 20 יקטן ל-1.0 דונם ויתרת השטח תצטרף לשטח צבורי פתוח. בחזיתו (מגרש 21) הספריה במגרש צבורי זה תהיה צבורית, ותופעל לפי דרישות היועץ המשפטי לעיריה.
ב. המעבר הצבורי במגרש 26 יועבר אל בין מגרשים 14 ו-15.
ג. בתקנון יתוספו ההנחיות הבאות:
1. הנחיות נוספות לגבי דרוג הבינוי והפתוח בתאום עם מחלקת מהנדס העיר.
2. תכנון ובצוע הדרכים יהיה על ידי בנוי המתחם כדרישת אגף הדרכים והפתוח במגרשים.
3. פתוח השטחים הצבוריים הגינות והמעברים יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.
ד. יושלמו אשורי אגפי המודדים, ביוב, תברואה, נכסי עיריה וארכיאולוג המחוז והנחיותיהם ישולבו בתכנית.

ה. תבדק הנמכת בית הכנסת במגרש 20.
ו. תסומן תחנת טרנספורמציה ויסומנו המחסנים בחתכים.
ז. יוכנסו לתכנית תקונים טכניים.
ח. התכנית לא תעבור לועדה המחוזית ללא חתימת מינהל מקרקעי ישראל עליה כבעל הקרקע.

(בדיון נכח מר א. כהן - משרד השיכון)

<u>מר מ. כהן</u> מדובר בתכנית לבניה בשכונת רמות בגבולה הצפוני יש לזכור כי גבול הבינוי הצפוני של שכונת רמות נקבע במסגרת תכנית מס' 3136. על פי התכנית הקודמת יועד מגרש מס' 19 לישיבה, הדבר לא יצא לפועל ועתה מוגשת תכנית לשינוי יעוד השטח לבניני מגורים ובניני ציבור לשירות הקהילה במקום. התכנית כוללת גם שטח שיועד לשפ"ע במקום שמבחינה טופוגרפית לא ניתן לבנות. הבעיות שמתעוררות הן:
א. ישנם הקפי מילוי גדולים מאוד ובניני גשר. לדעתו למרות התכנון, שפכי המילוי יגיעו עד לתחתית הואדי וזה לא סביר. יש אפשרות למצוא פתרון לבעיה זו ולהגיע לבינוי בלי גשר והקפי מילוי קטנים יותר.
ב. הבנינים מוצעים במרחק של 5 מ' בלבד מגבול הבינוי של ירושלים ופתרון הבינוי לא ברור לבד מהבניה המדורגת המוצעת במגרש מס' 7.
ג. העיריה בשיתוף עם משרד השכון מבקשים להגדיל את מספר יחידות הדיור מ-104 ל-130.

<u>גב' ברזקי</u> הציעה להפקיד את התכנית בתנאי שיוגשו חתכים של כל הבנינים.

<u>מר א. כהן</u> החתכים המצורפים לתכנית מסבירים יפה את מצב השטח. הכוונה הנוכחית של משרד השיכון היא לבנות בירושלים דירות קטנות. התכנית מיועדת לקבוצת עולים מברה"מ ("אגודת שמיר") והדרישה שלהם היתה לבנות 200 יחידות דיור. משרד השכון התנגד ובסופו של דבר דובר על 130 יחידות דיור בשגודל כל יחידה מגיע ל-75 מ"ר.

באשר לבניני הגשר לא מדובר בבניני גשר כדוגמת הבנינים ברח' הנורית ולכן לא ברורה לו ההתנגדות לכך. אומנם אפשר להגיע לפתרון של מעלית אם כי לדעתו זו דרישה מוגזמת.
באשר למילוי אפשר לפתור את הבעיה באמצעות סלעיה.

<u>גב' ברזקי</u> המרחק של 5 מ' שנקבע מגבול הבינוי של העיר אינו מפריע, מכיון שממילא וויתרו על רצועת ירק ברוחב של 200 מ' שהיתה אמורה להיות שם.
באשר לבינוי יש לדרוש חתכים מפורטים יותר ונספח פיתוח בנושא המילוי וכן לדרוש עבודות פיתוח בשולי השטח.

<u>מר מ. כהן</u> מציע שהבנינים יהיו ללא גשר והפתרון יהיה עליה בחדר מדרגות רגיל בשהכניסה אליו היא ע"י ירידה ממפלס הכביש.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. לתכנית יצורפו חתכים מפורטים של בניני המגורים וכן נספח פיתוח השטח.
ב. ימצא פתרון לבעית הקפי המילוי שיהיה להנחת דעתו של מתכנן המחוז.
ג. לא יבנו בניני גשר.
ד. מספר יחידות הדיור יוגדל מ-104 ל-130.

8. <u>תכנית מס' 4160 - תוספת אגף ושתי קומות לבנין קיים - מאה שערים</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה ביום 28.5.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. חזיתות הבנין יתואמו לפרטיהם עם אגף התכנון, מבחינה פרופורציות וסגנון קשתות.
2. יצוינו במפורט פרטי האבן ב-1:50 ו-1:25 כולל גוון וסוג האבן.
3. יובא אישור אגף התברואה.
4. יערכו תיקונים טכניים כנדרש.
5. התכנית תמסר לבדיקת אגף הרישוי לחישוב שטחים.
6. תוכן תכנית פיתוח שטח כולל ריצוף השטח עם זיקת הנאה לציבור.
7. התכנית לא תעבור לועדה המחוזית לפני ביצוע התיקונים לעיל.

<u>מר כהן</u> מדובר במבנה קיים במאה שערים שבחלקו קומה אחת ובחלקו שתי קומות. הקומה האחת נבנתה במקור כמבנה מסחרי אך בפועל חלק ממנה אטום וחלק ממנה משמש כנגריה. התכנית המוגשת היא לתוספת בניה למטרת מגורים, כשבכרגע, בגלל בעיות ירושה שונות - ניתן כנראה לבנות רק על חלק מהמבנה. לדעתו יש לפנות את הנגריה ולהכשיר את קומת הקרקע למסחר. השאלה היא האם יש מקום לאפשר שם תוספת של שתי קומות או שמא להסתפק בקומה אחת כשהשניה מובלעת בחלל גג הרעפים.

<u>גב' ברזקי</u> מבחינה תכנונית יהיה נכון להכשיר את קומת הקרקע למסחר. הבלעת קומת מגורים בחלל גג רעפים אינה מקובלת באיזור.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שלא ינתן היתר בניה בטרם תפונה קומת הקרקע ותוכשר לקומה מסחרית.

9. <u>תכנית מס 3779 א' - בטול חלק מהרחבת דרך וחלוקה חדשה - רח' מסריק פינת רח' עמק רפאים</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 17.6.90
לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך לועדה המחוזית בתנאי שיתווסף בתקנון וסעיף המטיל על בעל החלקה את הביצוע ומימון העתקת הגדר.

התכנית ירדה מסדר היום.

10. <u>תכנית מס' 4158 - הרחבות דיור - רח' אהרון פישל - שכ' הבוכרים</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 17.6.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יתווסף סעיף האוסר מתן הקלות במקובל בתכנית הרחבות דיור.
ב. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.

<u>מר מ. כהן</u> לבנין קיים בן 3 קומות מבוקשת תוספת של חדר וחצי בחזית הקדמית והאחורית. כתוצאה מכך יחרוג הבנין מקו הבנין של הבנינים שמדרום לו והמרחק מהכביש יגיע ל-3 מ' בלבד. הבעיה שמתעוררת היא שהשטח שהיה אמור לשמש כמקום חניה מנוטרל. מוצע לדחות את המשך הדיון על מנת לקיים דיון מקיף יותר בנושא הרחבות בניה בשכונה כולה.

<u>הוחלט:</u> לדחות את המשך הדיון לבדיקה נוספת.

11. תכנית מס 4139 - יעוד שטח למוסד "ישיבת קרלין" - וקביעת בינוי - שכ' בית ישראל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יבוטל פרט ההגבהה בגג הרעפים.
ב. יתוקנו תיקונים טכניים כולל דרישת האגף למיפוי ומדידות.
ג. יסומנו קוי בנין 0 בתשריט ותוספת בניה באדום בנספח הבינוי.

מר מ. כהן מדובר בישיבה הקיימת באזור המיועד למגורים 3. מבוקש לשנות את יעוד השטח למוסד ולהוסיף קומה. אומנם התוספת תגרום לצפיפות יתר אך הדבר תואם את התכנית הכללית לתוספות בניה באזור ואין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. תכנית מס' 2422 א' - הגדלת שפ"ע והוספת מעבר ציבורי- נחלת שבעה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

מר מ. כהן הציג את התכנית וציין כי אין מניעה להפקידה ויש ליצור אבחנה ברורה בין השטח המיועד לשטח עם זיקת הנאה לציבור ובין האזור המסחרי המיוחד.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהשטח המיועד לשטח עם זיקת הנאה לציבור יצבע באופן שונה מהשטח המיועד לאזור מסחרי מיוחד.

13. תכנית מס' 3989 - שינוי יעוד ממגורים למוסד והגדלת אחוזי בניה - ישיבת חברון - שכ' גאולה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.12.89
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית. יש לכלול את כל שטחי העזר וחדרי המדרגות בחשוב אחוזי הבניה.

מר מ. כהן מדובר בישיבת חברון - בגאולה - הבנויה על חלקות המיועדות למגורים. גודל השטח 1.7 דונם. עתה מבוקש לשנות את יעוד השטח למוסד ולאפשר תוספת קומה על האגף המזרחי, תוספת אגף לבנין ג' המערבי, וכן מבנה תת קרקעי למטבח ומחסן. אין ספק שהצפיפות שם תהיה רבה אך מצד שני קיים החשש שללא תוספות אלו תלך הישיבה ותתרחב על חשבון בניני מגורים בסביבה.

גב' ברזקי זה דוקא יכול להיות טוב יותר מבחינת צפיפות הבניה.

מר סויסה פלישה לדירות מגורים עלולה לגרום להפרעה לדיירים ועדיף להפקיד תכנית זו שכוללת שיפור החזית גם אם זה על חשבון הצפיפות במקום.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהתוספת המבוקשת תהווה מיצוי כל זכויות הבניה במגרש.

14. תכנית מס 4161 - תוספת שתי קומות לבנין לשימור - עבור בית כנסת ומקוה - שכ' הבוכרים

הועדה המקומית הממליצה בישיבתה מיום 17.6.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. בחזיתות יסומן פס האבן ויסומנו סוגי האבן השונים.
ב. יקבע בתכנית כי כל מה שמסומן לבטול יהיה בגוון בהיר ובסתות גס בגוון האבן.
ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

מר מ. כהן בבנין קיים בן קומה אחת והמיועד לשימור מבוקשת תוספת לבית כנסת ומקוה. על פי הסימון בתשריט נעקרים 3 עצים. 3 עצים נוספים שמסומנים כאלה שלא יעקרו, יעקרו גם הם כתוצאה מסימון החניה במקום. המבנה גדול מדי אך מתוכנן יפה. אין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. הכרזה על הכנת תכנית

15. תכנית מס 4159 - הכרזה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - שכונת נחלת אחים

הועדה המקומית הממליצה בישיבתה מיום 28.5.90:
להמליץ בפני הועדה המחוזית על פרסום הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על הכרזת השטח לתכנון ולקביעה עפ"י סעיף 78 לחוק כי לא ינתנו היתרי בניה ואשור תשריט חלוקה עד להפקדה תכנית מפורטת חדשה.

מר מ. כהן מבוקש להכריז על הכנת תכנית חדשה והדבר נובע מהחלטת הועדה המחוזית לגבי תכנית מס 3510.

הוחלט: להכריז על הכנת התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. תכנית לאישור

16. תכנית מס' 4024 - בית כנסת רח' רבדים
מובא לתיקון חישוב השטחים.

התכנית ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

ד. תשריט חלוקה לצרכי רישום

17. תצ"ר 274/90 - לפי תכנית 1346 ב' גבעת שאול
על פי מכתב מאת המודד המחוזי.

התצ"ר לא נדון.

18. תצ"ר 4094 - על פי תכנית 3276 - שכ' הבוכרים

הועדה המקומית הממליצה בישיבתה מיום 23.7.90
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רשום בגוש 30103 חלקה 1. לפי תצ"ר מס 4094.

הוחלט: לאשר את התצ"ר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. <u>תצ"ר 4101 - על פי תכנית 3895 - גאולה</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.90
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רשום בגוש 30081 חלקה 126. לפי תצ"ר מס' 4101.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התצ"ר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. <u>תצ"ר 4099 - על פי תכנית 2954 א' - מחנה אלנבי</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.90
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רשום בגוש 30114 חלקות 43, 46, 51, 52 לפי תצ"ר 4099.

<u>מר מ. כהן</u> מדובר בתצ"ר שיאפר רישום מגרשים חדשים לשיווק, והבקשה היא לרשום את התכנית בשלבים. התצ"ר כולל סטיות מהתכנית אך הן אינן מהותיות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התצ"ר בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובשלבים.

21. <u>תצ"ר 4102 א+ב+ג - על פי תכנית 2675 - בית וגן</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.90.

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רשום בגוש 30194, 30195 לפי ת.צ.ר מס' 4102 + א+ב+ג.

התצ"ר לא נדון.

22. <u>תצ"ר מס' 2139 א' - על פי תכנית - שמואל הנביא</u>

התצ"ר לא נדון.

23. <u>תצ"ר מס' 4039 - על פי תכנית 2783 א' - סילוואן</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 18.6.89:
לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.
מגיש התכנית יפרסם את התכנית גם על פי סעיף 151 כחוק.

התצ"ר לא נדון.

24. <u>הוראות רישום לתכנית 3028 - הר נוף</u>

<u>מר מ. כהן</u> תכנית מס' 3028 - הר-נוף - כוללת הוראות חלוקה חדשה אך לא כוללת הוראות רישום חלקות. מינהל מקרקעי ישראל - שהוא בעל הקרקע פנה אלינו בבקשה שנורה לרשם המקרקעין לרשום את כל החלקות המגורים על שם הבעלים המקוריים ואת השטחים לצרכי ציבור - דרכים ושפ"צ לרשום על שם עירית ירושלים.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם לרשימה שהוצגה בעת הישיבה.

ה. <u>תכנית בינוי</u>

25. <u>תכנית בנוי 2005/6 רמת בית הכרם מתחמים 7 ו-8</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.90
לאשר את תכנית הבינוי. היתרי הבניה ינתנו רק לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

א. תנתן התחייבות משפטית מנוסחת לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה לסעיפים שסוכמו במסמך מהנדס העירי מיום 3.4.89 לגבי הסעיף המתיחס לכביש מס' 2. באותו מסמך תכלול ההתחייבות את המשך הכביש כך שישרת את מתחמים 7 ו-8.
ב. תוכנן ותוגש תכנית מדידה לצורכי רישום.
ג. יקויימו שאר הוראות תכנית מס' 2005/6 המצוטטות לעיל.
ד. יצוינו בנספח הבינוי שטחי הבניה בתאום עם אגף הרישוי, מספר מקומות החניה בתיאום עם האגף להסדרי תנועה ומספר יחידות הדיור. השטח הבנוי לא יהיה מעל 5380.8 מ"ר+120% X 4484 ומספר יחידות הדיור המירביים יהיה 60.
ה. לא תותר חלוקת משנה של המגרשים.
ו. ימצא פתרון לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה לגבי השבילים שסומנו בתב"ע כשטח צבורי פתוח והנמצאים מעל חללים תת-קרקעיים המשמשים את המבנים במתחמים.
ז. יותנה מתן תעודת גמר לבנינים בהתחייבות היזם בה הוא מוכיח שאכן קיים מנגנון המניח את דעת העיריה לאחזקה שוטפת של השטחים והמשותפים במתחם.

<u>מר מ. כהן</u> בזמנו דנה הועדה בתכנית בינוי למגרש מס' 6 ברמת בית הכרם והיא אושרה לאחר עריכת תאומים עם היועצים המשפטים של הועדה המקומית והועדה המחוזית ועם מהנדס העיר. עתה מבוקש להחיל את אותם סיכומים עקרונים על מגרשים מס' 8,7. מדובר על בינוי השווה לזה במגרש מס' 6 עם חניון תת קרקעי לכל המתחם ומקלט עילי שישמש גם כמועדון סביבתי. התכנית אושרה ע"י הג"א.
סעיף 8 (ד) בהוראות תכנית מס' 2005/6 קובע כי..."הועדה המחוזית תהא רשאית לאשר תכנית בינוי בשינויים צורניים או ארכיטקטוניים קלים..."כתוצאה מכך מערכת השבילים בתכנית הבינוי שונה מזו שבתכנית המאושרת כשהמטרה היא ליצור מערכת שבילים שתוביל לכיכר הציבורית ולמקלט. על דעת עו"ד ת. רווה ועו"ד י. אלירז - אין התנגדות משפטית לאשר את תכנית הבינוי. סעיף ב' בהמלצת הועדה המקומית קובע כי "תוכן ותוגש תכנית מדידה לצרכי רישום". תכנית כזו לכל המתחם כבר נמצאת בשלבי הכנה ובמקום המלצת הועדה המקומית בסעיף זה יש לקבוע כי תוכן ותוגש תכנית מדידה ע"י מודד מוסמך. נושא הרשום יבוא על פתרונו בתכנית שנמצאת עתה בהלכי תכנון.

<u>הוחלט:</u> לאשר את תכנית הבינוי בהתאם לסעיפים ג' ד' ה' ו' ז' בהמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתוכן ותוגש תכנית מדידה ע"י מודד מוסמך.

(פרוטוקול מחוזית 16.10.1990)

ו. בקשה להיתר בניה

26. יב- 10972 - אחים חסיד - בניה חדשה - שכ' נוה יעקב (בנ/29/90) *
המשך דיון מיום 24.5.90

(מר א. כהן - ממשרד השכון - נכח בדיון)

מר מ. כהן בתכנית מס 3822 לנוה יעקב נקבע כי תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכניות בינוי. באפריל השנה, הגיעה ללשכת התכנון בקשה להיתר בניה ואז הוחלט במסגרת ועדת המשנה להתרי בניה "לא לאשר את הבקשה כי לא הוגשה תכנית בינוי לפי הוראת התכנית החלה כמו כן מורה הועדה לועדה המקומית לבדוק אם לא החלו העבודות בשטח". בינתיים היזם החל בעבודות והוגש נגדו צו הפסקת עבודה.
מדובר במתחם מס 19 - בשטח תכנית 3822 - ובו שורת מבנים בני 2,3,4 קומות. במסגרת הועדה לבניה למגורים הוחלט להפקיד תכנית שינוי לתכנית 3822 כשהשינוי הוא במספר יחידות הדיור ובחתכים.
תכניות הבינוי שהוגשו עתה אינן מתאימות לא לתכנית המאושרות ולא לתכנית שהוחלט להפקידה בכך שעל פי החתך - הבנין גבוה בחצי קומה מעל מפלס הכביש. הועדה המקומית - במסגרת דיוניה בבקשה להיתר בניה - קבעה כי "גובה המבנים מעל לכביש לא יעלה על 2.5 קומות סה"כ גובה הבנינים 4 קומות".

מר א. כהן אפשר לאשר את התכנית הבינוי רק לגבי מגרש מס' 19 שם הבינוי מתאים לשתי התכניות ולקבוע כי לגבי שאר המבנן תוגש תכנית בינוי שתתאים לתב"ע 3822 א'.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בנוגע למגרש מס' 19 בלבד. באשר ליתרת השטח תוכן תכנית בינוי חדשה שתתאים לתכנית 3822 א' - לכשזו תאושר.
אין הועדה מתיחסת בהחלטתה זו לבקשות להיתר בניה
(בנ/29/90/בנ/28/90).

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכניות להפקדה

27. תכנית מס' מי/124 א' - שינוי רוחב דרך וקביעת שפ"ע אבן העזר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 1.7.90
להפקיד את התכנית.

התכנית לא נדונה.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

. תכניות להפקדה

28. תכנית מס' בש/124 - חלוקה חדשה ושינוי יעוד לתעשיה - בית שמש
המשך דיון מיום 3.7.90

מר בן יעקב מדובר בתכנית המבקשת לצרף שטח ירוק לחלקות תעשיה. בזמנו ביקשה הועדה המחוזית לבדוק איך תהיה הגישה לשפ"ע הסמוך אם השטח הירוק אכן יצורף לחלקות המיועדות לתעשיה. ללשכת התכנון הגיע תרשים המראה שניתן להגיע לשפ"ע מכיוונים אחרים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

29. <u>תכנית מס' בש/48 א' - יעוד שטח לתעשיה בית שמש</u>
תכנית מתוקנה

<u>מר בן-יעקב</u> מדובר בתכנית לביטול דרך שלא בשימוש וצירוף שטחה לחצר של בנין תעשיה סמוך.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית

אליהו סויסה

יו"ר הועדה לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

י' חשון תש"ן
29 אוקטובר 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה מחוזית להיתרי בניה מישיבתה
מס' 9 שהתקיימה ביום ה' ד' בתמוז תש"ן (26.7.90)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:	א. בן-אשר	-	מ"מ מתכנן המחוז
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	ש. דרעי	-	נציג ציבור
נכחו:	ג. כהן	-	נציג שר הבינוי והשכון
	ש. כהן	-	לשכת תכנון מחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת תכנון מחוזית
	בן-יעקב	-	לשכת תכנון מחוזית
	מ. זילגמן	-	לשכת תכנון מחוזית
	א. סיטטו	-	מזכירת ועדת משנה מחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת תכנון מחוזית
	א. מורנו	-	לשכת תכנון מחוזית

1. יב - 10400 - חב' למשכאות ליפשיץ בע"מ - תוספת בניה לבנין תעשייתי - גוש 129 חלקה 8 - רח' דרך בית לחם - שכונת מקור חיים (תיק בנ/86/641)

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 21.5.90:
לאשר את הבקשה לתוספה בבנין תעשייתי המוצעת בגובה של 21.50 מ' במקום 15 מ' כמוצע בהתאם לגובה שאושר בהליך של פרסום עבור מחצית הקומה באגף השני.

גב' צרפתי הציגה את הבקשה. מבוקשת תוספת לקומה ג' בחלקה המבוקשת הגיע לאחוזי הבניה המקסימליים. המבקש טוען שקיבל אחוזי בניה לפי מגרש 1700 מ"ר ויש לו יותר. הבעיה כאן שמדובר בחלקה אחת ולא ידוע כמה בנו בחלקה השניה.

מר כהן ציין שקיים עוד מבנה על המגרש ובהמשך הוא חלק את המגרש לשניים.

מר בן-אשר ציין שאי אפשר להגיע להחלטה. בעבר הוצא היתר של "ליטמן ברזלים" ובעת מתווכחים על גודל המגרש. לא יודעים כמה "ליטמן ברזלים" בנה. ודבר שני הבניה בקיר משותף. הועדה צריכה לראות איך זה נבנה יחד וכן נושא החניה לכן מציע לדחות את ההכרעה עד לקבלת האינפורמציה המלאה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לקבלת אינפורמציה לגבי אחוזי הבניה שכבר נוצלו בבנין השכן. בגין בניה בקיר משותף ובן בדיקת נושא החניה.

2. יב - 10992 - חב' חשמל לישראל - תוספת לבנין תעשייתי - גוש 268, 269 חלקה 11 - שכונת גבעת שאול (תיק בנ/81/1031)

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 21.5.90:
לאשר את הבקשה בתנאים מאחר ובעבר אושרו כל הבקשות במתחם זה בכפוף לאשור הועדה המחוזית. על פי התנאי בתכנית 1873 א' המחייב אשור תכניות בנוי מפורטות כתנאי להתרת בניה, מוצעים עתה לנקוט בהליך זה ולהמליץ בפני הועדה המחוזית גם להתיר - חריגה בגובה. התנאים למתן ההיתר הם כדלקמן:

1. אישור המקלט ע"י הג"א
2. אישור החניה ע"י אגף התנועה.
3. תשלום אגרת מים
4. תשלום היטל ביוב
5. תשלום למכון התקנים עבור בדיקת בטונים
6. חישוב סטטי והצהרת מהנדס
7. אישור מכבי אש
8. תשלום אגרת פנוי פסולת חפירה
9. אישור אגף הדרכים

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 24.6.90:
לא לאשר את הבקשה. להחזיר את הבקשה לועדה המקומית שתורה למבקש לפרסם בקשה להקלה בגובה.
לאחר בדיקת בן יעקב. התברר שלא צריך הקלה מכיון שהנושא אושר כבר בתכנית קודמת לתקן ההחלטה מיום 24.6.90.

מר בן-יעקב הציג את הבקשה. לאחר בדיקה התברר שצריך לתקן את החלטת הועדה מיום 24.6.90.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב - 10976 - עירית ירושלים - אגף הדרכים - קירות תומכים גדרות ועבודות פיתוח בשולי כביש מס' 1-רח' שמואל הנביא-(תיק בנ 89/278.2)

הועדה המקומית המליצה בישיבת מיום 26.3.90:
לאשר את הבקשה

הורד מסדר היום.

4. יב - 8980 - חוג ביה"ס חורב - בנין חדש במתחם ישיבת חורב - גוש 241. 244 חלקות 19.18 .31. 96 - רח' שמואל הנביא שכונת סנהדריה גמורחבה (תיק בנ/83/401.2)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.90:
לאשר את הבנין ושינוי בתוכנית הבינוי בתנאים.

מר בן-אשר הציג את הבקשה. הבקשה היא לבנין נוסף בישיבת חורב. היתה תוכנית בינוי מאושרת ובשלב מסויים הגישו תיקון.
השוני העיקרי שבתוכנית המאושרת היתה ישיבה וחדר אוכל והמבקשים הפכו חדר אוכל לישיבה. הבקשה להיתר מתיחסת לאלמנט הישיבה במקום אלמנט זה.הבקשה מתאימה לתכנית המאושרה. התכנית מתאים למעט רחבת הכניסה שאינה משמעותית. לא מצרפים את נושא החניה והכניסה למקום אבל דנו בבקשה להיתר באופן זמני ביקשו להסדיר חניה במקום זה. מבקש שלבקשה תצורף תוכנית הכניסה והיציאה כדי לראות אם יש התאמה בינה לבין התוכנית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שיצרפו את תוכנית הכניסה ובהתאם לתנאי הועדה המקומית.

5. יב - 11015 - חב' קדישא - בניה חדשה למשרדי חב' קדישא - גוש 71 חלקות 67.66 רח' פינס מיכל - שכונת זכרון משה (תיק בנ/87/100)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.90:
א. לאשר את הריסת הבנין תוך שמור חזיתותיו הצפונית והמזרחית ואת תכנית החפירה התואמים תב"ע 3775 בתנאים:
1. תיאום פינוי עודפי חפירה עם האגף לאיכות הסביבה.
2. תשלום אגרת פינוי פסולת חפירה.

ב. להמליץ בפני הועדה מחוזית על אישור הבקשה להקמת הבנין החדש בתנאים הבאים:
1. תתוקן החריגה מקו הבנין התת קרקעי באיזור המקוה.
2. תנאים למתן היתר בניה.
א. הגשת פתרון למיקום מערבות מזוג אויר, סדורי הגנה ואטימה אקוסטית של גנרטור לשעת חרום.
לאישור האגף לאיכות הסביבה.
ב. הגשת תכנון מפורט על החניה כולל קוי גובה ופתרון ניקוז.
לאישור אגף הדרכים.
ג. חמר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת גוון האבן ועובדה יותאמו לחזיתות לשימור של הבנין הקיים.
ד. לא יבוצע שילוט על קירות חצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט בתש"מ 1980.
ה. הכנת תכנית חלוקה לצרכי רשום על חשבון בעלי המקרקעין ועל חשבונם. אשר תועבר לביצוע בספרי האחוזה.
ו. יש להקצות חדר לטרנפורמטור בתוך המבנה המבנה בהתאם לדרישות חב' החשמל.

גב' זיגלמן הציגה את הבקשה. לפי תוכניה הבינוי ישנו הפרש בגובה של 60 סמ' ובנושא הגובה הוגשו התנגדויות הגביהו את הבנין. קומת החניה ושאר הקומות הוגבהו ב-50 ס"מ.

מר סויסה ציין שכאשר אושרה התוכנית היו התנגדויות. שהתיחסו לגובה וכיום חריגה מהגובה. הגביהו את הקומות ב-60 ס"מ ממליץ שיתאימו את היתר לתוכנית שאושרה כי קיבלו חלק מההתנגדויות.

מר בן-אשר ציין שקיימת בעיה בחזיתות וצריך לתאם את עניו החזיתות עם האדריכל.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, ולפי התנאים הבאים:
1. הגובה יתואם לפי מה שאושר בתב"ע.
2. נושא החזיתות יתואם עם מתכנן המחוז.

6. יב - 8653 מוזיאון ישראל - עבודות עפר לשטח ציבורי - גוש 145 - רח' רופין נווה שאנן (תיק בן/90/279) תב"ע 3823

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.90:
לאשר את הבקשה להכשרת דרך שרות המוצעת בשטח שיצורף לתחום המוזיאון בהתאם לתוכנית 3823 שטרם אושרה.

מר בן-יעקב הציג את הבקשה וציין שמבקשים לסלול כביש שירות. לתוכנית מצורף נספח שמראה את הקירות התומכים של הכביש המוצע.

גב' פלאוט ציינה שתוכנית 3823 טרם אושרה ולא קיבלה תוקף פורמאלי.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. יב - 11008 - קרן ירושלים - פתוח גנני והקמת גן הרפתקאות - דרך גולדמן יער השלום (תיק בן/90/353)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.90:
לאשר את הבקשה.

גב' זיגלמן הציגה את הבקשה. התוכנית שחלה היא ע.מ 9 שטח פיתוח ציבורי הבקשה היא להתקנת מתקנים ביער השלום.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. יב - 11009 - ישיבת תפארת אליהו - בנין חדש לישיבתה - גוש 267 רח' הקבלו - שכ' הר-נוף (תיק בן/90/264)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.90:
לאשר את הבקשה בתנאי שיצומצמו שטחי הבניה בצורה שסה"כ שטחי הבניה לא יעלו 103% המותרים.

מר בן-יעקב הציג את הבקשה. נספח בינוי הבקשה תואם את נספח הבינוי פרט לחדר אוכל ובית מדרש שמקבל צורה אחרת. הגובה תואם את הנספח. מציע 106% ומותר 103% צריך להתאים את שטח הבנין שלא יעלו על 103% המותרים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

9. יב - 5516 - ירושלים אחת - שינוי שמוש מדירה למשרד גוש 15 חלקה 9 - רח' גדעון - שכ' בקעה (תיק בנ/89/936)

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 26.3.90:
א. לדחות את ההתנגדות מדובר במשרד אירגוני בקומת קרקע עם כניסה נפרדת שאינוי עשוי לשמש מטרד נוסף לעומת דירת מגורים רגילה.
ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על בקשה לשינוי שימוש מדירה קיימת למשרדי סיעת "ירושלים אחת" לתקופה של 5 שנים.

גב' פלאוט הציגה את הבקשה. מבקשים להפוך דירת מגורים למשרד למנב"ל ולמזכירתו הועדה המקומית אישרה שימוש חורג והוגשו התנגדויות.

מר בן-אשר ציין שקיימת בעית חניה ולא ידוע אם אפשר לפתור אותה לכן ממליץ לא לאשר את הבקשה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה אלא אם יוצע פתרון לחניה.

10. 3077 - קופת חולים כללית - ביצוע שינויים - גוש 21 חלקה 262 - רח' פינסקר - שכ' טלביה (תיק בנ/74/10)

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 4.12.89:
לאשר את הבקשה לפני העברת התוכנית לועדה המחוזית יש לתקנה עפ"י דרישת אגף התנועה ולמחוק את הרמפה החדשה המסומנת בתוכנית ואשר לא תוארה במכתב הבקשה וכן לא נוספה לגביה כל אינפורמציה משורטטת.

גב' זילכה הציגה את הבקשה. מדובר בביצוע שינויים בביה"ח בשכונת טלביה השינויים נובעים מכך שהמבנה הקיים ישונה למחלקה פסיכו-גריאטרית שתשרת גם אנשים מבחוץ עקב כך פתחו את הגדר. המלצת הועדה המקומית לאשר את הבקשה ולתקנה עפ"י דרישת אגף התנועה.

אדריכל הבקשה דוד חרובי כתב במכתבו:
"1. פריצת שער בגדר הפונה לרח' פינסקר, ואטימת שער קיים, ליצירת גישה לרכב הנכנס לחצר לצורך הורדה והעלאת פציינטים. מסלול המסעה לרכב הוכתב עפ"י דרישות אגף התנועה. שאישר את הפתרון.
2. בניית רמפה בחצר בית החולים הסמוכה למחלקות האשפוז, הבאה להחליף 2 מהלכי מדרגות קיימים (מהלך חיצוני למהלך פנימי במבואה לביתן), לצורך גישה למוגבלים, עד למפלס רצפת הביתן ללא מדרגות".
מדובר בשטח פרטי פתוח עפ"י תכנית המתאר. מומלץ לאשר הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

11. יב - 11010 בניני מידות בע"מ - שימוש חורג למשרד בשטח שתוכנן בהיתר המקורי כדירה - גוש 48 חלקה - 164 - רח' המלך ג'ורג' - שכ' מרכז העיר (תיק בנ/81/827.4)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.90:
לאשר מתן שימוש חורג ממגורים למשרד. להפיכת שטח בגודל 5.2 מ"ר ממחסנים לשירותים תקופת החריגה נקבעה ל-5 שנים.

גב' פלאוט הציגה את הבקשה. מבוקש שימוש חורג הפיכת דירת מגורים למשרד. ובו הפיכת חלון לדלת וכן שתהיה כניסה פרטית מבחוץ. מבקשים לצרף שטח של מחסנים לדירה לצורך השירותים. החלטת הועדה המקומית היתה: "לאשר מתן שימוש חורג ממגורים למשרד, להפיכת שטח בגודל 5.2 מ"ר ממחסנים לשירותים תקופת החריגה נקבעה ל-5 שנים". ולדעתה את המדרגות החיצוניות ופתיחת החלון לא מומלץ לאשר. תוספת השטח היא תוספת אחוזים.

הוחלט: לאשר שימוש חורג ל-5 שנים ללא כניסה למדרגות ללא פתיחת הדלת וללא המחסנים.

.12 יב - 11029 - חב' בנין ע"ש שירן שלום - קניון מלחה - גושים 457,460 חלקות 1,2 - שכונת מנחת (תיק בנ/90/473)

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 15.7.90:
לאשר את הבקשה בתנאים.

מר בן-יעקב הציג את הבקשה. ציין שמדובר בשלושה מפלסים של מסחר. בבקשה להיתר הוזרים על אותם מפלסים מפלס התחתון מפלס אמצעי ומפלס עליון. יש מפלס אחד שאינו מופיע מפלס ביניים שכולל את החניה. וחלק של חנויות וסופרמרקט. הבקשה תואמת את קוי הבנין. גובה הבנין והשטחים המותרים 48,000 ויש שינויים קלים בשטחים המסחריים. צריכים לשמור על היחס בין המעברים לשטח המסחרי יש יותר מעברים ופחות שטח מסחרי. במקום 36,500 מ"ר שמותר יש 33,400 קיים תצהיר של האדריכל ואת השטחים יבדקו ברישוי. בחזית יש יותר שטחי זכוכית יש כיפה מרכזית. בחזית הראשית המשרדים הם בלי זכוכית הפכו את חזית הזכוכית מדרומית לצפונית.

מר בן-אשר ציין שלדעתו, חזית הדרומית יש עודף שטחי זכוכית ואינו חושב שזה טוב. מבקש שיצרפו נספח פיתוח בקנה מידה של 1:250 שיראה את הקשר עם הגן בגינון אין אינפורמציה רוצים שנספח הפיתוח יהיה באותה רמה של נספח הבינוי ושאדריכל נוף יעשה את נספח הבינוי.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובכפוף לכך שיוגש נספח פיתוח מפורט בקנה מידה של 1:250 למתכנן המחוז. ורק לאחר אישורו יוצא היתר הבניה.

.13 יב - 10880 - זיו מאיר - תוספת בניה - חלקה 42 - שכונת עין-כרם (תיק בנ/89/597)

גב' פלאוט ציינה שהועדה המחוזית בישיבתה מיום 7.11.89 החליטה "לאשר את הבקשה למעט תוספת הקומה העליונה. המהווה פגם ארכיטקטוני". המבקש הקטין את התוספת והוסיף בקומה ה-2. יש שני חדרים ושירותים בקומה 2 ומגיעים לאותו גובה. מבחינה אדריכלית זה טוב יותר מהבקשה הקודמת.

הוחלט: לאשר את הבקשה לפי התוכנית המתוקנת שהוצגה בעת הדיון.

.14 יב - 10978 - ג'ורג'יה דוד - תוספת בניה לדירה בקומת קרקע - גוש 143 חלקה 31 - רח' יוחנן בן-זכאי (תיק בנ/90/153)

מר בן-אשר ציין שהמבקש הגיש לפי החלטת הועדה בקשה שלמה שמראה איך הבנין השלם יראה וישנה הרחבה למגורים. מציע שנצרף את החלק הזה כחלק מהיתר. מאשרים גם תוכנית בינוי לועדה המקומית שיעשו זאת בהתאם.

הוחלט: לאשר את הבקשה. לפי התוכנית המתוקנת שהוצגה בעת הדיון.

15. יב - 10819 - מר ולמובסקי - תוכנית שינויים גוש 11 חלקה 147 רח' האדמו"ר מבויאן - שכ' הר-נוף (תיק בנ/308/80)

מר בן-אשר הציג את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה.
להוציא היתר בניה לבנין בהתאם לגובה הקיים בפועל של קומת הקרקע דהיינו 2.60.

מרחב תכנון מטה יהודה

1. יב - 5845 - מחמד אברהים אחמד עבד אל רחמו - שמוש חורג עבור חנות מכולת - גוש 526 - חלקה 42 - אבו גוש (תיק בנ/77/246)

הועדה המקומית למטה יהודה המליצה בישיבתה מיום 25.2.90:
לאשר שימוש חורג למכולת ל-5 שנים משרד הבריאות אישר את הבקשה.

מר בן-יעקב הציג את הבקשה. לא היו התנגדויות זהו שימוש חורג למכולת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

2. יב - 11000 - ביטון פנחס - שימוש חורג למספרה - חלקה 26 א' - מעוז ציון

הועדה המקומית מטה יהודה המליצה בישיבתה מיום 11.2.90: לאשר את שימוש חורג לשלוש שנים בכפוף לאשור משרד הבריאות.

מר בן-יעקב הציג את הבקשה. וציין שבמעוז ציון מבקשים שימוש חריג בקומת קרקע של בנין מגורים למספרה. בעיתון פירסמו שימוש חורג אבל לא שלחו הודעות לשכנים לכן אי אפשר לדון בבקשה.

מר סויסה ציין שהיות והיה פגם בהליך הפרסום צריך להחזיר את הבקשה לועדה המקומית על מנת שיתקנו את הליך הפרסום.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית על מנת שיתקנו את הליך הפרסום.

שימושים חורגים לעסקים

1. 1/9277 - נח צבי - משחקי מחשב ואלקטרוניקה - רח' יוסי בן-יועזר.

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

הוחלט: לדחות את ההכרעה על מנה לבדוק את הליך הפרסום.

2. 1/8350 - דו רנט א-קאר - משרד להשכרה למכירת מכוניות - רח' המלך דוד

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק לגבי סעיף 151 נתקבל טופס שאין דיירים ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

3. 1/6365 - זבולון משה - תיקון מיטות ועגלות - רח' דוד ילין.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

4. 7/2901 - סהרב מוסטפא - יצור קרטון - שכ' בית חנינא

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 בחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

5. 1/6919 סלמן עובדה - משרד לקבלת הזמנות לנסיעות - שכ' הקטמונים.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 בחוק לאישור ע"י הרופא המחוזי.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

6. 1/1011 - וידר יחיאל - מכירת רהיטים - רח' יואל

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 בחוק
לגבי סעיף 151 אין צורך לפי חוו"ד איכות הסביבה.
אושרה ע"י הועדה המחוזית.
הועדה המקומית ממליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

7. 1/406 - אריה קלין - יצור חפצי חן - שכ' תל-ארזה

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

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

8. 7/2607 - בורד מוחמד פתחי עסק חשמלאות רכב - שכ' ואדי אל ג'וז

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151. לגבי סעיף 151 אין צורך לפי חוו"ד איכות הסביבה.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

9. 1/4450 - בורכוב נסים - מגרש חניה - רח' הרב קוק - שכ' מרכז העיר.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

10. 7/2873 - חמיס מוחמד - מסגריה - שכ' ואדי אל ג'וז

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151
לגבי סעיף 151 אין צורך לפי חוו"ד איכות הסביבה - אושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

11. 1/1449 - מזרחי דוד ושות' - חיתוך שיש - רח' יפו הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 ואושר ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנתיים.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

ז' באלול תש"ן
28 אוגוסט 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
<u>מס' 17/90 שהתקיימה ביום ג' ב' באב תש"ן 24.7.90</u>
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

<u>השתתפו:</u>	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	ש. דרעי	-	נציג ציבור
	מ. ויזל	-	נציג ציבור
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	פ. פינקלמן	-	נציגת שר החקלאות (מ"מ)
	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
	י. שרון	-	נציג ציבור
<u>נכחו:</u>	א. בחילה	-	סגן ראש העיר
	י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ
	ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
	פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ל. ידין	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ו. קוקיה	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
	מ. שורק	-	לשכת התכנון המחוזית
<u>נעדרו:</u>	א. איינשטיין	-	נציג מע"ץ
	ד. תומר	-	נציג שר הבטחון

א. <u>אישור פרוטוקולים</u>

1. פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 6.3.90.
2. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית לעררים מיום 14.3.90
3. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתרי בניה מיום 14.3.90
4. פרוטוקול רשות הרישוי המחוזית מיום 14.3.90.
5. פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 20.3.90
6. פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 25.3.90
7. פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 3.4.90
8. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית לעררים מיום 5.4.90
9. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה מיום 5.4.90
10. פרוטוקול רשות הרישוי המחוזית מיום 24.4.90.
11. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית לעררים מיום 24.4.90.
12. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה מיום 24.4.90.
13. פרוטוקול ועדת המשנה הנקודתית מיום 15.5.90.
14. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 28.5.90.

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י מליאת הועדה בחתימה היו"ר.

ב. <u>העברת תכניות ל"ועדה לבניה למגורים"</u>

תכניות מס': 3601, 3602, 3398 ב', 3340 א'. להעביר את התכניות לדיון במסגרת הועדה לבניה למגורים, בהתאם לסעיף 4 (א) לחוק הליכי התכנון והבניה (הוראות שעה). התש"ן 1990.

ג. <u>תכניות להפקדה</u>

1. <u>תכנית מס' 3927 - הגדלה מלון קיסר - רח' רש"י</u>
המשך דיון מיום 20.2.90

<u>מר בן-אשר</u> ביולי 89 דחתה הועדה את הצעת התכנית שהוגשה לה ובעקבות דחיה זו פנו שני חברי ועדה ובקשו לקיים דיון חוזר בטענה שהנתונים שהוצגו בפני הועדה לא היו מושלמים.
מלון קיסר ממוקם בעורף של בניני רימונים באשר הכניסה אליו והחניה היא מגג של החניה הממוקמת בחזית רח' שרי ישראל. המלון רכש חלקה המיועדת למגורים בחזית רח' רש"י וביקש להוסיף אגף חדש וכניסה מרח' רש"י. התכנית שנדונה אז דברה על בנין מדורג בן 5 עד 8 קומות והתכנית נפסלה אז: א. בגלל הגובה החורג מאזור המגורים שבסביבה ועלול לשנות את אופי הסביבה. ב. ההצללה העלולה להגרם לבניני המגורים כתוצאה מבניה זו. עתה מוגשת תכנית שונה במקצת שבאה לענות על דרישות הצוות המקצועי. בחזית רח' רש"י תהיה בניה של 3 קומות על קומת מרתף והבנין ילך ויעלה עד 7 קומות ויתחבר לבנין הקיים.
הצוות המקצועי ממליץ בחיוב:
א. מכיון שהבנין לא יהיה חריג ברח' רש"י.
ב. מצבו של המלון ביום לא נוח במלון ויהיה נבון יותר שתהיה לו חזית לרח' עירוני עם כניסה ולובי מאותה חזית. באשר להצללה - מדובר בצד דרום ובניני רימונים גבוהים יותר וממילא יוצרים הצללה. בכל מקרה התושבים יוכלו להגיש התנגדות והיא תבחן לגופו של ענין.
בתשובה לשאלה מציין כי גודלו של המלון יגיע ל-152 חדרים סך הכל. החניה נשארה במקומה הנוכחי. מציע להפקיד את התכנית במתכונתה החדשה ובהתאם לסעיפים רלוונטים בהמלצת הועדה המקומית. בשלב זה הקריא מר בן-אשר את המלצת הועדה המקומית.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם לתשריט המתוקן שהוצג בפני הועדה ובהתאם לסעיפים 3-9 בהמלצת הועדה המקומית מיום 17.7.88

ג. יצורף נספח פיתוח בתאום עם מחלקת התכנון והאגף לגנים ופיתוח נוי.
ד. תיקונים טכניים.

מר בן-אשר התכנית מבקשת להרחיב את השטח בית הקברות על חשבון שטח המיועד מתעשיה. מדובר בשטח קטן לתעשיה בתוך אזור בית הקברות ולדעתי רצוי היה לשנות את יעוד על שאר השטח של התעשיה לבית קברות כדי להגיע לתכנית מושלמת.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

.4 תכנית מס' 2954 ב' השגרירות האמריקאית - דרך חברון - מחנה אלנבי

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89 להפקיד את התכנית.

מר בן-אשר מדובר במתחם בתוך מחנה אלנבי שמבוקש ליעדו למתקן דפלומטי של ממשלת ארה"ב. על פי תכנית החלה על השטח מיועד השטח הצפוני של המחנה לרצועה של בתי מלון עם חזית מסחרית. קאונטרי קלאב וכד' והרעיון היה שדרך חברון תהיה רחוב עירוני לכל דבר.
לאחר משא ומתן עם ממשלת ארה"ב הוחלט על הקצאת שתי חטיבות קרקע האחת בתל-אביב והשניה במתחם הנדון לדירת השגריר.
התכנית שהוגשה בולעת את חלקות מס' 9 ו-12-11. השטח שהיה מיועד לקאנטרי קלאב בכלול בתוכה אך נאמר שתוכן לגביו תכנית נפרדת.
בתכנית שהוגשה ישנן רק הוראות מילוליות באשר למה שיבנה. ההוראה בדבר הצורך בהגשת תכנית מפורטת שבפי שקבעה התכנית שחלה על השטח - בוטלה כאן מסיבות ברורות.
התכנית מדברת על בנין מרכזי - למתקן דפלומטי, זכויות הבניה יגיעו ל-120% (באשר למלון אושרו 200% בניה), הגובה יגוע בין 21-26 מ' פלוס 5 מ' להסתרה מתקנים על הגג. (למלון אושרה בניה בגובה 20 מ') מסביב תוקם חומה בגובה 3 מ' ובמרווחים בין הבנין המרכזי לחומה יותרו שימושים נוספים לתחזוקה רכב וכד'. אין הוראה לגבי הכניסה למתחם. תקנון התכנית כולל הוראה בדבר הצורך בשמירת העצים בשטח. אומנם ישנו הסכם עם ממשלת ארצות הברית ואין סיבה לסגת ממנו אך מבחינת תכנונית נעשה כאן משגה. לא הובנה תכ' מפורטת כפי שנדרש ומה שהוגש זה בעצם מבנה שלא ברור מהי צורתו מבחינה אדריכלית והוא יוקף בחומה. לא תהיה בכך שום תרומה לעיר (בארצות אחרות בנין שגרירויות ארה"ב דוקא תורם מאוד מבחינה אדריכלית).
בתכנית ישנה סתירה פנימית - קוי הבנין עולים על העצים לשימור ויש לקבוע כי ההוראה בדבר העצים לשימור היא הקובעת.

מר קאסוטו ראיתי את ההסכם וישנם בו סעיפים שונים שלא באים לידי ביטוי בתכנית. מין הראוי הוא שבעלי מגרשים סמוכים ידעו מה צפוי להם ושלא יוטלו עליהם הגבלות כל שהן. יש לצרף את ההסכם כנספח לתכנית.

מר ש. כהן השאלה היא מהן הסמכויות של הועדה המחוזית כשיש הסכם כזה. לדעתי אין הועדה חייבת לנהוג לפי הסכמים באילו ועליה להתיחס להיבט התכנוני של התכנית. טענתו של מר קאסוטו מוצדקת. המקום חשוב והבינוי בו ישפיע על עיצוב האזור כולו.
בענין החומה - האם היא חלק מההסכם? אפשר לעצב בנין שגרירות גם בלי חומה של 3 מ' עם כל שיקולי הבטחון הכרוכים בכך.
איני מוכן להצביע על התכנית בלי לקבל יותר אינפורמציה.

<u>מר רוזמן</u> בנין ראש הממשלה איננו פחות חשוב ואין מסביבו חומה. לא יתכן שהועדה תדון בתכנית בה חשובה כביש בפניה רק תקנון מילולי. ג

<u>גב' רווה</u> גם בפרויקט "קול אמריקה" - הממשלה אשרה את ההסכם אך המועצה הארצית החליטה להשהות את ההחלטה עד שיתקבל סקר בנוגע להשפעת המתקן על נדידת הציפורים. אומנם מזכיר הממשלה כתב אז כיצד מעיזים להצביע בניגוד להסכם אך בדיוק היום אמירה להתקבל חווה דעת הקובעת שהחלטות ממשלה כותב יפה אך נציג שר כבודל לעיקרים תכנוניים. אי לכך הערתו של מר ש. כהן מוצדקת.
אב מבחינה תכנונית - התכנית לא נראית לועדה אין צורך להצביע בעצה באופן אוטומטי.
העובדה שבוטל הצורך בהכנת תכנית מפורטת היא דבר שלא יעשה. כך אי אפשר לדעת אפילו למה להתנגד. יש צורך בפירוטים או שהתכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת. גם החומה לא נראית לי. זה לא מתקן של נטו!!!

<u>מר בן-פורת</u> האם אי אפשר שהשר יורה לנציגו איך להצביע.

<u>גב' רווה</u> יתכן שכן אך יחד עם זאת אפשר לטעון שמבחינה תכנונית התכנית אינה טובה.

<u>מר בחיכה</u> דברי גב' רווה באשר למוסד תכנוני מוצדקים אך אין לשכוח שאנו חיים במזרח התיכון והדרישות שלהם יכולות להיות לגיטימיות. לנו חשוב מאוד שהשגרירות תקום בעיר ולא במקום אחר בארץ. קדמו לכך הרבה מאוד דיונים. אם הועדה מבקשת להתיעץ עם משרדי ממשלה אחרים זה לגיטימי אך אין טעם לדרוש תכניות מפורטות כי תכניות באלה לא יוגשו. לכל היותר אפשר לקבוע תנאים מסויימים למתן היתר בניה. אני תומך בתכנית, אומנם עדיף שתהיה חומה נמוכה יותר והבניות מפורטות אך יש להתחשב באילוצים הקיימים.

<u>גב' ידין</u> החשש שיוטלו מגבלות על בניה בתי מלון ליד השגרירות איננו מוצדק. בתל-אביב ישנם בתי מלון רבים ליד השגרירות בלי כל הגבלה. תומכת בתכנית כפי שהיא. אין אפשרות להכנת תכנית מפורטת.

<u>גב' פינקלמן</u> אומנם נחתם הסכם עם הממשלה והמינהל היה מעורב בו אך יש למינהל קרקעות נוספים מסביב ויתכן שחוסר הידע לגבי התכנית הזאת יגביל את תכנון ופיתוח הקרקעות האחרים.
העובדה שמגרש השגרירות פלש למגרש הקאנטרי קלאב כבר גרמה לשינוי בתכנון שלנו לגביו ויתכן שאזור המלונאות יבוטל ובמקום תהיה ביכר עירונית ומגורים. עוד שטח יתווסף כנראה לשטח הטיילת.

<u>מר נקמן</u> העובדה - שהתכנית אינה מפורטת מספיק - אינה מובנת הרי ממילא יראו את הבנינים מעבר לחומה. יתכן שבשלב זה עוד לא ברור ליזמנים עצמם איזה בנין יקום שם והכוונה היא לשריין את המקום. אם אכן זה כך אפשר לאשרה ברמה מסוימת ולדרוש תכנית מפורטת שאם לא תופקד תבדק לפחות ע"י הועדה.
כך הדבר גם באשר לכניסות למתחם, לא יתכן שהועדה לא תדע איפה תהיינה הכניסות. היזמים מעונינים ב-3 או 4 כניסות ויתכן שאף ירצו להפשיר מגרש חניה בשטח הירוק הסמוך למבנה ושהכניסה תהיה דרך רחוב הרכבת. לדעתי יש מקום לכלול בתחום התכנית את הכביש הקיים ולסמן בה את מגרש החניה.

(פרוטוקול מחוזית 24.7.1990)

מר קפמן יש להתחשב בשיקול הלאומי ולא רק בתכנוני. אין לספק להם אפשרות לטעון שהועדה המחוזית היא זאת שגרמה לכך שהשגרירות לא תבנה בירושלים.
באשר לחומה - יש בירושלים הרבה בתים יפים עם חומות שאף גבוהות יותר מ-2מ' - למשל ברח' הנביאים.
מציע לאמץ את התכנית בכלל הערותיו של מר נקמן בנושא הכניסות והחניות.

מר שרון אומנם אנו ועדת תכנון ועלינו לבחון תכניה מנקודת מבט זאת אך מצד שני אי אפשר להתנגד לה ולטמון הראש בחול כבת יענה. מדובר בארצות הברית ואין להתעלם מהסכמים שנעשו בין המדינות. יתכן שהתכ' הגיעה בעקבות לחצים של יהדות של ארה"ב וידידי ישראל בסנט. יתכן שאין כוונה לבנות כבר עכשיו. חומות יש הרבה בירושלים וזה לא דבר חריג. אין טעם לדרוש דרישות שונות. יש להפקיד את התכניה ולקבוע סייגים והוראות לעת מתן היתר הבניה.

מר רוזנקוביץ כולנו תומכים בשגרירות ארצות הברית בירושלים אך ברור שמדובר בטווח ארוך. אם הועדה כבר לא דנה בפרויקטים של 200 יחידות דיור ומעלה וגם בתכניות מסוג זה לא תקבל פרטים נוספים - מה כבר נותר לה לעשות ??
החומה מהווה פרט אדריכלי חשוב ביותר. בתל-אביב נבנתה שגרירות ארה"ב ללא חומה ולא קרה דבר. אין לוותר על הדרישה להכנת תכניה מפורטת.

מר זוננפלד מבין את התגובה של מר קאסטו ומר היימן שגוף תכנוני רוצה עצמאות בלי הוראות מלמעלה, אך זה לא המקרה הנכון. התכנית הגיעה אלינו אחרי פעולות מדיניות ותכנוניות בדרגים הגבוהים ביותר. יש לנו אינטרס לאומי ואין להכנס לעימות. חומה אפשר לתכנן יפה. אני משוכנע שהאמריקים לא יתכננו סלמס. יש לאמץ את התכנית תוך תיקונים מסוימים. לא כאן המקום לגאוה לאומית.

מר בן-אשר האם את הגאוה הלאומית נפגין רק לגבי יזמים קטנים???

מר היימן אף חבר לא ביקש לדחות את התכנית ולא מדובר בגאווה לאומית.

מר דרעי לאור המחלוקת בועדה מציע לא להצביע כלל אלא לבקש הבהרות נוספות ולדון שנית בתכנית.

מר סויסה בפרויקט מסוג זה צריכה להיות אחדות דעים בועדה. פרויקט כזה לא צריך להיות מוכרע בדרך של הצבעה.

מר בן-אשר מציע לאשר את יעוד השטח למתן דפלומטי ולדרוש תכנית מפורטת שתתיחס גם להערות מר נקמן.

מר סויסה מציע לברר עם המתכננים את כל השאלות שהועלו בעת הדיון.

מר בחיבה מבקש להגביל את הברור בזמן.

מר סויסה הברור יתבצע במהלך חודש אוגוסט.

מר בן-אשר אחת הסיבות שאין מספיק אינפורמציה היא שהיזמים עצמם עדין לא יודעים מה יהיה. סיבה נוספת היא בעיה תקציבית. ברור השאלות שהועלו בעת הדיון יארך זמן רב.

<u>מר בחילה</u> חוזר על הצעה להחליט על שינוי היעוד. יתר הפרטים יבדקו.

<u>מר היימן</u> מציע שהנושאים יבדקו ע"י הצוות המקצועי שליד הועדה.

<u>מר פיינר</u> מסכים להצעת מר בחילה.

<u>גב' דוגר</u> יתכן מצב בו יוחלט כבר על שינוי היעוד אך הפרטים המבוקשים לא יתקבלו. אין לוותר על הדרישה שתוכן הבר מפורטת.

<u>מר בן-אשר</u> מציע שהפרטים שיתבררו יכללו כבר בתכנית הנדונה.

<u>מר סויסה</u> הפרטים יבדקו והתכנית תובא לדיון חוזר.

<u>הוחלט:</u> הועדה מאשרת את שינוי יעוד השטח משטח למלונאות ושצ"פ לשטח למתקן דיפלומטי אולם בטרם תופקד התכנית בפועל יבדקו ההבטים האדריכלים והתחבורתיים שלה, בוכל סידורי החניה, ותוצאות הבדיקה יובאו לדיון נוסף של מליאת הועדה.

5. <u>תכנית מס' 4114 - תכנית מתאר לתחנות טרנספורמציה קומפקטיות בתחום המרחב המקומי ירושלים</u>

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה</u> מיום 25.3.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. התחנות ימוקמו בשטח המקורה של הדר ולא בתוך הדרך הסלולה והמדרכות.
2. במקרה והשטח הפתוח הצבורי בו מיועדת לקום תחנה טרנספורמציה יגדלה קטן מ-5 דונם, תובא התכנית לאשורן של שתי הועדות: ועדה מקומית וועדה מחוזית.

<u>גב' פלאוג</u> מציינת כי הועדה המקומית החליטה להכין תכנית זו עקב התקלותה בבעיות בעת הקמת התחנות טרנספורמציה במקומות שונים בעיר מטרת התכנית מפורטות בתקנון.
הנספח מראה את התחנות שיוצבו ליד בניני ציבור בדרכים ובשטחים ציבוריים פתוחים.

<u>מר סויסה</u> האם התחנות מצופות אבן?

<u>מר בן אשר</u> מבחינת השימוש ישנה הסכמה אך יש צורך בבדיקת התחנות הגדולות. בזמנו כשנעשתה תכנית למתקני פיס נעשתה בדיקה דקדקנית התחנות צריכות לקבל אישור להיתר בניה בכל מקום.

<u>גב' ידין</u> במגרש הקטן מ-5 דונם התחנה תובא לאישור הועדות אך במגרשים גדולים יותר התחנה זניחה.

<u>מר סויסה</u> אם התחנה עוברת הליך של מתן היתר בניה בעיריה אין צורך באישור הועדה המחוזית.

<u>גב' ידין</u> התחנות המופיעות בנספח יובאו לאישור שתי הועדות.

<u>מר כרמון-</u> התכנית נראית בסדר אך בכל מקרה יש צורך בהגשת חוות דעת סביבתית עם הבקשה להיתר בניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהיתר הבניה לתחנות טרנספורמציה שכוללות שני שנאים (בהתאם לנספח מס' 1 שהוצג בעת הדיון) יהיה כפוף לאשור הועדה המחוזית. הועדה המקומית תהא מוסמכת לדון בבקשות להיתר בניה לתחנת טרנספורמציה שתכלול שנאי אחד (בהתאם לנספח מס' 2 שהוצג בעת הדיון).

6. תכנית מס' 4099 שינוי יעוד משפ"צ לשטח מסחרי - לצורך הקמת בית קפה בקצה הטיילת אבו-טור.

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 24.9.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יעשה תיאום עם אגף הדרכים, לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.
ב. יעשה תיאום עם האגף להסדרי תנועה, לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.
ג. לפתור עם האגף לאיכות הסביבה את בעית המיטרדים (רעש זיהום אויר) לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.
ד. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ה. הכשרת והפעלת מגרש החניה תהיה ע"י היזם ועל חשבונו כתנאי לאישור התכנית, ותנתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של היועמ"ש לעיריה.

7. תכנית מס' 4099 א' - שינוי לבית מלון השטח מסחרי מיוחד - הטיילת

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 14.11.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ב. ישולבו בתשריט ובתקנון ההערות של האגף להסדרי תנועה, אגף הדרכים והאגף לאיכות הסביבה.
ג. בתכנית המפורטת יקבעו השמושים הספציפיים המתוכננים.
ד. יש למחוק מהוראות התכנית את השמוש שנקבע לבית מלון.

(שתי התכניות נדונו יחד)

מר בן אשר מדובר בשתי תכניות שהן בעצם תכנית אחת באזור המערבי של הטיילת באבו טור. הבעלויות על הקרקע והיזמים שונים ולכן הן הופרדו לשתי תכניות.
השטח בין הגדר המנזר לטיילת מיועד לבנין ציבורי, שטח ירוק ודרך. הרעיון היה שהטיילת תגמר בפרויקט תיירותי ומסחרי ונקודת תצפיה יפה לנוף. בתכנית שהוגשו מדובר על בית קפה ולצידו מגרש חניה ומעליו בנין שישמש כאכסניה ובית מלון מסחרי. בעקרון התכנון טוב אך באשר לבית המלון המסמכים לא מפורטים במידה מספקת. מומלץ להעביר את התכניות לבדיקה במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה שתגבש המלצה לדיון חוזר במליאת הועדה.

גב' פינקלמן אלו תכניות שהוכנו במחוז. החלוקה לשתי תכניות נעשתה תוך כדי הסדרים עם העיריה. אין מניעה לאחד את שתי התכניות אך אני מצפה שלבית המלון יוגשו התנגדויות והדבר יעכב את הקמת בית הקפה.

גב' ידין הועדה המקומית ממליצה שיבנו במקום רק אכסניה, מרכז תרבות וכדו' ולא בית מלון.

מר סויסה תומך בהצעה של מר בן אשר לבדיקת התכניות שיאוחדו לתכנית אחת - במסגרת הצוות המקצועי.

(פרוטוקול מתוקן 24.7.1990)

מר המר: כמי שגר באזור אבו-טור אני סבור שאין לאחד את שתי התכניות ויש לדאוג לפיתוחו של האזור. אם האיחוד בין שתיהן יגרום לעכוב - אין לעשות זאת.

מר בן אשר: מדובר במתחם תכנוני אחד ואם התכניות לא יאוחדו יווצר מצב שאינו ברור מבחינה תכנונית.

גב' פינקלמן: הדבר יגרום לעיכוב בהתאמה בין המפה והמסעדה.

מר קורסה: חזר על המלצתו.

החלטה: להפקיד תכנית אחת שתכלול את שתי התכניות ושהשם הכולל שלה יקיף את שמה שתיהן ובתנאי שתכנית הבינוי תבדק במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית ותוגש לדיון נוסף במליאת הועדה.

8. תכנית מס' 2567 ב' - בית מדרש לחסידי בעלז - גבעה קומונה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.2.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. יצורפו במסגרת תיק למתכנני ההערה של האגפים המפורטים בסעיף 3 ואלה ישולבו בתכנית.
2. יש לערוך בתכנית תיקונים טכניים.
3. התכנית תתואם עם מחלקת התברואה.

התכנית הורדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

9. תכנית מס' 3886 - כביש ראשי - עין כרם
מובא לדיון בעקבות סיכום ישיבה בלשכת המתכנן ב-14.8.89

התכנית הורדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

תכנית לאישור

תכנית מס' 2976 - קביעת הוראות עיצוב לשכונת שערי פינה

מר קורסה: מציין כי בישיבה קודמת אשרה הועדה את התכנית הנ"ל בכפוף להערות מר ש. כהן.

מר ש. כהן: בתכנית המתאר לירושלים - מס' 62 - נקבע בסעיף ו' 1א' - בנוגע לבתים עם קיר משותף: "לא תדון הועדה המקומית בבקשות לבתים על מגורים סמוכים עם קירות משותפים אלא אם כן הוגשה תכנית אחידה לשני הבתים, חתומה ע"י כל הבעלים הנוגעים בדבר שתחייב אותם ואת הבאים אחריהם להשלים את הבנין לפי התכנית החתומה על ידיהם" בשכונה האמורה לכל הבתים יש קיר משותף ולעיתים אפילו שני קירות משותפים. מכיון שממילא מתוכנן לשמר ולפתח את כל השכונה ולאשר הרחבה באופן כללי לכולם יש לדעתי למחוק סעיף זה מהתכנון כי הוא עלול להפוך את מימוש התכנית לדבר בלתי אפשרי. בד"כ יש סכסוכי שכנים ובמקרה זה קרוב לודאי שישנם גם יורשים רבים לכל בנין.

מר בן אשר: הנושא הועלה בעת דיון הועדה בתכניות לאזור המוסררה ועורר בעיות קשות:
א. רק לבעלי הקרקע יש זכות להגיש בקשות בניה.
ב. לענין הסכמת השכנים יש פתרון בועדה המקומית. אם הועדה משתכנעת - לאחר זימון השכנים - שאין בהתנגדותם ענין תכנוני היא רשאית לדחותם ולהוציא רשיון בניה.

ויתור על סעיף זה עלול לגרום לעתיד לפגיעה בשכנים. נוסף לזה יש גם היבט תכנוני - הבניה טורית ורצוי לראות תכנון משותף לכל השורה.

<u>מר סויסה</u> הבקשה של מר ש. כהן היא צעד מרחיק לכת.

<u>מר ש. כהן</u> זהו הליך בירוקרטי ומונע הליך של שיקום שכונה. אני מעלה על הדעת שמשרד השכון יתכנן תוספות שיפגעו בשכנים.

<u>מר א. בן אשר</u> זוהי קרקע פרטית ואין ברירה אלא לכלול סעיף זה בתקנון.

<u>מר סויסה</u> - מעלה להצבעה את ההצעה לקבל את הצעת מר ש. כהן בכפוף לבדיקה משפטית.
בעד הצעה זו הצביעו שני חברי ועדה.
נגד ההצעה הצביעו שלושה חברי ועדה.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית (בהמשך להחלטת הועדה מיום 17.7.90)

ג. <u>בקשות לדיון חוזר</u>

.10 <u>תכנית מס' 2998 ב' - שינוי יעוד למגורים לקביעת אחוזי בניה - רמת שרת</u>
דיון חוזר מיום 27.2.90

<u>מר בן אשר</u> מזכיר את מטרת התכנית ואת מהלך הדיון הקודם. הגיעו שתי פניות לקיום דיון חוזר. הראשונה לפני הוצאת הפרוטוקול ומי שכתבה לא ידע כלל משום מה הגיעה הועדה להחלטתה זו. לדעתי הפניה הגיעה רק עקב העובדה שהיזם פנה לכותבי המכתב.

מכתב שני הגיע לאחר הבנת הפרוטוקול. אז התברר שהעובדות שנכתבו במכתב הראשון אינן נכונות. היזם פנה שוב לחברי הועדה והם פנו בדרישה לקיים דיון חוזר.

<u>מר ש. כהן</u> אני מדבר על פרוטוקול ולא על רכילות. הועדה המחוזית לא קבלה את המלצת הועדה המקומית ותקנה אותה באופן מהותי. בדיון הקודם אמר בן אשר כי היזמים פנו לועדות התכנון בדרישה לשנות את יעוד השטח למגורים 2 עם זכויות בניה דומות לאלה שנתנו לבניינים סמוכים בשכונה דהיינו 140%. בסוף אותו דיון ציין מר בן-אשר כי במסגרת הדיונים בצוות המקצועי דובר על הצורך להוריד את הצפיפות ל-120% ושלדעתו זה צריך להתבטא בתכסית נמוכה יותר. לאחר מכן הועלו מספר הצעות לדיון.

היות ואני בעד יותר דירות למגורים אך לא באופן בלתי מבוקר כנראה שהוטעתי מהאינפורמציה שניתנה בזמן הדיון ולכן אני פונה בבקשה לקיים דיון חוזר. מדובר בקרקע של המדינה והתכנית כפי שהיא נראית לי.

בסיכום ישיבה שהתקיימה בלשכת התכנון ביום 5.7.89 בהשתתפות אנשי העיריה נאמר תכנית הבינוי נבחנה ועל דעת הכל הוחלט שהיא מתקבלת בחיוב בתנאים הבאים: אחוזי הבניה המירביים יהיו 140%... כמו כן היה גם דיון בעיריה ובכל אלה הגיעו לסיכומים שבדיון בפני הועדה נאמר שלא היו. בכל המגרשים בסביבה ישנם למעלה מ-200% בניה ישנן חלקות בהן אחוזי הבניה מגיעים ל-384% ולמלון שאושר בעבר לחלקה זו אושרו 180% בניה.
על פי תכנית 2998 אחוזי הבניה הגיעו ל-204%. תכסית המלון נעה בין 30%-70% ולמעשה התכסית הגיעה ל-53%. לדעתי יש מקום לקבל הבהרות נוספות על מנת לאשר את המלצות הועדה המקצועית.

(פרוטוקול מתאריך 24.7.1990)

מר בן אשר הנושא הובהר בתשובה, לא על סמך ממצא השמאי הגבוה כך שהוצג בשמאות, אלא על סמך מחיר איכות המגורים בשטח ההוצעה, לכן לדעתו אין מקום לדיון נוסף.

מר גאסיטן מסכים עם מר בן אשר, למיטב ידיעתו ישנם במגרשים סמוכים בניה עד גובה כולל חזית זה קרקעי.

בעד קיום דיון חוזר הצביעו 3 חברי ועדה.
נגד קיום דיון חוזר הצביעו 4 חברי ועדה.

הוחלט: לא לקיים דיון חוזר.

11. יב - 10924 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 29.10.89 לדחות בקשה לבנית מרפסות - הבנין ברח' בן-צבי/39
דיון חוזר מיום 22.2.90

מר בן אשר מדובר בבקשה להבלטת מרפסה בחזית הבניין. הבקשה נדחתה בועדה המקומית. הוגש ערר לועדה המחוזית וזו החליטה "לקבל את הערר בחלקו:
א. הועדה דוחה את הבלטת המרפסת בחזית הקדמית.
ב. הועדה מורה לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום בהמשך להבלטת מרפסות בחזית האחורית עד לממדים האפשריים. הועדה תשוב ותדון בתום המועד להגשת התנגדויות".

על פי תכניות 2138 ו-2376 אין לאשר הבלטת מרפסות בחזית הקדמית של הבניין. בעקבות החלטת הועדה הוגשה בקשה לדיון חוזר מהסיבות הבאות:
1. קיימות מרפסות נוספות בחזית הבניין הקדמית מצד רחוב קרן קיימת לישראל ומרפסת סוכה קיימת, שפירוק לא מקובל בחזית מבחינה ארכיטקטונית.
2. רק מצד רחוב קיימת אפשרות למרפסת סוכה פתוחה".

מר קפטן לא ניתן לבנות מרפסת סוכה מאחור ובחזית הקדמית של הבניין ישנן ממילא מרפסות נוספות לכן תמוה בעיניו למה לא ניתן לאשר את הבקשה.

מר בן אשר התכניות החלות על השטח אוסרות בנית מרפסות בחזית זו. יתכן שהמרפסות הקיימות נבנו לפני היות התכניות או שנבנו ללא היתר.
הועדה חייבת להתייחס לתכניות החלות על השטח.

מר דרעי מציע שיבדק עם מתכנן המחוז אם יש טעם בהגשת בקשה להיתר בניה.

מר כרמי תומך בהצעת מר דרעי.

מר סויסה מעלה להצבעה את ההצעה לקיים דיון חוזר.

פה אחד הוחלט: לא לקיים דיון חוזר.

12. יב - 10990 - [redacted] - תוספת בניה לבית מגורים שכ' גבעת שאול (תיק בנין 1099)
דיון חוזר מיום 5.6.90

מר בן אשר מדובר בבניה בגבעת שאול שבתכנית שחלה על השטח נקבע שהיתרי הבניה יאושרו ע"י הועדה המחוזית. בשטח נבנו שני בניינים על פי התכנית ובבניין שלישי שטחי הבניה עלו על המותר וזה בא לידי ביטוי בשתי קומות בקומת העמודים - שנאטמו. החלטת הועדה היתה "לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

(פרוטוקול מליאה 24.7.1990)

א. לא יוצא היתר בניה לבנין המוצע כל עוד לא תוגש בקשה להסדרת השימוש של שתי הדירות בבנין המערבי.
ב. המקום המוצע למקלט יהפך למילון והמקום שהוצע למילון יהפוך למקלט.
ג. ימלא את התנאים של הועדה המקומית".
ההחלטה הנ"ל בזמנו נבעה מחוסר אמון שהדירות אכן יבוטלו להיות אטומות ולכן יש לדעת מה קרה איתן.
הוגשה בקשה לדיון חוזר.

<u>מר רוזנצוויג</u> המבקש לדיון חוזר באה בעקבות פניה של דיירים בבנין הקיים. בדקתי את התכנית ואת הישיבות ויש לי הרגשה כבדה שטבלת השטחים פורשה בצורה שונה והתוצאה היא שיש בבנין מקומות שלא מתאימים לאטימה.

<u>מר מונטה</u> אחוזי הבניה נבדקו ע"י מר גדי ברנדס ולדבריו זהו חישוב נכון. הועדה המחוזית מסתמכת ע"י חישובי הועדה המקומית.

<u>מר רוזנצוויג</u> גם בנושא קוי הבנין העיליים והתת קרקעיים יש פרושים שונים. יש סדרה של פרטים שמצריכים בדיקה חוזרת.

<u>מר דרמן</u> הטענות התושבים כללו פרטים שונים כגון, סגירת קומת עמודים, טענות בגין קוי בנין. טענות בגין חישובים לא נכונים של שטחי בניה. לדעתם הדבר מתבטא בתוספת שטחי בניה שפוגעת באיכות חייהם ויש דברים שנעשו בניגוד להבנ"ע החלה על השטח. אם הנושא מעורפל יש מקום לבדוק אותו שוב ולהזמין את הצדדים.

<u>מר קאסטן</u> לפי הבנתי, הבנין הקיים חושב בצורה לא נכונה אך את זה ניתן למדוד. מציע שתנתן לרוב הזדמנות להגיש מדידה מדויקת ואם יסתבר שיש טעות הנושא ידון מחדש.

<u>מר רוזנצוויג</u> האם מותר שקו הבנין התת-קרקעיים יגיעו לקו אפס?

<u>מר בן אשר</u> החלק הזה בבנין הוא במרווח והחניה גדולה יותר. הקומות העיליות הן במסגרת קו הבנין המאושר.

<u>מר בן פורת</u> אם הטיעונים נכונים ולפיהם יש סתירה בינם לבין החלטת הועדות יש לבדוק אותם שנית.

<u>מר נקמן</u> אם מדובר על הונאה אין לדון בתיק שנית אלא לפנות למשטרה.

בהצבעה שהתקיימה הצביעו 5 חברים בעד דיון חוזר ו-8 חברים נגד דיון חוזר.

<u>הוחלט:</u> לא לקיים דיון חוזר.

11. יב - 10902 - רמת רחל - סככה למכירת תוצרת חקלאית - בקשה לשימוש חורג <u>והיתר ב/98/199</u>

דיון חוזר מיום 25.1.90

<u>גבי פלאוט</u> מדובר בשטח ליד קיבוץ רמת רחל שהוחלף בינם לבין העיריה. על פי תכנית מי/200 השטח מיועד לאזור חקלאי א' שאסורה עליו בניה לבד ממבנים לחקלאות. הבקשה שהגיעה היא לא לשנות יעוד אלא לאפשר שימוש חורג למכבר פירות וירקות. במקום קיימת סככה והוכשרו כ-74 מקומות חניה. החלטת הועדה היתה לא לאשר את הבקשה כי:
א. לא ניתן לאשרה בהליך של שימוש חורג.
ב. מבחינה תכנונית עדיף להכין תכנית מסודרת לכל השטח דווקא בגלל שמדובר בשטח גדול כל כך למכירה, קניה וחניה. בהתייעצות עם גבי ריזה

נאמר לנו שאישור בקשה מסוג זה צריך להיות באמצעות הפקדת תכנית לשינוי יעוד.

<u>מר גורזב</u> הבקשה היא לתקופה של 4-5 שנים לשימוש חורג בשבמשך הזמן הזה הקיבוץ יסדיר את הנושא מבחינה תכנונית. במקום היתה סככת אריזה שהפכה במשך הזמן למקום לממכר ירקות. השטח הוא של הקיבוץ.

<u>מר בן פורת</u> הקרקע חקלאית ורק ולקה"ה רשאי לאשר את הבקשה.

<u>מר דרעי</u> אינני משוכנע שיש כאן בעיה משפטית ולדעתי אין צורך בשינוי תיעוד. המקום מאורגן טוב ולא מפריע לאף אחד.

<u>מר סויסה</u> מציע לאשר שימוש חורג לתקופה של שנה-שנתיים ולחייב את הקיבוץ להכין תכנית לשינוי היעוד.

<u>גבי רוזה</u> אמרתי שהדרך הנכונה היא להפקיד תכנית. אין זה אומר שאי אפשר לקבל את הצעתו של מר סויסה.

בהצבעה בעד קיום דיון חוזר היו 10 חברים בעד, חבר אחד נגד וחבר אחד נמנע.

<u>מר סויסה</u> האם מישהו מהחברים מתנגד לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה קצרה.

<u>מר בן אשר</u> לדעתי זוהי תשובה טכנית סטטוטורית לבעיה ולא תשובה תכנונית.
מדובר בעצם על מרכז מסחרי, זוהי קרקע חקלאית ואם רוצים שימוש מסחרי צריך לחשוב על כל האלמנטים התכנוניים. יש תכנית להרחבת רחוב ביתר ואולי יש טעם להכין תכנית שתכלול את הרחבת הרחוב.

<u>גב' פינקלמן</u> מבקשת להבהיר כי הועדה יכולה לאשר שימוש חורג אך לא לאשר שינוי יעוד. המינהל מחכיר את הקרקע לשימוש מסויים ואם ישונה היעוד יהיו בעיות עסקיות עם המינהל.

<u>מר שרון</u> פונה למר בן אשר וטוען שאין מקום לדבר ברגע על התכניה אלא רק על הבקשה לשימוש חורג.

בעד ההצעה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנתיים ולחייב את היזמים להכין תכנית לשינוי היעוד תוך פרק הזמן הזה וכן להפנות את הבקשה לשימוש החורג לולק"ה הצביעו 8 חברים. נגד ההצעה הצביעו שני חברי ועדה. נמנעו - 2 חברי ועדה.

<u>הוחלט:</u> א. לקיים דיון חוזר.
ב. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנתיים בלבד ובתנאי שהבקשה תאושר ע"י הולק"ה.
ג. הועדה מורה ליזמים להגיש לה לדיון תב"ע להסדרת המצב בשטח.

14. <u>מי/656 - פארק נופש משולב במתקנים לטהור שפכים קרית ענבים</u>
דיון חוזר מיום 15.2.90

<u>מר הימן</u> התכנית נדחתה על סמך התנגדות של תושב בית נקופה שביתו סמוך לאגם. סיירתי בשטח ושוחחתי עם היזמים והאדריכלים. אני טוען שלא נלקחו בחשבון השיקולים הנכונים של דו"ח איכות הסביבה לגבי המתנגד.

<u>מר ויזל</u> בזמנו הוכן דו"ח איכות סביבה בהנחייתו של מר גיל יניב אך התייחסות הועדה לא היתה בהתאם לדו"ח.
האגף הקרוב למשפחת פלדמן - המתנגדת - מאורגן כך שאפשר יהיה לשבת רק בצידו המערבי. אי אפשר לרדת לצידו המזרחי. על פי הדו"ח שהוכן האגם לא יגרום לבעיות. גם הרעשים הם מתחת למינימום המותר. יש בעיה אחרות שבעקרן סכסוכים בין הישובים - אך לבעיות אלה הועדה לא יכולה להכנס.

<u>מר סויסה</u> אינני מבין לשמוע טענות לפיהן הועדה לא התיחסה לנימוקים תכנוניים. מר יניב ענה לשאלתי בעת הדיון ואמר במפורש שרמתקניב יפגעו במתנגדים למרות שהרעשים נמוכים מהמינימום המותר.

<u>מר נקמן</u> יש לזכור שלתכנית הוגשו מספר התנגדויות ולא רק התנגדות אחת ואם יקויים דיון חוזר יש לשמוע שוב את כל הצדדים. לפי דברי מר יניב האזור יהפוך מאזור כפרי לאזור פרברי. בזמנו השתכנעתי מטענות המתנגדים ולכן הצבעתי נגד התכנית.

<u>מר סויסה</u> שואל באם יש צורך להזמין שוב את המתנגדים.

<u>גב' רווה</u> יש לשקול כל מקרה לגופו. במקרה הנדון נראה לי שמן הראוי להזמינם.

<u>מר קפמן</u> בזמנו קבלו היזמים חלק מההמלצות ובטלו את דרך הגישה. אני ממליץ לבטל גם את אגם ג'.

בעד ההצעה לקיום דיון חוזר הצביעו 5 חברי ועדה. נגד ההצעה הצביעו 3 חברים ונמנעו 3 חברים.

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

.15 <u>תכנית מס' מי/145 א' - שמורת טבע - מערת הנטיפים</u>
להעביר למועצה הארצית בגין שינוי יעוד

<u>גב פלאוט</u> יש להכריז על השטח שסביב מערת הנטיפים בשטח לשמורת טבע ולכן יש להעביר את התכנית למועצה הארצית לשינוי היעוד.

<u>הוחלט</u>: להעביר את התכנית למועצה הארצית בגין שינוי היעוד ממחצבות לשמורת טבע.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

ט' באלול תש"ן
30 באוגוסט 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות
מס' 10/90 מיום א' בט' בתמוז תש"ן 22.7.90
יו"ר א. סויסה

השתתפו: א. בן-אשר - מתכנן המחוז
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
ת. רווה - נציגת שר המשפטים

נכחו: ש.ז. זוננפלד - נציג ציבור
ל. ידין - מח' תכנון עיר עירית י-ם
ו. קוקיה - מח' תכנון עיר עירית י-ם
י. בן-יעקב - לשכת התכנון המחוזית
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
א. מורגנ - לשכת התכנון המחוזית
ח. נחמני - מזכירת הועדה
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית

נעדר: מ. ויזל - נציג ציבור

(פרוטוקול מחוזית 22.7.1990)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3896 - שינוי יעוד השטח למוסד והרחבת האכסניה הקיימת רח' אגרון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3732 מיום 7.1.90.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עו"ד נעמי וייל בשם: דניאלה ושמעון שמיר, שמעון פורת ודיירי רח' קרן היסוד.

חו"ד הועדה המקומית תצורף לעת הדיון.
הצדדים הוזמנו כחוק.

אורי בן-אשר מציג את התכנית. התכנית משנה את תכנית מס' 882 ותכנית המתאר המקומית לירושלים. ע"י שינוי מאזור מגורים 2 לשטח למוסד. במקום קיימת אכסנייה של הקהילה הקונסרבטיבית הכוללת מבנה אכסניה וביכ"נ. התכנית היא לבנות בנין חדש נוסף לאכסניה הכולל חדרי שינה ולימוד, חדר האוכל ומטבח. לתכנית מצורף נספח בינוי המראה בנין שבחזית רח' אגרון הוא בן 2 קומות ומתדרג כלפי העמק לבנין בן 4 קומות מעל לקומת חניה וגג רעפים. הבנין חורג בקוי הבנין המאושרים של תכנית המתאר וכן באחוזי הבניה המגיעים ל-220%.

בשלב זה נכנסו המתנגדים ויזמי התכנית.

עו"ד נעמי וייל המתנגדים אינם מתנגדים לשימוש הקיים של אכסניה אלא להגבלתה בהיקף המוצע עפ"י התכנית. צפיפות שתגרום למטרדים לשכנים. הבניה הגבוהה תחסום את הנוף והחריגה בקוי הבנין וצמצום המרווחים יפגעו בשכנים. החניה הממוקמת על גבול המגרש תגרום למטרדי רעש וזיהום ובן חדר ההסקה. המטבח החדש גדול פי שלושה מהמטבח המקורי ויגרום למטרדי ריח, כמו בן הצרוף של חדר אוכל, והחללים הפנימיים והחיצונים כפי שמופיעים בנספח הבינוי מאפשרים הסבתם לאולם ארועים אשר יגרום למטרד סביבתי למגורים. כן קרבת חדר הלימוד לבנין המגורים השכן יצור מטרד רעש סה"כ מצטבר כל זכויות הבניה הגדולות, החריגה מקוי הבנין ופונקציות מטרידות יגרמו למטרדים למגורים השכנים. כאשר לבנין המגורים של משפחת שמיר, דרך הגישה לחניה עוברת בגבול המגרש סמוך לביתם ותנועה בה תגרום למטרד הקרבה של כתת הלימוד לביתם והחריגה בקו בנין כל אלא יגרמו מטרדים לדירת משפחת שמיר.

ליסל ידין בשם הועדה המקומית מקריאה מהמלצות הועדה המקומית. קבלו את ההתנגדות בנושא החריגה מקו הבנין בגבול מגרש 195 וממליצים שקו הבנין יהיה 3 מ' ללא פתיחת חלונות בקיר הבנין ואטימת חדר המדרגות החיצוני בקיר.
ממליצים לקבל את ההתנגדות בדבר אולם הארועים ולאסור את השמוש לאירועים בשטח התכנית. הועדה המקומית המליצה לדחות את שאר ההתנגדויות הקשורות לזכויות הבניה, מיקום וגודל המטבח, ומיקום החניה וגובה הבנין.

(פרוטוקול מחוזית 22.7.1990)

<u>עו"ד יורם בר-סלע בשם מגישי התכנית</u>
מדגיש שמדובר במרכז העיר ושימושים ונפחים המוצעים בתכנית הם מקובלים במרכז ערים. באשר לאולם שמחות אין כוונה ואין הוראה בתכנית המציינת שמוש כזה. השמוש שיהא הוא פעילות חברתית וקהילתית הקשורה בבית הכנסת ובנוער מחו"ל.
בנושא החריגה מקו הבנין הם מוכנים לסגת במטר אחד אולם סגירת חדר המדרגות המשמשות כמדרגות חרום זה יפגום בצורה האדריכלית ויהא משגה לקבל התנגדות זו.

<u>אדריכל בן דוד</u> גבהי הבנין אינם חורגים מהגבהים המותרים באזור מגורים 2. גג הרעפים משתלב בגגות הרעפים הקיימים. לדעתו הבנין אינו מסתיר את הנוף למתנגדים היות וחלקו הגבוה הוא מול החצר שלהם ולא מול דירותיהם. החניון קטן בן 10 מקומות חניה ולכן איננו מהווה מטרד וכן הגישה לחניון לא תהווה מטרד. המטבח וחדר האוכל מרוחקים מדירות המתנגדים ולא יהוו מטרד. באשר לזכויות הבניה הן כוללת את כל שטחי הבנין, חדרי המדרגות המעברים, המחסנים וכו'... ולכן אין הן מוגזמות.
באשר לחדר המדרגות הפתוח, לדעתו מבחינה תכנונית יש להשאירו כזה.

<u>עו"ד נעמי דויטל</u> אין התנגדות לעיצוב האדריכלי אלא לפעילות הכללית שתתבצע בשטח ולנפחי הבניה המוגזמים, לשילוב של הרבה מטרים וסוג הפעילות שתתבצע בהם. הנזק מהחניה הוא בגישה אליה ובקרבתה. לדעתה החניה גם אינה תקנית ולכן יווצרו מטרדי תנועה במקום. יתר השימושים של המטבח, חדרי המדרגות, חדר ההסקה הכמות המצטברת תיצור מטרדים.

בשלב זה עזבו הצדדים את אולם הישיבות.

<u>מר בן-אשר</u> לדעתו צדקו המתנגדים בקשר לצפיפות הגבוהה. בעיקר מתבאת צפיפות זו בתכסית גבוהה ובמיעוט השטחים הפנויים ואין ספק שלפיעלות המתוכננת, אכסניה ופעילות חברתית קהילתית כפי שהגדירו המשיבים יש צורך באיזון בין השטח הפנוי והשטח המבונה לכן יש לדעתו:
א. לקבל את ההתנגדות בקשר לקוי הבנין, כולל החניה ולקבוע כי ישארו המרווחים שנקבעו בתכנית המתאר בצדדים הפונים למגרש המתנגדים.
ב. יש לסגת גם בחזית רח' אגרון מהסיבות הבאות:
1. לא יתכן שחלונות המטבח יפנו למדרכה של רח' אגרון והריח יטריד את הולכי הרגל.
2. יש ליצור גינה קדמית בחזית רח' אגרון
3. דרוג הבנין כלפי רח' אגרון אינו מוצלח מבחינה אדריכלית, הבניינים בסביבה הם מנסרות שלמות ולא שבורות.
4. צמצום שטחי הבניה יפחית את מספר מקומות החניה.

לדעתו יש לקבוע בתכנית כי לא יותר השמוש לארועים, החניה תהא מקורה ואטומה באשר למדרגות הגלויות לדעתו יש להשאירן בצורתן.

<u>הוחלט:</u> א. לקבל את ההתנגדויות בנושא הצפיפות הגדולה ולהגריד את הצפיפות על ידי צמצום תכסית הבניה של הבנין החדש.
מאחר והועדה התרשמה שהצפיפות ובעיקר תכסית הבניה הגבוהה אינם מותירים מספיק שטחים פתוחים במגרש לגינון ולהפרדה בין המוסד לבניני המגורים.
ב. לקבל את ההתנגדות בדבר חריגה מקוי הבנין שהיו מותרים באזור מגורים 2 ולקבוע כי קוי הבנין יהיו בהתאם למותר באזור מגורים 2 וזאת ע"מ לשמור על מרווח נאות בין בניני המגורים הסמוכים למוסד.

ג. לקבל את ההתנגדות בדבר המטרד שיגרם ע"י החניון לדירות המגורים. הורדת הצפיפות תוריד את מספר מקומות החניה התכניים והרחקת הבנין מגבול המגרשים השכנים ירחיקו את החניה מהם.

ד. לקבל את ההתנגדות בדבר מיקום המטבח וחצר המשק ולמקמם בצורה שתפחית את מטרדי הריחות והרעשים.

ה. לקבל את ההתנגדות בדבר מניעת השימוש לאולם אירועים ולקבוע בתכנית כי שימוש זה יאסר בכל שטח המוסד.

ו. לתקן את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מתאריך 17.1.89 סעיף 1 להחלטה ע"י ביטול דרוג הבנין בחזית רח' אגרון וקביעת גובה הבנין בהתאם לגובה הבנין הסמוך לו ממערב.

ז. להטיל על מתכנן המחוז לתקן את התכנית בהתאם להחלטות דלעיל ולהביא תכנית מתוקנת לדיון הועדה למתן תוקף.

2. <u>תכנית מס' 1691 א' - תוספת שימוש למקוה במגרש בית ספר - רח' שרב</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3749 מיום 11.3.90.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת של חגי סימון.
לא נתקבלה חו"ד הועדה המקומית.
הצדדים הוזמנו כחוק.

הורד מסדר היום מהסיבות הבאות:
א. המתנגד בקש לדחות את הדיון.
ב. הועדה המקומית לא הגישה המלצותיה.

3. <u>תכנית מס' 3428 - תכנון מפורט של תחנה מרכזית בכניסה המערבית לעיר</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3749 מיום 11.3.90.

בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות: עו"ד דרור שמחיוף בשם: חב' רמת הבירה בע"מ, במועצה לישראל יפה.
לא נתקבלה חו"ד הועדה המקומית.
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>מר בן אשר</u> מציג את התכנית. בשטח קיימת תחנת אגד המרכזית לעיר, אשר נבנתה לפי תכנית מאושרת מס' 1705. תכנית זו קבעה את זכויות הבניה, יעוד השטח וצורת הבינוי. התכנית החדשה משנה את צורת הבינוי במסגרת זכויות הבניה המאושרות. הבינוי החדש מיועד לשרת את צרכי העיר המתפתחים בתחבורה ציבורית נכנסת ע"י תוספת רציפים ושרותי נוסעים, חניה ומשרדים. לפי התכנית תבנה קומה נוספת של רציפים מעל למפלס הרציפים הקיים. המפלס הקיים ישרת את התנועה הנכנסת והמפלס החדש - התנועה היוצאת. כן יבנו 2 קומות לחניה פרטית מעל לקומות הרציפים ובחזית יבנו 8 קומות מעל לקומה הקיימת, של שרותי נוסעים ומשרדים. גובה הבנין לא יחרוג מגובה בנין - מלון רם. הכניסות והיציאות לרכב תהיינה מרח' הצבי לפני הפקדת התכנית הוגש תסקיר השפעה על הסביבה והמלצותיו נכללו בתכנית.

בשלב זה נכנסו המתנגדים והמשיבים.

<u>עו"ד דרור שמחיוף</u> מיצג את חברת רמות הבירה התנגדותו לכך שהתכנון הוא נקודתי ולא כולל את כל רצועת הבניה החל מסנטר 1 ועד לתחנה. לדעתו היה צריך לעצב את החזיתות של המתחם השלם ביחידה אחת. להסדיר את נושאי התנועה, החניה וזכויות הבניה.

המועצה לא"י יפה בהעידרם הוקראה התנגדותם, עיקר התנגדותה לכך שלא יושמו כל המלצות התסקיר הסביבתי ועקר דאגתם היא להשפעה שתהיה למטרדי התנועה והזהום על אזור מצבת אלנבי ושכונת המגורים ולנושא הארובה שלא נקבע גובהה... וכן דרשו לקיים בדיקות סביבתיות בשעת הבניה ולאחריה ע"מ לצפות למטרדים שיגרמו.
נציגת הועדה המקומית הודיעה שהועדה המקומית טרם דנה בתכניה וע"פ אין לה המלצה, אך בקשה לצרף את מתכנן התכנית.

אדריכל שיינברג משיב כי תסקיר ההשפעה הסביבתית בדק את כל ההביטים הסביבתיים והמטרדים שעלולים להגרם מהתכנית והמלצותיו יושמו בתכנון ובהוראות התכנית. באשר לדרישה לתכנון של כל הכניסה לעיר לדעתו הדבר נלקח בחשבון בשעת הבנת התכנית לדוגמא ההוראה בדבר התאמת גובה הבנין לבנין הסמוך, אולם הקו הכחול של התכנית מתיחס רק לשטח התכנית של התחנה. בענין גובה הארובה, מודיע כי לא תהא כל ארובה בולטת מעל לבנין.

בשלב זה יצאו המתנגדים והמשיבים.

אדר' בן-אשר מציע לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים שהושמעו:
א. בענין התכנון הכולל התכנון נעשה בשלב המקדמי אולם הוא לא חלק מהתכנית. ב. בנושא המטרדים נתנה תשובה הולמת ע"י התסקיר הסביבתי.
הדבר היחידי שנשאר פתוח הוא נושא הארובה.

מר נקמן מציע לקבוע בתכנית שאם הארובה תהא גבוהה מ-3 מ' מעל לגג התחנה יהא צורך בשלב היתר הבניה לקבל החלטה על הפקדה של הארובה בלבד.

החלטה: לדחות את ההכרעה עד לקבלת חוות דעת של הועדה המקומית.

4. תכנית מס' 4097 - בית ספר - שיח ג'ארח
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3765 מיום 8.5.90
בתקופת ההפקדה הוגשו שלוש התנגדויות מאת: סולימאן חג'אגי, דן וינד ושות', עו"ד הרמולין
לא נתקבלה חו"ד הועדה המקומית
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן-אשר מציג את התכנית.
תכנית מס' 2591 יעדה את השטח לבנין ציבורי ולא קבעה את השימוש בתכנית קימת הוראה בדבר אשור תכנית מפורטת כתנאי להיתר. מתוך טעות הוצא היתר לביה"ס לפני שאושרה תכנית מפורטת. נבנה בנין בן 2 קומות והעבודה הופסקה. הוכנה והופקדה תכנית מפורטת לביה"ס עם נספח בינוי.

בשלב זה נכנסו המתנגדים והמשיבים.

מר סולימן חזאגי מתנגד להפקעת השטח שרובו בבעלותו, לדעתו המקום אינו מתאים להקמת בית ספר. עדיף לדעתו לבנות מגורים יש מחסור בדירות. הוא רואה עוול בכך שהופקע כל השטח שבבעלותו למטרת בי"ס במקום לבנות מגורים או שימושים תירותיים.

ליפל ידין בשם הועדה המקומית טוענת שהשטח הופקע מזמן ע"י שר האוצר ויעוד הקרקע לבנין ציבורי אושר בתכנית 2591 לכן יש לדחות את ההתנגדות.

(פרוטוקול מחוזית 22.7.1990)

<u>מר דן ויגד בשם האוניברסיטה העברית</u> מתנגד לתכנית היות ואין התכניה משקפת את תכנון הדרכים וביצועם. מראה תשריט עם תכנית הדרכים אשר לפיה ישנה פגיעה קלה בשטח תכנית זו. לדבריו התנגד מאותה סיבה גם לתכנית המתאר 2591 ודרש שהועדה המקומית תכין תכנית להסדרת הדרכים באזור שבין צומת כביש שדרות אשכול ועד לכביש ואדי ג'וז.

<u>ביטל ידין</u> טוענת שלא צריך לקשור את אישור תכנית זו בתכנית הדרכים למעט אותו קטע קטן בו נפגע מגרש ביה"ס מתוואי הכביש המתוכנן.

<u>עו"ד הרמלין בשם מלון היאט</u> המלון נמצא צפונית לשטח ביה"ס. במלון הושקעו סכומים גבוהים והמאורעות בשטחים פוגעים בהכנסות המלון משום שבעיני האורחים המלון נמצא בגבול שבין ירושלים היהודית לערבים. הקמת בי"ס לבנות ערביות בשטח יפגע בהכנסות המלון. בזמנו הובטח ע"י ראש העיר שלא יבנה בי"ס והשטח יהא מיועד לטילת וגן. כן יפונו המוסכים מאזור ואדי ג'וז.
מיקום בית הספר במחלף הדרכים מול המלון יהא מוקד לארועים שיפגעו במלון. העיריה נסתה לקובע עובדות ע"י בניה בלתי חוקית. כיום קיים בנין והם הציעו להשתמש בבנין למוזיאון או כל שימוש אחר שלא יפגע במלון. טוען שהיה סכום כי העיריה תפנה לגורמי הבטחון לחוות דעת לפני שיבנה ביה"ס ולא עמדו בסיכום.

<u>מר אחמד אבו לבן</u> בהעדרו הוקרא מכתב התנגדות הוא מתנגד לביה"ס היות ולדעתו ביה"ס יגרום מטרד לסביבה שהיא סביבת בתי מלון ומגורים.

<u>מר אליעזר מנהל מינהל החינוך</u> בתי ספר אינם מוקד לפעילות עוינת אלא ההפך. מביא דוגמאות מבי"ס רשד"א הנמצא על צירים עירוניים ראשיים ובשנתיים האחרונות לא נסגר אפילו לפעם אחת. ביה"ס ישרת בנות שנפלטו ממערכות הלימוד העיוניות ויכשירן בהכשרה מקצועית. חלק מהכיתות מיועדות לחינוך מיוחד בהן מספר התלמידים קטן. סה"כ תלמידות יהיו 800-700 בתיכון.

<u>אמיר חשין יועץ רה"ע למזרח ירושלים</u> טוען שאזור בתי הספר הוא אזור שקט. בסמוך פועלת מרפאה ואין שם פעילות עוינת.

<u>עו"ד הרמולין</u> חוזר וטוען כי הקמת בי"ס בגודל זה מהווה מוקד לפעילויות עוינות ויפגע במלון. המלון יתבע פיצויים באם התכנית תאושר.

בשלב זה יצאו המתנגדים והמשיבים.

<u>היו"ר</u> מציע לקבל חוות דעת מגורמי הבטחון לפני קבלת ההחלטה.

<u>תמי רגוה</u> תומכת בדעתו.

<u>מיכאל נקמן</u> תומך בהצעת היו"ר.

<u>אורי בן-אשר</u> לדעתו ביה"ס נמצא רחוק מבית המלון והתנגדות המלון נובעת מהקשיים הקיימים ולא העתידים היות וכיום הוא נמצא במצוקה ומחפש תרוץ להגשת תביעות. הגישה למלון אינה דרך כביש ואדי ג'וז אלא באמצעות דרך שכם לכן יש לדעתו לדחות התנגדותו מה גם שהועדה המחוזית היא שהוציאה בזמנו את היתר הבניה.

הוחלט: א. לקבל את התנגדות מר דן וינד בשם האוניברסיטה העברית ולתקן את גבול התכנית בצד הצפון מזרחי בהתאם לתוואי הדרך. כן להורות לועדה המקומית להגיש בדחיפות תכנית לרשת הדרכים המתוכננת מצפון למתחם ביה"ס וקרית המשכה. כפי שהוצגה ע"י המתנגד בשעת הדיון.

ב. לדחות את התנגדות מר טרזימאן חגאג להפקעת השטח ויעודו לביה"ס היות והפקעת השטח בוצעה עוד בשנת 1967 ע"י ממשלת ישראל ויעוד השטח נקבע כבנין ציבורי בתכנית מס' 2592 שאושרה בשנת 1952.

* ג. לדחות את ההחלטה בהתנגדות ע"ד המוזלין בשם מלון היאט והתנגדות עבד אלרחמן אבו ליל ליעוד השטה לביה"ס עד אשר תתקבל חוות דעתם של גורמי הבטחון.

ד. לדחות את ההכרעה למתן תוקף לתכנית לאור ההחלטה בסעיף ג' לעיל.

5. תכנית מס' 3898 - תוספת למלון זהר - ארנונה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3724 מיום 17.12.89.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת מאת זאב גוטמן - מנהל מלון זוהר.

לא נתקבלה עו"ד הועדה המקומית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

אורה בן-אשר מציג את התכנית שמטרותיה הן:

א. תיקון גבולות בעקבות בנית המלון בשטחים פרטיים. הרחבת דרך וקביעת זכויות בניה.

בשלב זה נכנסו המתנגדים והמשיבים.

מר זאב גוטמן מנהל המלון מתנגד להרחבת הדרך המגיעה עד לקיר המלון ואשר תמנע את הגישה של האוטובוסים של התיירים ותפריע בכניסה למלון כמו כן התנגדותו מתיחסת לטבלת איזון השטחים. בטבלה זו מספרי המגרשים נלקחו ממספרים של תכנית מדידה לצרכי רישום ולא מהמספרים המקוריים. תכנית המדידה לא הועברה לרשם המקרקעין ולכן לא יוכלו לרשום

תכנית זו. לכן הוא מבקש למחוק את המספרים של המגרשים ובמקומם לרשום את מספרי המגרשים המקוריים כפי שרשומים במפת הגוש.

ליטל ידין הועדה המקומית ממליצה לקבל את ההתנגדות לבטל הרחבת הדרך אשר התברר שאין צורך בה. ולצרף את שטחי ההרחבה למגרשים החדשים בהתאמה. כן לתקן את טבלת השטחים ולצרף עמודה עם מספר המגרשים המקוריים בגוש.

הוחלט: א. לקבל את התנגדות מר זאב גוטמן מנהל המלון להרחבת הדרך בחזית המלון ולבטל את ההרחבה אשר לדעת הועדה המקומית אינה דרושה לתנועה ברח' לייב יפה. השטח הנ"ל יצורף למגרשים המצרניים מגרשים מס' 8 א', 14 א', 15 א' ויעודו יהא בהתאמה ליעוד המגרשים הנ"ל כולל השטח הצבורי הפתוח.

ב. לקבל את ההתנגדות בענין מספר המגרשים בטבלת השטחים ולהוסיף לטבלה הקיימת בתשריט עמודה בה יפורטו מספרי המגרשים המקוריים המופיעים במפת הגוש והכלולים בתכנית ויקבע בהוראות התכנית כי רישום התכנית במשרד ספרי האחוזה ניתן להעשות מתוך מספרי המגרשים המקוריים המופיעים בטבלת השטחים.

6. <u>תכנית מס' 3851 - מרכז מסחרי ראשי - הר-נוף</u>
הודעה בדבר הפקדה התכנית פורסמה בילקוט פרסומים 3653 מיום 28.4.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות רבות שהוסרו למעט כ-30 התנגדויות.
הצדדים הוזמנו כחוק

<u>מר בן-אשר</u> מציג את התכנית שמטרותיה הם הקמת מרכז מסחרי בן 2 קומות מסחר ומעליהם 2 קומות בית מלון בשכונת הר נוף. התכנית מציעה לבטל מעבר ציבורי מאושר בין שני מגרשים המיועדים למסחר ולהקים על שלושת המגרשים המאוחדים מרכז מסחרי שזכויות הבניה הן 173% מהשטח המאוחד. המרכז יכלול חנויות, סופרמרקט, אולם שמחות וחדרי מלון וכן תחנת מוניות. בתוך המרכז הבנוי בצורת "מול" מסחרי יהא מעבר עם מדרגות שיקשר בין הרחוב התחתון רח' שאולזון והרח' העליון. רח' אגסי לתכנית הוגשו הרבה התנגדויות אולם הושג הסכם פשרה בין רוב המתנגדים שיוצגו ע"י עו"ד נובוגרוצקי ובן היזם והסכם זה מוצג לועדה על מנת שתאשרו. נשארו עדיין מספר מתנגדים שלא הצטרפו להסכם הפשרה והתנגדותם נסבה סביב הנושאים הבאים:

1. התנגדות לגודלו של המרכז אשר לדעתם תיצור מטרד תנועה בעיקר באשל מכול קיים מרכז מסחרי הכולל סופרמרקט.
2. התנגדות לבטול המעבר הציבורי ובטול השטח הירוק שלדעתם דרוש לצרכי השכונה.
3. התנגדות לאולם השמחות שיגרום למטרדי רעש ותנועה.
4. התנגדות לתחנת המוניות שתגרום למטרדי רעש.
5. התנגדות לבית מלון שיגרום למטרדי רעש.

בשלב זה נכנסו המתנגדים והמשיבים:

<u>מר ישראל גנר</u> מתנגד לגודלו של השטח המסחרי ולשמושים הקיימים בשטח המסחרי. מתיחס לתוספת מעון יום בתוך השטח המסחרי מתנגד לבית מלון המוסיף צפיפות יתר. מתנגד לאולם השמחות ומתנגד למסעדה שתגרום לדעתו למטרדי רעש וריחות.

<u>מר טיטלבויים</u> מתנגד לצפיפות הגבוהה של 173% שנתנה לשטח המסחרי מתנגד לבטול הירוק ולבטול המעבר.

<u>בר חנוך:</u> מתנגדת להיקף השימושים המושכים תנועה ואשר יגרמו לתאונות לתושבים.

<u>הרב הלברשטם</u> נציג מינהלת תומך בתכנית הפשרה.

<u>עו"ד יורם בר סלע בשם מגישי התכנית</u> תכנית מתאר 3028 יעדה את השטח לאזור מסחרי והוראות תכנית המתאר חלה עליה. התכנית גם קבעה את השמוש לאולמות שמחה. לפי תכנית המתאר מותר לבנות מגורים מעל לקומת קרקע מסחרית לכן נושאים אלו אינם ברי התנגדות. תכנית הפשרה הפרידה את המרכז לשני בנינים כפי שדרשו המתנגדים. המסעדה לא תהפוך לאולם שמחות וניתן לעגן זאת בהוראות התכנית. החניה היא תת קרקעית משתרעת על פני כל השטח כולל המעבר וגודלה מתאים לתקן החניה. זכויות הבניה בתכנית הפשרה צומצמו ל-154% והמעבר נשמר כפי שדרשו המתנגדים. גובה הבנין זהה לגובה שהופקד לכן מבקש מהועדה לקבל את תכנית הפשרה ולדחות את כל ההתנגדויות.

<u>עו"ד נובוגרוצקי</u> התושבים התנגדו לאולם השמחות והעדיפו את השמוש למגורים כן התנגדו לתחנת המוניות ובתכנית הפשרה התחנה בוטלה מבקשים שבתכנית יקבע סעיף שלא יותר אולם שמחות גם בעתיד.
באשר להתנגדויות הוא מפרט. להתנגדותו המפורטת הצטרפו בחתימותיהם

(פרוטוקול מחוזית 22.7.1990)

ב1.000 מתנגדים בנוסף לכך הוגשו עוד כ-100 התנגדויות. לתכנית הפשרה הסכימו כל המתנגדים שהצטרפו להתנגדותו וכן חלק מהתנגדים הנוספים. נותרו כ-30 מתנגדים שלא הצטרפו לתכנית הפשרה ונשארו עם התנגדותם.

בשלב זה יצאו הצדדים את האולם.

<u>אורי בן-אשר</u> תכנית הפשרה אינה מחייבת את הועדה המחוזית. עדיין קיימים 30 התנגדויות לתכנית שעיקר נושאיהן הן לגודל המרכז שיהווה מטרד תנועתי בעיקר כאשר ממול פועל כבר מרכז מסחרי ולבטול המעבר הציבורי. להתנגדויות אלו יש טעם והסכם הפשרה לא נותן תשובה מספקת לכך. למעשה הסכם הפשרה ביטל את אולם השמחות, הסדיר את המעבר והמיר שטחי מלונאות בשטחי מגורים אבל לא די בכך. שתי בעיות עדיין קיימות.

א. היזם מבקש בתכניתו להעניק זכויות בניה למעבר הציבורי ע"י שיבני יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מסחרי ולצרפן לשאר שטחי המסחר.
ב. להקים סופרמרקט מול סופרמרקט קיים.
במקרה הראשון לא ברורה ההצדקה התכנונית או הציבורית להעניק זכויות בניה משטח צבורי פתוח. זכויות אלו מגדילות את היקף הבניה למסחר וכן אין כל הצדקה ציבורית למכור קרקע ציבורית ליזם בעיקר שלפי תכנית הפשרה מדובר בשני בנינים נפרדים עם מעבר ביניהם הפתוח לשמים וכל כולו ציבורי.
ג. הקמת סופרמרקט מול סופרמרקט קיים כאשר בשניהם החניה היא תת קרקעית תיצור מטרד תחבורתי חמור. אנשים הבאים לקנות בסופרמרקט מעדיפים לחנות מול הסופר על הכביש ולא להשתמש בחניה התת קרקעית שני סופרמרקטים משני עברי הרחוב יצרו בעיה תנועתית מטרדית חמורה.
לכן באם נקשור את שתי הבעיות דהיינו ביטול זכויות הבניה המלאכותיות של המעבר הציבורי והפחתתן ע"י בטול הסופרמרקט. נביא את הפרויקט למצבו המקורי לפי תכנית המתאר 3028. לפי תכנית זו הוקצו שני מגרשים למסחר בזכויות בניה של 150% כ"א כאשר ביניהם מפריד מעבר ציבורי. לדעתו אין מקום לאשר במקום זה מרכז גדול אלא שני בנינים שקומות הקרקע תהיינה חנויות ללא סופרמרקט ומעליהם 3 קומות מגורים. כדי למנוע הקמת סופרמרקט ניתן לקבוע בתכנית גודל מירבי לחנות כפי שהגבלנו בזמנו בקניון את גודל החנויות. קיימת הבעיה של תכנית הפשרה. למעשה רשאי היזם לאור זאת לדרוש ולחזור לתכנית המקורית או לכל הפחות לאשר לו את השמוש של אולמות שמחה שנקבעו בתכנית המתאר 3028. לדעתו עדיף מבחינה סביבתית לאשר במקום אולם שמחות מצומצם בגודלו ובתנאים של פתרונות אקוסטיים שיקבעו ע"י היועץ הסביבתי מאשר סופרמרקט. משום שאולם שמחות פועל בשעות אחרות מהסופרמרקט ומבחינה סביבתית הוא עדיף.

<u>מר סויסה</u> הבעיה תהיה עם הסכם הפשרה. אם לא מקבלים אותו צריך יהא להזמין את כל המתנגדים שלא הוזמנו.

<u>גב' דרורה</u> בו נגיד ליזמים כי עליהם להוריד את אחוזי הבניה שחשבו מהשטח הצבורי וכן חושבים שאין מקום לסופרמרקט ונציג בפני היזם והמתנגדים את האפשרות לצמצם את הפרויקט כפי שהוצע ולהקטין את אולם השמחות ל-300 מ"ר ולהפכו להסכם פשרה.

(פרוטוקול מחוזית 22.7.1990)

<u>הוחלט:</u> א. לקבל את ההתנגדויות לביטול המעבר הציבורי מאחר שלדעת הועדה המעבר הציבורי הוא חלק ממעבר המקשר את את השכונה על חלקיה השונים הציבוריים החלק מהמסגד, הכנסה ועד ליער ירושלים ומהווה אחד מעקרונות התכנון החשובים בשכונה.
ונועד לשרת את תושבי השכונה וכן הוא טבוע בתכנית המתאר של השכונה.

ב. לקבל את ההתנגדות לריכוז הבניה המסחרית. ולקביעת שמוש של סופרמרקט לבטל את שטח הסופרמרקט משום שלדעת הועדה הקמת סופרמרקט במקום מול הסופרמרקט הקיים יצור מטרדי תנועה קשים.

ג. לקבל את ההתנגדויות להקמת תחנת מוניות ולבטלה בגלל מטרדים העלולים להיווצר מהשמוש הנ"ל.

ד. לקבל את ההתנגדויות להקמת בית המלון במקום ולקבוע כי עדיף מבחינת התנאים הסביבתיים והצרכים השכונתיים שיבנו במקום דירות מגורים.

ה. לקבל את ההתנגדות בדבר איחוד המגרשים המסחריים והקמת בנין מסחרי אחד גדול היות ולדעת הועדה עדיף בתנאי הסביבה והתנועה שיוקמו שני בנינים מסחריים כפי שקבעה תכנית המתאר לשכונה.

ו. לקבל את ההתנגדויות בדבר זכויות הבניה הגבוהות ולקבוע כי זכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית המתאר המאושרת.

ז. לדחות את ההתנגדות לאולם שמחות משום ששימוש זה כבר נקבע בתכנית המתאר 3028. אולם במידה והיזם אכן ירצה לממש זכות זאת שהרי ויתר עליו בתכנית הפשרה. תשקול הועדה את גודלו וכן תקבע תנאים למניעת מטרדי רעש העלולים להיווצר משימוש זה.

ח. להטיל על מתכנן המחוז להפגש עם יזם התכנית, להציג בפניו את החלטות הועדה לדעיל. לאור המצב שנוצר בכך שהוגשה תכנית פשרה בין היזם לחלק מהמתנגדים ואשר לפיה ויתר היזם על השמוש באולם שמחות, צמצם את שטחי הבניה של המרכז ואשר השאיר מעבר בין שני הבנינים והמיר את המלון במגורים והמתנגדים הסכימו לתכנית הפשרה כתוצאה ממנה לא הוזמנו המתנגדים שתמכו בהסכמי הפשרה להשמעת התנגדותם בועדה אלא יפו את כוחו של עו"ד נובוגרודצקי ליצגם בועדה, להעמיד בפני היזם שתי אפשרויות לבחירה.
א. לתקן את התכנית בהתאם להחלטה דלעיל ולתת לה תוקף.
ב. במידה וכתוצאה מההחלטה דלעיל יסוג היזם מהסכם הפשרה לקיים את תהליך שמיעת המתנגדים כמתחייב מהחוק.

7. תכנית מס' 3085 - פתוח שטח מורדות מזרחיים ודרומיים של הר <u>הזיתים - א-שיח</u>
מובא להמשך דיון והכרעה.

<u>מר בן-אשר</u> תכנית זו מתיחסת לשטח שבין מורדות המזרחיים של הר הזיתים ועד לגבול המזרחי של העיר לדרך יריחו בדרום ולשכונת א-טור בצפון. התכנית הופקדה הוגשו לה מספר רב של התנגדויות והועדה שמעה את דברי המתנגדים. עיקר ההתנגדויות נסובו סביב שני נושאים:
א. יעוד השטח לבית קברות או למגורים, תלוי מי המתנגדים יהודים או ערבים.
ב. פגיעה במקרקעין ע"י דרכים ושטחי צבור.

בנושא בית הקברות: היעוד לבית קברות אושר בתכנית המתאר עמ/9 ללא סקר בעלות קרקע אלא בהפיסה מתארית. התכנית המופקדת, צמצמה את

(פרוטוקול מחוזית 22.7.1990)

שטח בית הקברות במקומות בהם בוצעה בנית מגורים בשטח בית הקברות.
לעניין זה הוגשו התנגדויות משני סוגים:
1. התנגדויות של יהודים התובעים לשנות את יעוד המגורים לבית קברות בטענה שהקרקע נרכשה על ידם והבנינים הם של פולשים.
2. התנגדות של ערבים ליעוד בית קברות בטענה שהקרקע היא בבעלותם וזאת הקרקע היחידה והם רוצים לבנות בה את בתיהם.

המלצות הלשכה הן שבמקום שהוגשה התנגדות של יהודים ואין בהירות לגבי בעלות הקרקע לשנות את היעוד ממגורים לבית קברות ולהשאיר את נושא הבעלות להכרעת בית המשפט. ובמקום שהוגשה התנגדות של ערבים ולא היתה כל התנגדות של יהודים, לשנות את היעוד מבית קברות לאזור מגורים ע"י הפקדת תכנית מפורטת שתתכנן במקום שכונת מגורים על כל מרכיביה דהיינו, דרכים בנייני ציבור שטחים ירוקים וכו' במסגרת ההפרשות המותרות.

לגבי ההתנגדויות בדבר פגיעה במקרקעין מהתוויות דרכים וכו'... ישנן תשובות פרטניות שעקרן צמצום הפגיעה תוך שמירה על עקרונות התכנון.

הוחלט: א. לקבל את ההתנגדויות לשינוי היעוד של השטח קורדינטאות 131400/173500 מבית קברות לאזור מגורים 5 שליעדו לבית קברות. היות והשטח הוא בבעלות משותפת של יהודים וערבים ואינו מחולק ונעשתה בו בניה בלתי חוקית והיות והצעד לשינוי היעוד נבע מהמציאות המבונה של השטח ושטח זה מוקף באזור בית קברות. בעתיד לאחר הסדר הקרקעות שיעשה בשטח זה ניתן יהא להגיש תכנית לשינוי היעוד בהתאם להסדר הקרקעות שיקבע:

ההתנגדויות הן: 1. התנגדות עו"ד מזובר בשם מר משה רוזנפלד.
2. התנגדות עו"ד מאיר שכטר בשם מר גולן חיים.
3. התנגדות מר זליג בורמן בשם מנהל המחלקה לקבורה במשרד הדתות.
4. התנגדות עו"ד רחמן, בשם חברת נצח לימיטד.

ב. לקבל את ההתנגדויות ליעוד השטחים לבית קברות היות ושטח זה הוא בבעלות המתנגדים ואלו הן קרקעותיהן היחידות. השטחים הם אלו המצוינים בקואורדינטות: 131400/173600; 131400/173650; 131400/173750; ולהוציא שטחים אלו מחוץ לתכנית. הועדה מורה לועדה המקומית להכין תכנית מפורטת, שינוי לתכנית עמ/9 המיעדת שטחים אלו לאזור מגורים 5, לשטחים לבניני צבור, לשטחים הציבוריים ודרכים כדי לפתח במקום שכונת מגורים:

ההתנגדויות הן: 1. התנגדות עו"ד תוסיה כהן בשם פאטמה מוסטפה לחלקה המיועדת לבית קברות.
2. התנגדות עו"ד ואליד אבו הלל בשם יוסף עלי סולימאן.
3. התנגדות שליוב יצחק.
4. התנגדות יוסף מוחמד עיסה מוסה.
5. התנגדות עו"ד נאסר בשם אברהים מוסה אל ג'ול.
6. התנגדות עו"ד ד. הילר בשם מוסא

(פרוטוקול מהזיה מ-22.7.1990)

ואחמד חמד.

7. התנגדות עו"ד נאסר בשם סעד אחמד שרקאן.
8. התנגדות בדמי רמי).
9. התנגדות עו"ד עליאן בשם סאלם אחמד ראשק.
10. התנגדות עוויסאת מוחמד בשם מחמוד מוחמד מוסטפא טהא.
11. התנגדות מקובצת של 20 תושבים.

ג. לקבל בחלקה את התנגדות עו"ד תופיק כהן בשם מאמר מוסטפה המוחיסן, לחלקה המיועד לבנין ציבורי מס' 7 ולקבוע כי ההפקעה לא תעלה על 40% ויתרת השטח תהא ראויה לבניה.

ד. לדחות את התנגדות עו"ד שמעון שמיר בשם בעלים שונים לרוחב הדרך ולתוואי משום שלא ניתן להצר את הדרך או להסיטה ולקבל בחלקה את התנגדותם ביחס לקוי הבנין ולקבוע כי קו הבנין הקיים יהא קו הבנין החוקי. קורדינאטות 172450/174100.

ה. לדחות את התנגדות עו"ד מאגד אבו לבדה בשם עאידה אברהים ומסוה אלדאיה בדבר תוואי הכביש הפוגע בחלקתם היות ולא ניתן מסיבות פיזיות להסיט את תוואי הדרך או להצרה, אולם לקבוע כי קוי הבנין הקיים יהוו קו הבנין החוקי. קורדינאטות 131900/173850.

ו. לדחות את התנגדות עו"ד מאגד אבו לבדה בשם סמירה מוחמד טהאן בדבר הפגיעה ע"י הדרך היות ולא ניתן מבחינה פיזית להסיטה או להצרה אולם לקבוע כי קו הבנין הקדמי יהא 1 מ'.
קורדינאטות 131450/173650.

ז. לקבל את התנגדות עו"ד עוויסאת מוחמד בשם מוחמד דאוד סולמיאן אלחניטי בדבר הפגיעה בחלקה מתוואי הדרך ולתקן את התכנית ע"י בטול התוואי בחלקה והפיכת הכביש לדרך ללא מוצא
קורדינאטות 131800/173750.

ח. לדחות את התנגדות עו"ד עוויסאת מוחמד בשם חוסני נסאר אל טור היות והחלקה נמצאת מחוץ לקו גבול הבינוי שנקבע ע"י תכנית המתאר לגבי הבנין הקיים בחלקה, חלים עליו הוראות סעיף 9 בהוראות התכנית.

ט. לדחות את התנגדות מינהלת א-טור בדבר היקף השטחים הירוקים בתכנית היות ושטחים אלו משמשים למספר מטרות:
1. לשמש חגורת ירק העוטפת את העיר.
2. למנוע בניה בעמקים ולהשאירם פתוחים.
3. לפתח גינות ציבוריות לרווחת החשובים.

י. לקבל את התנגדות עו"ד עוויסאת מוחמד בשם פואד. הוסיין בחלקה ולהסיט את תוואי הדרך לגבול החלקה ולקבוע קוי בנין קדמיים של 2 מ'.
קורדינאטות 131750/173850.

יא. לקבל את התנגדות עו"ד ע. יגמור בשם אברהים אל גילאני בחלקה ולהסיט את תוואי הדרך עד לגבול חלקתו. קואורדינטות 132250/174100.

יב לקבל את התנגדותו של עו"ד אברהים עליאן בשם סאלם אחמד רשק ולקבוע את יעוד החלקה באזור מגורים 5.

יג. לקבל א התנגדות עו"ד מופיק אלעלמי בשם מוחמד אחמד

המד את הדרך ולתקן את תוואי הכביש כך שיתרת החלקה תהא ראויה לבניה.

יד. לדחות את התנגדותו של גדליאל עמדו בעניין ייעוד חלקתו בשטח ציבורי פתוח הואיל ולפי התכנית רק חלק קטן מחלקתו מיועד בשטח ציבורי פתוח והיתרה מיועדת לאזור מגורים 5.

טו. לקבל את התנגדות עו"ד אליאס חורי בשם ד"ר מוסא חליל בודירי ואחרים ולבטל את ייעוד השטח לבניין ציבורי מס' 3 ולייעדו לאזור מגורים 5. במקום שטח זה ייקבע שטח מתאים אחר לבנייני ציבור במסגרת התכנון המפורט של אזור בית הקברות אשר לפי ההחלטה דלעיל ישונה ייעודו לאזור מגורים.

טז. לקבל את התנגדות נפטה אלביטאר בדבר ייעוד החלקה לבניין ציבורי ולשנות את הייעוד לאזור מגורים 5 בהתאם להחלטה בסעיף טו'.

יז. לקבל את התנגדות עו"ד עוויסאת מוחמד בשם חמדאן אבו הבאז ולהורות לועדה המקומית להגיש תכנית על שביל ציבורי שיקשר את המתחם בו הוא גר עם תחנת האוטובוס, קורדינטות 150950/175950.

יח. לקבל את התנגדות עו"ד אירנה סבו בשם שהידה אבו לאפי לייעוד החלקה לשטח לבנייני ציבור ולקבוע לבנייני ציבור מס' 2) ולהקטין את ההפרשות לצרכי ציבור שלא יעברו על 40% ויתרת החלקה תהא ראויה לבניה.

יט. לקבל בחלקו את התנגדות כמאל אלדין אבו דיאב בקשר לתוואי הכביש ולתקן את קורדינטאות מס 131950/173850.
תוואי הכביש שיעבור בגבול החלקה ולדחות את התנגדותו לייעוד החלקה כשטח ציבורי פתוח הואיל וחלקה זו נמצאת מחוץ לגבול הבינוי המוצע בתכנית.

כ. לקבל את התנגדות עו"ד עוויסאת בשם מוחמד סעיד אלגמאול אל רפעועי ולהסיט את תוואי הכביש לגבול החלקה קואורדינטות 132500/174350.

כא. לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם להחלטות דלעיל.

יח' באב תש"ן
9 באוגוסט 1990

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים מינהל מחוז ירושלים	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה הנקודתית מס' 3/90
מיום ג' י' בתמוז בסיון תש"ן 3.7.90
יו"ר א. סויסה – הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו</u>:	א. בן-אשר	–	מתכנן המחוז
	ש. לרמן	–	נציג שר הבריאות (מ"מ)
<u>נכחו</u>:	ש.ז. זוננפלד	–	נציג ציבור (מ"מ)
	ד. קאסוטו	–	נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
	ד. קפמן	–	נציג ציבור
	פ. בלנק	–	מח' מהנדס העיר – עירית ירושלים
	א. ברזקי	–	מח' מהנדס העיר – עירית ירושלים
	ל. ידין	–	מח' מהנדס העיר – עירית ירושלים
	ג. אשתון	–	מפקח בניה
	י. בן-יעקב	–	לשכת התכנון המחוזית
	מ. זיגלמן	–	לשכת התכנון המחוזית
	א. סיטון	–	לשכת התכנון המחוזית
	י. צרפתי	–	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	–	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	–	מזכירת הועדה המחוזית
	מ. שורץ	–	לשכת התכנון המחוזית
<u>נעדרו</u>:	ש. כהן	–	נציג שר השכון
	י. שרון	–	נציג ציבור

(פרוטוקול מתוזית 2.7.1990)

מרחב תכנון מקומי – ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 2957 – שינוי שימוש מחנות לדירת מגורים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3759 מיום 18.4.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 4079 – הוספת קומה על בנין קיים – מאה שערים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3759 מיום 18.4.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ב. תכניות להפקדה

3. תכנית מס' 4072 – תוספת שתי חנויות בקומת קרקע–בר-אילן פינת [illegible]

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.9.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. אחוזי הבניה צריכים להיות משטח המגרש נטו ולא משטח ברוטו כפי שנכתב. ולבלול את שטחי המחסנים שהם מעל 8% המותרים.
2. החניה שמבוקש בחניון הציבורי צריכה להכלל בתחום התכנית כלומר צריכה להיות בתחום הקו הכחול שלה.
3. יש להוסיף חתך רוחב והזיתות נוספות.
4. יש להוסיף תיקונים טכניים.
5. התכנית צריכה להיות מוגשת על ידי אדריכל רשום בפנקס המהנדסים.

גב' פלאוט ברח' בר-אילן בתל ארזה מבוקש לסגור קומת עמודים קיימת ולחלקה לשתי חנויות ואת קומת המרתף הקיימת לחלק למחסנים. לאחר בירור הסתבר שהמחסנים ינתנו לדיירים תמורת הסכמתם לסגירת קומת העמודים. ישנה בעיה בנושא החניה – בשטח התכנית אין מספיק מקום לחניות והועדה המקומית המליצה שיתרת מקומות החניה ינתנו בחניה ציבורית שעבורה יגבה לקרן חניה מהיזם. החניה אותרה ברח' סנהדרין הרחוקה ממיקום החנויות. באשר לשימושים בחנויות יש לאמץ את רשימת השימושים שאושרה בזמנו לתכנית אחרת במסגרת תכנית מס' 3864 שכוללת שימושים שאינם מחוללי תנועה ושלא יגרמו להפרעה למגורים בסביבה ואושרה בזמנו ע"י מר נקמן.

מר פוגסה הזכיר את מהלך הדיון בנוגע לתכנית 3864 והקריא את רשימת השימושים שהותרה לגביה.

מר לרמן הסכים לשימושים הכלולים ברשימה.

מר בן-אשר מבקש לקבל חוות דעתו של מר נקמן לפתרון בעית החניה כפי שהוצע ע"י המחלקה להסדרי תנועה בעיריה.

מר פוגסה ב-2.1.89 נכתבה חוות דעת של האגף להסדרי תנועה בעיריה ובה נאמר "אין התנגדות לתוספת שתי חנויות בשטח הכולל 0.65 מ"ר בתנאי שתוסדר חניה ל-3 קומות בשטח המגרש ושנויים בתוך החצר ואחד

בחזית המזרחית מקביל לרח' שמעון חכם) ושני מקומות החניה יבוצעו על חשבון היזם בכביש שדות - חניה במסגרת פרויקט המתבצע - רח' גולדה מאיר - רח' הסנהדרין - כביש מס' 1 תל-ארזה הדבר יעשה בתאום עם אגף הדרכים בזמן הוצאת היתרי הבניה"
הוא מציע להגדיל את רשימת השימושים שיותרו לחנות (כפי שנעשה בעבר) וכן לקבל את חוות דעתו של מר נחמן באשר לחוות הדעת של האגף להסדרי תנועה בעיריה. בתשובה לשאלת מר בן-אשר באשר למסחנים הציע שתרשתם הערת אזהרה בטאבו שהמחסנים יוצמדו לדירות המגורים.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית, ובתנאים הבאים:

א. בתכנית יקבעו השימושים המותרים בחנות בהתאם לרשימה הבאה:
1. מכירת בלי תפירה
2. גלנטריה
3. ספרים
4. אופטיקה
5. קוסמטיקה
6. מספרה
7. מכשירי כתיבה
8. פאות וכובעים
9. צילום
10. היקים
11. בדים וילונות
12. אביזרים למלאכת יד
13. תכשיטים
14. תשמישי קדושה
15. מוצרי טבע ובריאות
16. כלי נגינה

ב. תרשם הערת אזהרה בטאבו לפיה יוצמדו המחסנים לדירות.
ג. תתקבל חוות דעתו של נציג שר התחבורה לגבי חוות הדעת של האגף לסדרי תנועה בעירית ירושלים והערותיו יעוגנו בהוראות התכנית.

4. <u>תכנית מס' 4118 - הגדלת שטחי בניה - ברח' אגסי - הר-נוף</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.2.90.
להפקיד את התכנית ובתנאי שיערכו תיקונים טכניים.

<u>גב' פלאוט</u> הציגה את התכנית

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. <u>תכנית מס' 4121 - תוספת קומה - מקור ברוך</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.2.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יתושבו באחוזי הבניה המרפסות ליד החדר בקומה א' וליד המסדרון בקומה ב' ויתוקן נספח הבינוי בהתאם.
2. יש להגיש פרטי בנין של החלונות בהתאם לפרטי הבנין שבבנין הקיים.
3. לתקן את התכנית מבחינה טכנית.
4. המבנה שבפינה הצפון מזרחית של החלקה יהרס ותקבע על כך הוראה בתכנית.

גב' פלאוט: בבנין קיים במקור בריך. מבוקשת תוספת למטבח ושינויים פנימיים בתוכו וכן קומה נוספת כך שהדירה העליונה תהפוך לקוטג'. כמו כן מבוקשת מדרגות חיצוניות לכניסה לדירת הקוטג'. אחוזי הבניה עולים מ-82% המותרים ל-125% וקו הבנין - אפס - בהתאם לבנין הקיים. בתכנית מסומן גם צריף להריסה. מומלץ להפקיד בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. תכנית מס' 2204 א' - שינויי בינוי ותוספות בניה - רוממה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.1.90
א. יש לבדוק שנית נושא מספרי הגוש והחלקות, שטחי החלקות ותבוצע חלוקה מחדש בתיאום עם היח' למיפוי ומדידות.
ב. להתנות את נספח הבינוי כפי שהוצע ולהציע נספח בינוי חדש שיתן פתרון הולם לאיחוד החלקים הפנימיים של הדירה, כשאר צמצום ההרחבה בדירות שבקומת הקרקע יבדק עם מחלקת התכנון.
ג. תכנית זו תהווה תכנית מנחה לגבי שאר הבנינים שבמתחם, אשר יוכלו לקבל את אותה הרחבה בצד צפון במקום, בדרך של הב"ע נפרדת.
ד. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף איסור מתן הקלות.
ה. להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית מתוקנת בהתאם להמלצות המפורטות בסעיפים א-ד.

גב' פלאוט: מדובר בבנינים ברח' המ"ג ברוממה - שלגביהם אושרה בעבר תכנית לתוספות בניה (2204) לכיוון השביל להולכי רגל. עתה מוגשת תכנית לבנין אחד מתוך ארבעת הבנינים שנכללו בתכנית הקודמת כשהתוספת מתוכננת בו לחזית הצפונית (ולא לשביל להולכי רגל). כשהתכנית הוגשה לועדה המקומית התעוררה בעיה של החשבה והוסר איחוד והנספח תוקן. על פי המלצת הועדה המקומית הבינוי המוצע לבנין זה יהא בינוי מנחה לשאר הבנינים במתחם. הבעיה שמתעוררת היא שכל עוד התכנית הקודמת לא בטלה, ניתן להוציא היתרי בניה לפיה לשאר הבנינים ואז עלול להיווצר מצב של תוספות שיתקרבו מאוד אחת לשניה. יש לקבוע כי התכנית המוצעת עתה תכלול במסגרת הקו הכחול שלה את כל 4 הבנינים שנכללו בתכנית 2204.

גב' ברזקי מסכימה להצעה.

מר בן-אשר: גם אחרי תיקון הנספח קיימת בעיה של איחוד לדירות הקיימות ולדעתו גודל התוספת צריך להיות במתכונת התוספות שתוכננו בתכנית 2204 א'.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים א' ו-ד' בהמלצת הועדה המקומית ובתוספת התנאים הבאים:
א. הקו הכחול של התכנית יורחב כך שהיא תכלול את כל 4 הבנינים שנכללו במסגרת תכנית מס' 2204
ב. התוספת תבנה בחזית הצפונית של הבנינים אך גודלה יותאם למתכונת שאושרה במסגרת תכנית 2204.

(פרוטוקול מחוזית 3.7.1990)

7. <u>תכנית מס' 1784 ד' - שינוי בינוי מאושר למרכז לקשיש - קטמון.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.2.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יוגשו אישורים של אגף התנועה, מדור הקשיש, אגף התברואה ושל אגף הרישוי והערותיהם ישולבו בתכנית.
ב. יתווסף להוראות התכנית סעיף בדבר איסור מתן הקלות.
ג. התכנית לא תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה.
ד. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

<u>גב' זיגלמן</u> למרכז לקשיש אושרה בעבר תכנית להקמת בנין בגבהים שונים שהגבוה הוא 5 קומות ועתה מוגשת תכנית לתוספת קומה שתשמש במחלקה סיעודית. חלק מהמבנה ישמש כבית חולים יום. התוספת מתבטאת ב-2000 מ"ר ובסך הכל יהיו 3500 מ"ר.
סעיף 12 (ד') בהוראות התכנית מאפשר שינויים ארכיטקטוניים באישור הועדות..בסעיף 10 (ו') ישנן הוראות לגבי בניה בשלבים. בסעיף 19 בהוראות התכנית נקבע כי תוקפה של התכנית הוא ל-5 שנים בלבד.

<u>מר בן-אשר</u> מבקש לבטל סעיף הגבלת זמן הבינוי לתוספת הקומה כי איננו מתאים במקרה זה.

<u>גב' זיגלמן</u> סעיף ג' בהמלצת הועדה המקומית הוא לבטל את ההוראות בדבר איחוד וחלוקה מהדע בתכנית. נושא החניה כפוף עדיין בשלב זה לבדיקה של אגף התנועה. המתכנן נתבקש להציג את גובה הבנינים הסמוכים כדי לבדוק האם הבנין יהווה חריג בסביבה מבחינת גובהו הדבר נבדק והוצג חתך לאורך כל הבנינים הקיימת ולפיו הסתבר שאומנם הבנין מעט גבוה יותר מהבנים ליפשיץ הסמוכה אך אין לכך השפעה.

<u>מר בן-אשר</u> מציע להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקת נושא החניה.

<u>מר לרמן</u> מבקש שהתכנית תבדק ע"י משרד הבריאות עקב העובדה שמתוספת מחלקה סיעודית למבנה.

<u>מר בן-אשר</u> התכנית נבדקה ע"י האגפים השונים בעיריה והבדיקה של משרד הבריאות יכולה להיות רלוונטית בשלב של הוצאת היתר הבניה.

<u>מר סויסה</u> מציע להעביר את התכנית לבדיקתו של מר לרמן ובלבד שהדבר לא יעכב את הפקדתה.

<u>הוחלט:</u> א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיבוטל סעיף מס' 19 "תוקף תכנית הבנוי" מהוראות התכנית.
ב. התכנית תבדק ע"י נציג של הבריאות בועדה המחוזית בטרם תופקד.

8. <u>תכנית מס' 4083 - שינוי משצ"ץ לשטח למתקן הנדסי - קרית משה</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.2.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. תכניות ההגשה לרישוי של שלושת המבנים יצורפו כנספחי בינוי לת.ב.ע סעיף 2 בהוראות התכנית יתוקן בהתאם.
ב. יבדק נושא ההפקעות כדי שהשטח למתקנים ההנדסים יהיה רשום על שם חברת החשמל וסעיף 9 בהוראות התכנית יתוקן בהתאם.
ג. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.

<u>גבי פלאיג</u> מדובר בהעברת מבנה מרופי לתחנה טרנספורמציה בשטח המיועד לשצ"פ. אין מניעה להפקדת התכנית.

<u>החלטה:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית

9. <u>תכנית מס' 4064 - השלמת קומה חמישית ותוספת שתי קומות רח' אבידע - מרכז העיר</u>

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה</u> מיום 27.3.89
1. לאשר תכנית של תוספת קומה אחת בלבד בתנאים הבאים:
   א. לשמור על דרוג הבנין ביחס לבנין הסמוך.
   ב. למנוע חסימת האויר והנוף מהחלונות הקיימים בקיר המשותף.
2. יוטל על מגישי התכנית להשתתף ברכישת מקומות חניה עבור הדירות הנוספות, על פי תקן החניה המחויב ובתאום עם אגף התנועה של עירית ירושלים. כל זאת במסגרת ההתחייבות לבצוע מפרץ החניה המופיע בסעיף 10 להוראות התכנית.
3. פרסום הפקדת התכנית יעשה גם על ידי משלוח הודעה אישית לדיירים בחלקות 37,45,62.
4. תיקונים טכניים.
5. תנאי התחייבות משפטית לשביעות רצון עו"ד העיריה בדבר שיפוי הועדה המקומית במקרה שתוגש תביעת פיצויים.
6. לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאי שהתכנית תתוקן כאמור לעיל בתאום עם אגף תכנון.

<u>מר בן-אשר</u> מדובר בבנית המבנה" ברח' אבידע פינת רח' המלך ג'ורג'. זהו בנין מדורג שהחלק המזרחי שלו ברח' אבידע הוא בן 5 קומות ונעשה הוגשה תכנית לתוספת שתי קומות באגף המזרחי. מבחינה אדריכלית התוספת תיצור דירוג חד יותר מהדרוג הקיים. מדובר בתוספת למגורים ומבחינה זו התכנית מתקבלת בחיוב אך ישנה בעיה של חניה. החניה המוצעת היא במפרץ חניה ברח' אבידע - מול הבנין אולם לפי התכנית הקיימת ממול למלון אין בוטל מפרץ החניה. מוצע לדרוש את חוות דעתו של מר נבמן בקשר לפתרון החניה. הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית ולאשר תוספת של קומה אחת בלבד כיון שיש בעיות של אויר ואור באגף השני של הבנין. הנספח שמוצג בפני הועדה כבר תוקן בהתאם לכך והוא מציע להפקידו.

<u>החלטה:</u> א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לנספח שהוצג בעת הדיון.
ב. תנתן חוות דעתו של נציג שר התחבורה בנושא החניה בטרם תופקד התכנית.

10. <u>תכנית מס' 4082 - תלמודי תורה והתוועדות רח' אליהם - קרית צאנז</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.89 להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית. בתכנית יקבע שטח לגינה צבורית בתאום עם המחלקה לשפור בפני העיר.

<u>גבי פלאיג</u> מדובר בשטח שמיועד לשמורת טבע על פי תכניות 1238 1144 ו-3693. על פי הצעת התכנית יועד השטח לשטח לבניני צבור עבור לימודי תורה דרך ציבורית. באחד הדיונים הקודמים החליטה הועדה להפקיד תכנית למגורים בשטח מצרני (4034) והתכנית כללה גם דרך שתתחבר לתלמודי התורה המבוקשים. שטח כל אחד מהמגרשים הוא כ-3.5 דונם. על פי סעיף 9 (א) בתקנון התכנית הבינוי יהא בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י ועדות התכנון. לדעתה יש להתאים את הבינוי של מבני הצבור לבניני המגורים הסמוכים מבחינת קוי הבנין והגובה.

<u>מר בן-אשר</u> במסגרת תכנית זו יש לחזור על החלטת הועדה לגבי תכנית 4034 - בנוגע לכביש הגישה לתת"ים.

<u>מר ברמן</u> מתנגד לשינוי היעוד משפ"צ לבנין ציבורי.

<u>מר בן-אשר</u> השכונה מבונה בצפיפות גבוהה מאוד ועל מנת לספק את הצרכים הציבוריים שלה אין ברירה אלא לעשות זאת. בפועל השטח מאוד מוזנח ואין כל מניעה ליעד אותו לשטח לבנייני ציבור.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. התכנית תלווה בנספח טיפול נופי לבעית המילויים הנוצרים ע"י חצית הואדי ע"י הכביש המוצע וכן בסוף גמר הבינוי - שתהא להנחת דעתו של מתכנן המחוז.
ב. תכנון דרך הגישה וההתחברות לכביש הקיים והמתוכנן יאושר ע"י נציג שר התחבורה.
ג. קוי הבנין וגובה הבנינים יהיו בהתאמה לקוי הבנין וגובה הבנינים שנקבעו בתכנית המצרפית.

11. <u>תכנית מס' 4122 - מעלית חיצונית - רח' הפלמ"ח</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> מיום 27.2.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. ידגשו אישורי יח' המודדים, האגף לאיכות הסביבה וחברת השמל והערותיהם ישולבו בתכנית.
ב. לעת הפקדת התכנית תשלחנה הודעות אישיות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק, לדיירי הבנין הסמוך ממערב שדירותיהם פונות לכוון המעלית המבוקשת.
ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

<u>גב' פלאום</u> מדובר במעלית חיצונית לקומה שלישית בבנין קיים. הדבר כרוך בשינוי קו בנין. אין מניעה להפקיד את התכנית.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. <u>תכנית מס' 4005 - שינוי יעוד משפ"צ ודרך למגורים 3 - רח' תלמודי - שכ' הבוכרים</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> בישיבתה מיום 27.2.90
להפקיד את התכנית ובתנאי שיתוקנו בתכנית תיקונים טכניים.

<u>גב' פלאום</u> בשכונת הבוכרים, בשטח שמיועד על פי תכנית מאושרת 3276 לחניה מבוקש לבטל את החניה, לאחד שתי חלקות למגרש אחד ולבנות חדש. אחוזי הבניה משתנים מ-90% המותרים ל-97%. בתכנית מסומנים בנינים להריסה. הבינוי המוצע מקובל אך מתעוררת בעיה בקשר לחניה. על פי התכנית חלק ממקומות החניה יהיו בחזית הצפונית בחצר וחלק מהם בקומת העמודים בחזית הדרומית. עדיף לרכז את החניות כולן בקומת העמודים.

<u>מר בן-אשר</u> חוזר על ההצעה ומציין שבכך ישתחרר שטח החצר ואפשר יהיה לגנן אותו.

(פרוטוקול מחוזית 3.7.1990)

<u>גב' ברזקי</u> מענה שריבוע החניות בקומת העמודים תחייב את שינוי הבינוי בקומה זו ואיכות הבניה תרד.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. <u>תכנית מס' 3972 - תוספת בניה [illegible]</u>

<u>גב' פלאוט</u> בזמנו החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית שכללה נספח בינוי ודובר אז על תוספת בניה לדירה אחת בבנין. עתה הועבר ללשכת התכנון מכתב מהמחלקה לתכנון עיר בעיריה לפיו השכן מבקש להצטרף לתכנית.

<u>גב' ברזקי</u> הביעה הסכמה.

<u>הוחלט:</u> בהמשך להחלטה מיום 12.1.88, להפקיד את התכנית בהתאם לנספח הבינוי שהוצג בעת הדיון.

14. <u>תכנית מס' 3382 ב' 2833 - הרחבת דיור לדירות גג - רח' שרי ישראל - רח' תורה מציון שכונת רוממה</u>

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה ביום 25.3.90</u>
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יש לסמן בחזית בבירור את מיקום התוספת בקו אדום.
ב. חישוב השטחים יאושר ע"י אגף הרישוי ויכלול פירוט לגבי התוספת לכל דירה ולכל בנין.
ג. דרושים תיקונים טכניים.

<u>גב' פלאוט</u> מדובר בתוספת בניה לדירות גג, אומנם הבנינים חדשים אך יש לציין כי מבחינה חזותית נעשה מאמץ לתכנן את התוספת כך שלא ישתנה אופי הבינוי.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. <u>תכנית מס' 4071 הגדלת שטחי בניה והתרת שימוש בחלל גג הרעפים הר נוף</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 24.9.89
להפקיד את התכנית בתנאי שישלמו ויתוקנו הסעיפים הבאים:
א. החניה תסגר בקירות אבן כך שלא ישאר מתחתיה חלל פתוח העלול להוות מפגע חזותי ותברואתי.
ב. תיקונים טכניים.

<u>גב' פלאוט</u> בבנין שנבנה על פי היתר בניה באזור בנה ביתך בהר נוף מבוקש לפתוח קוקיות בגג כדי להשתמש בחלל הגג.

<u>מר בן-אשר</u> על פי התכנית מבוקשים שינויים בקומת המרתף - במחסן ובחדר הכביסה וכן שינויים בחניה.

<u>מר טריסה</u> מבקש לדעת אם הוגשה תביעה משפטית כנגד היזם.

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההכרעה עד לאחר שיוברר אם הוגשה תביעה משפטית כנגד היזם.

16. <u>תכנית מס' 3893 - תוספת בניה - רח' המליץ - מושבה יוונית</u>
מבוא לדיון חוזר מיום 3.4.90

<u>מר סגיסה</u> בעבר דנה הועדה בתכנית ודחתה אותה. מאוחר יותר הציגו היזמים נתונים שלא היו ידועים לועדה ולכן היא הוכנסה שוב לסדר היום.

<u>מר בן-אשר</u> בזמנו הוגשה התכנית לשינוי קו הבנין עד קו בנין אפס לבנין קיים ולאחר שהובהרר שהתוספת כבר בוצעה הוחלט לדחות את התכניה מסיבה תכנונית. מאוחר יותר הסתבר שמדובר בבנין (אחד מיגי רבים בירושלים) שנבנה בזמנו כמבנה עזר. המבקשים רכשו דירה בבנין עם חוזה רכישה גם על מבנה העזר. במשך הזמן נבנה חיבור בין הדירה למבנה העזר ועל כך הוגשה תביעה משפטית. מבחינה תכנונית התוספת האמורה לא משמעותית והוא ממליץ לבטל את ההחלטה הקודמת ולהפקיד את התכנית.

<u>הוחלט:</u> א. לבטל את החלטת הועדה ביום 3.4.90
ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. <u>תכנית מס' 6133 א' - קביעת מעמד קבוע למסוף האוטובוסים-דרום מערב</u>

<u>הוחלט</u> לבטל את ההחלטות הקודמות של הועדה המחוזית ולהפקיד את התכנית שמטרתה תיקון סעיף 9 (א) בתכנית 6133 בדבר ביטול הגדרת שטח מסוף האוטובוסים כמסוף זמני.

ב. <u>תכנית בינוי</u>

18. <u>תכנית מס' 2317/27 - תכנית בינוי - בית צפאפא -גוש 30277 ח'11</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 14.11.89
לאשר את התכנית הבינוי ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבור פתוח (להלן - השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר, אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין, אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי, אשר בבעלותו קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בתכנית בינוי זו.

<u>גב' זיגלמן</u> מדובר בתכנית בינוי לבית צפאפא לשטח הכלול בתכנית המופקדת - 3365 שבמסגרתה נעשתה פרצלציה וצורף שטח נוסף למגרש. החלקה גובלת בכביש, שביל מעבר להולכי רגל ובשפ"פ. שטח החלקה עולה על דונם ועל פי תכנית 3365 ניתן להוציא התרי בניה בתקופת ההפקדה בתנאי שתוגש תכנית בינוי. הבעיות שמתעוררות הן:
א. הגישה לחניה מוצעת מהשביל להולכי רגל.
ב. הופרשו מעל 40% לצורכי ציבור אך לא נלקחו בחשבון השטח הנוסף לחלקה - על פי התכנית.

<u>מר בן-אשר</u> חוזר על הדברים ומציין כי התכנית שהוגשה לא מגישה פתרון נכון לחלקה ולדעתו אפשר לשנותה כך שהכניסה לחניה תהיה מהשטח שיצורף לחלקה בעתיד.

גב' ברזקי בהנחה שהחניה אכן תהיה בסופו של דבר בשטח שיצורף בעתיד לחלקה, האם יתכן שהמבקש ידחה כי בשלב זה המגרשים צריך בפרויקט ואין באפשרותו לתכנן על השטח הנוסף?

מר מאכטו מציע שהמתכנן יגיש בשלב זה פתרון זמני לחניה, עד שיצורף למגרשי השטח הנוסף.

מר בן-אשר יש להגיש תכנית בינוי לכל השטח שתכלול פתרונות לביצוע הבניה בשלבים וכאשר יצורף לחלקה השטח הנוסף - יתווספו לה זכויות הבניה.

הוחלט: לא לאשר את התכנית כפי שהוגשה.
יש להגיש תכנית בינוי לכל החלקה שתכלול ביצוע בשלבים
ושהכניסה לחניה לא תהא מכיוון השביל להולכי רגל.

ג. תשריטי חלוקה לצרכי רישום

19. תכנית מס' 2783 א' - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום - מילנאו גוש 29990 - חלקה 76 - תצ"ר 4081

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.90
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רשום בגוש 29990 חלקה 76, לפי ת.צ.ר מס' 4081.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. תכנית מס' 974 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום - אזור התעשיה תלפיות - גוש 30142 חלקות 9,61, תצ"ר 4082

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.90

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רשום בגוש 30142 חלקה 61, 9 לפי ת.צ.ר מס' 4082.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. תכנית מס' 3759 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצורכי רישום עם סטיות גוש 30011 חלקות 5,3 - מושבה גרמנית

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, לאשר את התכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30011 חלוקת 5,3 - לפי תצ"ר מס' 4090.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. תכנית מס' 1508 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י פרק ד' לחוק גוש 31057 חלקות 62, 64 גוש 30261 חלקי חלקות 44,30 קרית משה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, לאשר את התכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30157 חלקות 64,62 גוש 30261 חלקי חלקות 44,30 לפי תצ"ר 4095.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

23. תכנית מס' 2673 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות, בית וגן גושים 30195, 30166. 30341. 30340ף, 30338, 30196. <u>חלקות שונות</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 28.5.90 לאור חוות דעת תכנונית של מנהל אגף לתכנון, לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30195, 30166, 30341, 30340, 30338, 30196, לפי תצ"ר מס' 4096, 4096 א' 4096 ב', 4096 ג', 4096 ד', 4096 ה'.

<u>גב' פלאוט</u> מדובר בתשריט חלוקה עם סטיות, במסגרת תכנית המדידה שנעשתה חלו שינויים במערך הכבישים, אומנם יש הקטנה של כ-100 מ"ר בשטח הציבור אך מכיון שבאופן כלל השינויים לא משמעותיים הומלץ לאשר את תשריט החלוקה.

<u>מר בן-אשר</u> האם השינויים נעשו רק במגרשים המיועדים לבניני ציבור.

<u>גב' פלאוט</u> לא. גם במגרשים הפרטיים.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ה. <u>בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק</u>

24. <u>בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק שועפט - תב' מס' 7009</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 25.3.90 לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק ליעוד השטח לאזור של גלעין הכפר ומתן היתר בניה לתוספות הבניה שנבנו ללא היתר בהתאם לתכנית המצ"ב ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

<u>גב' פלאוט</u> בשועפט, באזור שלא חלה עליו כל תכנית ושלא נקבעו לגביו תנאים לפי סעיף 78 לחוק מבקשת הועדה המקומית לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק לתוספת בניה.
מדובר בבנין בן קומה אחת שבמהלך הזמן נבנו לו שתי תוספות ללא היתר בניה. הוגשה תביעה משפטית, היזם קיבל קנס וארכה של זמן להשגת הרשיון.
הבעיה היא שבחומר שנשלח מהועדה המקומית לא ניתן להבין איך נראה הבנין, שיתכן שגם הוא עצמו נבנה ללא היתר, ואין מספיק נתונים לבדיקת הבקשה.

<u>גב' ברזקי</u> איזה נתונים דרושים?.

<u>מר בן-אשר</u> לפחות פירוט של אחוזי בניה קיימים ומבוקשים.

<u>גב' ברזקי</u> מציעה לשלוח ללשכת התכנון את המיפרט של היתר הבניה.

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההכרעה עד לאחר שישלח ללשכת התכנון המפרט של היתרי הבניה.

ו. בקשה להיתר בניה

25. יב - 10996 - פוסטה אביב וצירן - קריה נאמנה 2 בנינים חדש 8 - גוש ועמק (בנ/281-283/90)

גבי מגאים בתכנית מאושרת -3822 - נקבע כי יש להגיש תכנית בינוי למבנן שלם, לאישור הועדה המחוזית. ללשכת התכנון הגיעה בקשה להיתר בניה ומצורפת אליה תכנית פיתוח ובינוי לכל המתחם. על פי הוראות התכנית המאושרת היתרי בניה לא נזקקים לאישור הועדה המחוזית אלא רק תכניות בינוי ופיתוח אי-לכך הועברה הבקשה להיתר בניה לדיון במסגרת ועדת המשנה הנקודתית וממליץ לאשר רק את תכנית הבינוי והפיתוח. הועדה המקומית מוסמכת להוציא את היתרי הבניה על סמך תכנית הפיתוח והבינוי הזו.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח שצורפה לבקשה להיתר בניה שהוצגה בפני הועדה.

אין הועדה מתייחסת בהחלטה זו לבקשה להיתר בניה (בנ/281-283/90).

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ז. תכניות לאישור

26. תכנית מס' מי/649 - שינוי יעוד וחלוקה חדשה - אבו גוש
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3759 מיום 18.4.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ח. תשריט איחוד

27. תכנית מס' מי/200-תשריט איחוד חלקות 62 ו-63 מוצא עליה גוש 30316

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.12.87
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. השלמה וחתימות, חתימת מבקש, בעל נכס.
2. אביבה ואלרם יבחנו את הנושא

הוחלט: לאשר את התשריט בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי בית שמש

ט. תכנית להפקדה

28. תכנית מס' בש/124 - חלוקה חדשה ושינוי יעוד לתעשיה - בית שמש
המשך דיון מיום 18.4.90

מר בן-אשר מטרת התכנית שהוגשה לנו היא לשנות יעוד שטח משפ"צ לתעשיה ולצרפו לחלקות קיימות שיעודן תעשיה. מבחינה טופוגרפית השטח נמוך יותר מהחלקות של התעשיה וניתן יהיה לבנות עליו בניניב בני שתי קומות. בזמנו, בקשנו לברר מדוע יועד השטח לשפ"צ. בבדיקה הסתבר שלא הוכנה תכ' מפורטת לשטח. צמוד לשטח המבוקש ישנה חורשה גדולה (שיעוד שטחה לא נקבע מעולם) וכנראה שמטרת יעוד השטח המבוקש לשפ"צ היתה כדי ליצור דרך גישה לחורשה.
התפיסה הישנה לפיה אזורי תעשיה לא מחייבים טיפוח - פסה מן העולם ויש לדאוג שאזורי התעשיה יהיו מטופחים לכן מומלץ לא להפקיד בשלב זה את התכנית ולהורות לועדה המקומית להגיש לועדה המחוזית תכנית שתראה פיתוח שטח, גישות וכד'.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתוגש לועדה תכנית שתכלול פיתוח השטח, דרכי הגישה אליו וביוצ"ב.

כז בתמוז תש"ן
22 ביולי 1990

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה.מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
<u>מס' 16/90 מיום ג' כ"ד בתמוז תש"ן (17.7.90)</u>
יו"ר א. סויסה

<u>השתתפו</u>:	מ. אדרי	- נציג שר החקלאות
	א. בן אשר	- מתכנן המחוז (מ"מ)
	ש. דרעי	- נציג ציבור
	מ. ויזל	- נציג ציבור
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ש. כהן	- נציג שר הבינוי
	ש. לרמן	- נציג שר הבריאות (מ"מ)
	ד. קאסוטו	- נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
	ד. קפמן	- נציג ציבור
	ת. רווה	- נציגת שד המשפטים
	ק. רוזנקוביץ	- נציג ציבור
	י. שרון	- נציג ציבור
<u>נכחו</u>:	י. בן פורת	- נציג ציבור (מ"מ)
	ד. ברגמן	- נציג ציבור (מ"מ)
	י. היימן	- נציג ציבור (מ"מ)
	ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור (מ"מ)
	א. תייר	- מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ג. ברנדס	- מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ל. ידין	- מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	פ. בלנק	- מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ו. קוקיה	- מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ג. אשטון	- לשכת התכנון המחוזית
	י. בן-יעקבי-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	ש. יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	א. מורנו	- לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	- מזכירת הועדה המחוזית
	י. צרפתי	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
<u>נעדרו</u>:	א. איינשטיין	- נציג מע"צ
	ד. תומר	- נציג שר הבטחון
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 2909א' - שינויים בחלוקת שטחי הבניה לרישוי - ממילא מסחר

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסום מס' 3759 מיום 18.4.90. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 3970 - "השוק העירקי" מחנה יהודה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3761 מיום 29.4.90. בתקופה ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 3951 - קביעת קוי בנין בפינת הרחובות דוד ואהרון פישל

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3761 מיום 29.4.90. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 4132 - קביעת בינוי להרחבת האקדמיה הלאומית למדעים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3765 מיום 8.5.90. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3921 - תוספות בניה סטנדרטיות ברח' בן גבריאל - תלפיות

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3765 מיום 8.5.90. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 4024 -הקצאת מגרש לבית כנסת - רח' רבדים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3765 ביום 8.5.90. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 3936 - קביעת הוראות עיצוב לשכונת שערי פינה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89. התנגדויות לתכנית הוגשו לאחר המועד שקבוע בחוק.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ב. <u>תכניות להפקדה</u>

8. <u>תכנית מס' 3419ג' - גן הטכנולוגי - מנחת</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 28.5.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. רמת פירוט הבינוי שהתכנית מציגה אינו מספק והתכנית תכלול נספחי בינוי מפורטים יותר כולל חתכים, גבהים וכל אשר ידרש ע"י אגף התכנון.
ב. היקף הבניה, מיקום בניני התעשיה וגובהם מקובל אולם עצוב בנין המנהלה והשירותים וגובהו יבחנו מחדש ויותאמו לדרישות אגף התכנון.
ג. יושלמו כל האישורים הנדרשים בתיק למתכנן והערותיהם ישולבו בתכנית.
ד. יושלמו כל מסמכי התכנית כנדרש ע"י האגף לאיכות הסביבה ואגף התכנון.
ה. ישולב תסקיר ההשפעה על הסביבה ומסקנותיו הנוספות יעוגנו בתכנית.
ו. התכנית לא תכלול עצוב חזיתות ויקבע בהוראות התכנית כי החזיתות יאושרו ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.
ז. התכנית תערך ותגוהה מחדש בתאום עם אגף התכנון.

לדיון בתכנית זו הופיע אדריכל הרי ברנד.

<u>מר בן אשר</u> מדובר בגן הטכנולוגי - בשטח שמדרום למתחם הקניון, לגבי שטח זה חלות 3 תכניות שלמעשה כבר קבעו מראש את מגבלות והוראות הבניה בו.

תכנית מס' 3419 - קבעה את השטח כמסחרי מיוחד כשגבולו הדרומי הוא מסילת הברזל הקיימת ותכנית 3419א' - השלימה את תכנון השטח מדרום למסילת הברזל עד לתוואי כביש הרכבת ויעדה אותו כשטח לתעשיה. את שתי התכניות הללו יש לראות כתכנית אחת.
תכנית המתאר 3419 קבעה שבשטח יקום מרכז מסחרי וקביעה זו חשובה כי הכוונה היתה לפתח מרכז עירוני בדרום העיר שיהיו בו מגוון פעילויות ושימושים. זו תופעה חדשה בהסטוריה התכנונית והיא מצליחה רק אם אכן היא כוללת מגוון שימושים שיש בינהם קשר הדוק ולכן נקבע שיהיו במקום מסחר, שרותים, תנועה והכל בכפיפה אחת. באשר לבינוי היה צורך להכין תכנית בינוי כללית כדי לבדוק איך לישם את הדברים בשטח. נקבע כי שטחי הבינוי המקסימליים יהיו 110.000 מ"ר כשאין חובה לממשם אלא על פי תכניות הבינוי.
הגובה שנקבע הוא בין 13-15מ' וחומרי הבניה אבן עם איכויות של מרכז עירוני. בתנאי להפקדת התכנית היה צורך להכין תכנית השפעה על הסביבה.
בתכנית 3419א' חזרו על אותן הוראות ויש להניח שהכוונה היתה שהשטח יצטרף לשטח שנקבע בתכנית המתאר 3419. בתכנית דובר על תוספת שטחי בניה בסך של 30,000 מ"ר כך שסך הכל בשטח שתי התכניות נקבעו 140,000 מ"ר בשטחי גג לבניה. בתכנית נקבע שהשימושים במגרש יהיו לתעשיות עתירות ידע בלתי מזיקות ובלתי מטרידות. כמו כן ישנה הוראה שחומרי הבניה יקבעו לעת הכנת תכנית מפורטת - אך אני מניח שהוראה זו נקבעה בהיסח הדעת. בתכנית נקבע שטח לתחנת הרכבת שהבינוי לו יקבע בתכנית מפורטת והרעיון היה שתהיה כאן תחנת נוסעים שתהיה קשורה לתחבורה ציבורית וזהו רעיון חשוב.

תכנית שלישית - 3419ב' דברה על הקניון ועל חלק מאזור התעשיה. בתכנית זו דקגו על ההוראה להגשת תכנית מפורטת והבל. בתכניה נקבע הקניון, הגן הארכיאולוגי ומדרום אזור התעשיה. שטחי הבניה שנקבעו הם 52.000 מ"ר ונקבע איסור שימוש למסחר ומשרדים מתוך חשש שיפגע מי שהיר בתלפיות. נקבעה חובה הבניה באבן ובהחלטה למתן תוקף לתכניה היה סעיף שחייב הכנת תכנית בינוי כללית לשטחי התעשיה, הרכבה וכו' ביחידה תכנונית אחת.

<u>אדריכל ברנד</u> לגן טכנולוגי שני מאפיינים:
א. זהו אזור שיש לגביו תכניה כללית הקובעת סידורים לכל המרכיבים בינוי, סידורי תנועה, חומרי בניה, גנון ועוד.
ב. למקום יש ניהול מרכזי לאורך זמן.

בנוגע למקום זה ברצוני לדבר על שני נושאים: האתר והתכנית.

באשר לאתר השטח נקבע ליעוד זה בתכניות שונות - ומלבד השטחים לתעשיה יש בתכניה אלמנטים נוספים בגון רצועת ירק וכבישים. ביום זה מקבל ביטוי של אזור תעשיה אחד כולל ירק והכל במגרש אחד. האתר בתוך שלע ומוקף בכבישים שאושרו וחלקם כבר בשלבי ביצוע. משיקולים של טופוגרפיה נוצרו הבדלי גובה משמעותיים של מילוי - למשל מפלס כביש מס' 9 הוא 760' ומפלס תחנת הרכבה כ-721מ'. התכניה קובעת את יעוד השטח לתעשיה עתירת ידע ומבטלת קטעי כבישים שאין בהם צורך. כמו כן היא מעגנת את עקרונות התפיסה התכנונית של הגן הטכנולוגי.

על מנת להקנות לו את האופי המיוחד של גן טכנולוגי - התכניה קובעת סדרי תנועה ולפיה יהיה כביש טבעת שלאורכו תהיה גישה לצד התפעול של הבנינים, לחניה, לפריקה וטעינה. מתחת לאזור מוצעים שטחי חניה. יש גישה ל-1000 מקומות חניה שחלקם בבנין מס' 2 ועל גגו והוא יוצר קשר עם הקניון.

על פי הוראות התכנית אפשר יהיה ליצור מקומות חניה נוספים מתחת לבנין 6,5 ועוד וישנו גם קשר החוצה ליציאות חרום.

מערכת הבינוי מתרכזת בשני אזורים הדרומי והצפוני, הם מוגבלים בהתאם למה שאושר בתכנית 3419 ובנוסף לכך ישנו אזור המיועד למרכז שרותים ואזור נוסף לתעשיה.

התכנית מציעה 68.000 מ"ר וזה פחות מהמותר כי לדעתו בניה נוספת תעמיס יותר מדי על המקום. גובה הבניה מגיע ל-4 קומות עם מתקנים על הגג.

הבינוי המוצע הוא מנחה בלבד - העקרון הוא יצירת מבנים בעלי אופי כללי, מבני מעטפת שאפשר לחלק ליחידות השכרה עם גמישות לגבי הגודל הרצוי וזאת לאור העובדה שלא ידוע איזו תעשיות יכנסו לכאן.
גם הסגנון האדריכלי - סכמתי ולא מחייב.

<u>מר לרמן</u> מהו המרחק מאזור המגורים הקרוב?

<u>מר בן-אשר</u> כ-50 מ'.

<u>אדריכל ברנד</u> במסגרת הבינוי אנו מציגים את הפתרון העקרוני הנדרש לשילוב מערכות אלקטרו-מודרניות. בקומה טיפוסית של בנין רב תכליתי יש 3 וריאנטים של צורות שילוב מערכות כאלה בשבכל מודול אפשר לשלב

בצורה מודרנית צינורות וכד'. העקרון מחייב אך הפתרון הספציפי לא. בחלק הצפוני והדרומי נקבעה רצועת שטח שבו מותר למקם חדרי שנאים, גז, חומרים רעילים וכד'. בשהקשר ביניהם לבנינים היא תת-קרקעי.

באשר למרכז השרותים - בחלק מהאופי המרכזי של הגן הטכנולוגי.- יש מערכת שרותי תמיכה - מזון, רווחה לעובדים, תצוגה, משרדים וכד'. הבנין משמש פונקציה מרכזית ולכן הוא מוצע בגובה של 12 קומות כדי שישמש נקודת ציון ויזואלית וכן כדי לנצל את הגובה למתקנים אחרים כמו אנטנות או אולי מגדל מים, אמצעי ניתור וכד'. העיצוב הסופי של הבנין יקבע בזמן הוצאת היתר הבניה.

חלק חשוב מהגן הטכנולוגי הוא הגן עצמו. במקום יעבדו כ-3000 איש, רובם בעלי השכלה גבוהה וכד' ויש ליצור איכות סביבה גבוהה הן למען העובדים והן לדימוי של התעשיות עצמן. לכן תוכנן גן מרכזי וכן רצועות ירק בשוליים כדי לשוות למקום הרגשה של מקום עירוני.

באשר לאיכות הסביבה למיטב ידיעתי הטיפול הוא יסודי ומקצועי. בשיתוף עם האגף בעיריה נקבעו הוראות חמורות לגבי תהליך מיון התעשיות שיכנסו לגן. שלא כמו בתלפיות - שם נקבעת זהות התעשיה לאחר בנית הבנין - כאן היתר הבניה יהיה דו-שלבי כשבשלב הראשון תבנה המעטפה בלבד ובשלב שני יערך המיון כדי להבטיח שהתעשיה תתאים למה שמותר. יש הגישות לקרבה למגורים ומה שלא יעמוד בקריטריונים יפסל על
הסף. לקחנו בחשבון מצבי אינוורסיה, משטר רוחות וכד' ואין מקום לדאגה.

ברגע תסקיר השפעה על הסביבה נמצא בהכנה לאור הוראות שהתקבלו מהמשרד לאיכות הסביבה ובנראה שתוך שבועיים שלושה יוגש. התסקיר לוקח בחשבון תסקירים שנעשו ואת התנאים הקיימים ומאמץ חלק מהמדדים הרלוונטיים.

באשר לנושא הניהולי - הרשות לפיתוח ירושלים רוצה לשווק את הפרויקט במגרש אחד ליזם אחד. על פי החוזה הוא ישכיר שטחים אך האחריות על כל הגן תהיה רק של היזם בלומר הרשות לפיתוח ירושלים.

<u>מר קפמן</u> מכיון שהבניה המוצעת היא עם אלמנטים טרומיים,מבקש לקבל פרטים נוספים לגבי חזיתות המבנים.

<u>אדריכל ברנד</u> התכנית מאמצת את הוראות הבניה שנקבעו בעבר והבניה תהיה באבן. אנו מבקשים לבדוק אפשרות שילוב עם זכוכית כרפלקטור של הגן. אין כאן הכתבה לגבי בניה טרומית או אחרת, אומנם מבחינה כלכלית הנדסית זה עדיף אך זה לא נקבע.

<u>מר קאסוטו</u> אינו רוצה לעכב את התכנית אך מכיון שמדובר על פארק טכנולוגי יש לבדוק אם אפשר להגיע לפתרון טוב יותר להגדיל את מספר מקומות החניה החת קרקעיים כדי להשאיר שטח גדול יותר לפארק.

<u>אדריכל ברנד</u> לכל בנין חייב להיות לאורכו מקום לפריקה וטעינה ואין אפשרות לצמצם את שטחי הבניה. חניה תתקרקעית תהווה בעיה סביבתית ותייקר את הפרוייקט. בפארקים תעשייתיים אחרים המצב דומה.

<u>מר בן פורת</u> אני מבין שיש צורך בחניה לרכבים כבדים אך אם יש חניה תת קרקעית לשם מה מבנה מיוחד לחניה?

<u>אדריכל ברנד</u> מכיוון ישנם הפרשי גובה בין הבנין לגן המטרה היא לנצלו לחניה וכמקום גישה לגן. דבר נוסף - הפרוייקט כולו זקוק למעלה מ-1000 מקומות חניה. בבנין ישנם 800 מקומות וכל השאר - בשטח שנותר.

<u>מר דונקלבליט</u>: איך פותרים את בעית החניה הצמודה ליד בנינים מס' 7 ו-10.

<u>אדריכל ברנד</u>: בנינים מס' 7 ו-10 ליד סיבוב וזה יוצר מגבלה לבנות בכביש נוסף ותיבנן בנין שיוכל לתפקד באופן עצמאי. בנין מס' 1 הוא חלק מהמערכה כולה.

<u>מר בן אשר</u>: אין כל חילוקי דעות עם אדריכל ברנד לגבי האיכות הפונקציונלית של תכנון אזורי תעשיה אולם הביקורת היא לגבי התפיסה התכנונית של מרכזים עירוניים. בתחילת דברי הצבעתי על הכיוון שבו הדברים צריכים להיות וזה קיבל ביטוי בהחלטת הועדה המחוזית לעת מתן תוקף לתכנית הקניון. הועדה הודתה בכך ששגתה שלא עמדה על הבנת תכנית בינוי כללית ולכן חזרה והדגישה זאת מתוך ראיה שהמרכז כאן הוא חלק אורגני של מרכז עירוני

אפשר כמובן לתכנן כל מתחם בנפרד ולחברם יחד או, בצורה אחרת לגבש תפיסה כוללת ואח"כ לבדוק כל מתחם ומתחם.

על פי עקרון זה בקשתי שיציגו לנו את התכנון בשטח שמעבר למתחם התעשיה. המודל שהוצב בפנינו היווה בעצם קומפילציה של כל התכניות שאושרו לשטח ולא הוכן על בסיס של רעיון משותף.

העקרון של בינוי מרכז עירוני נוסח כבר בתכנית האב לירושלים ובה נאמר"

"מירקם השטח המבונה בעיר גופא יאורגן באמצעות הרחובות. הרחוב במתכונתו המסורתית הינו חלל בין בנייני המוגדר בבירור על ידי בתים, גדרות, צמחיה והפתוח לציבור. הרחוב משמש מקום מפגש. גישה לבתים שלאורכו ונתיב לתנועת הולכי הרגל. קביעתו של הרחוב כיסוד שליט במרקם השטח המבונה, מאפשרת להציב את המיבנים הבודדים שלאורכו במקום מישני בחשיבותו. וכך גם מיבנים שאיכותם נמוכה, עשויים להצטרף אל מערך כולל בעל מיבנה מובן. נעים ויעיל. מאחר שתנועת כלי הרכב מפריעה להולכי הרגל הנעים או שוהים ברחוב. יש לנקז את מרבית תנועת הרכב אל מערכת הדרכים.

קביעתו של הרחוב כיסוד שליט במירקם השטח המבונה, מוצעת בזה בניגוד לשני עקרונות מירקם שנוסו בשנים האחרונות בעיר ולדעת מתכננים ללא הצלחה.

העקרון האחד הוא בינוי של גושי מיבנים, הניצבים באופן חפשי במרחב פתוח ללא קשר בין בורנים של נתיבי התנועה לבין כיוונגי גושי המבנים. מירקם זה שנוסה בכמה מהשכונות שהוקמו על ידי משרד השכון. שונה באופן דרסטי מהמירקם של חלקי העיר הקדומים והרבה פחות יעיל. מירקם זה משופע בחללים גדולים שטיפוחם קשה ועל כך הם לרוב מוזנחים וההולכים בהם חשופים לשמש ורוח.

העקרון השני המופיע לעתים במשולב עם העקרון הראשון, הוא בינוי המגובש בדמות כפר או קריה (קמפוס)".

תארו בדמיונכם את כפר נהלל - זהו כפר מתוכנן היטב אך האם עשרה כפרים כאלה יוצרים עירך? כמובן שלא. כך קרה גם באזור בניני הממשלה - הם נבנו בקמפוסים נפרדים, האזור שטוף רוח ושמש ואין בו מטיילים.

יש הטוענים כי הדבר נכון לגבי מגורים במרכז העיר וכי כאן נבנה מראש מרכז עירוני במתכונת שונה, הקניון נבנה בנוסח קמפוס כשמסביבו מגרשי חניה וכך גם הגן הטכנולוגי כי זאת היתה כוונת המתכננים.

לדעתי - אם נאמץ את העקרון הזה לשגה, כי מה שצריך להיות הוא שמרכזי התעסוקה והמסחר יהיו מרכזים עירוניים.

בשלב זה הציג מר בן אשר סקיצה שהבין הממחישה את יתרונות התפיסה שהוא מיוצג ולפיה לקניון יש ציר סימטריה חזק מאד עליו מולבשת השדרה המרכזית והקצה השני שלה תחנת הרכבת, שיוצרת את המשך הציר עד הצד השני.

יש לדאוג שהתחנה תהווה מרכז תחבורה מכיון שלכאן תגיע תנועה המונית למשחקי הכדורגל, לגן הטכנולוגי ולקניון. תחנה זו צריכה לשרת את כל אזור דרום העיר.

ציר זה נפגש עם ציר שניצב לו ובמקום המפגש אפשר ליצור כיכר עירונית עם מזרקה וכד'. לציר זה ישנם דפנות המגדירות את חללו ואפשר ליצור לאורכו קצב מסויים ע"י שדרת עצים וכד'.

אחת הבעיות היא מיקומו של הבנין הגבוה. אני מסכים לצורך בנקודת ציון אך לא פה. בסקיצה שהכנתי הבנין מנוצל כאלמנט ורטיקלי כדי להתגבר על הפרשי הגובה בין השטח הזה לבין מפלס הקניון, הבנין יוצב ליד חניון הקניון וגגו יהווה גשר לקניון. בבנין יהיו פונקציות ציבוריות. כל הקומפלקס של הגן והקניון יהיה מוקף מערכת תחבורתית.

הצעתי אינה מהווה שינוי לתכנית. גם הועדה המקומית בהמלצתה בקשה (בסעיף ב') ש"עיצוב בנין המנהלה והשרותים וגובהו יבחנו מחדש ויותאמו לדרישות אגף התכנון". תחנת הרכבת ממילא לא תבוצע כבר עתה ובך גם הבנין בצד שאין לו כל התיחסות לקומפלקס. מכיון שממילא יש להמתין עד שיוכן תסקיר השפעה על הסביבה יש מקום לשנות את התכנית ולהגישה שוב לדיון עם התסקיר. באשר מתחנת הרכבת - על פי הצעתי היא לא תהיה מתחת לקוי המתח הגבוהים ואז אף יתכן שבפרוגרמה מסויימת אפשר יהיה לבנות בנין גבוה יותר שיכיל פונקציות נוספות. הדבר היחיד שיש לשנות הוא תואי כבישים.

<u>מר קאסוטו:</u> מברך על היוזמה של מתכנן המחוז להכין הצעה חילופית למבנים. על פי ההצעה החדשה יש שינוי קטן והוא בא לידי ביטוי בכך שהגן הטכנולוגי לא מנותק אלא הוא חלק אינטגרלי מהסביבה. ניתן לקבל את ההצעה וגם אם יש צורך להעבירה לדיון במקומית אין בעיה. יש רק לברר למי שייך הקרקע. בעקרון תכנית המבנים יכולה להשאר כפי שהיא למעט הקטע המערבי. בהצעה החדשה ההתיחסות לרחוב המערבי נכונה יותר.

בכלל ההצעה משכנעת מאד. יש לדאוג לשקול את האפשרות לחניה תת-קרקעית גדולה יותר על מנת להשאיר שטחים ירוקים נרחבים יותר.

<u>מר רוזנקוביץ:</u> הניתוח הפרוגרמטי של המתכנן מאד בדוק ומאד מדויק ונכון לגבי העבר והעתיד אך השאלה היא איך מתרגמים זאת לצורות בשטח. ברור שהתכנית נקבעה על פי תכנית הכבישים בשטח בלי כוונה מיוחדת לקשור את הדברים אחד לשני. אין כל כוונה לדחות את התכנית אך יש צורך לשפר אותה ולדעתי הצעתו של אורי משפרת את הקשר בין הפרויקטים השונים.

מר ש. כהן   לא כל תכנית ראויה לביקורת קטלנית. לפעמים אפשר לאשר תכנית. אומנם לרעיון של אורי יש יתרונות אך אני מעוניין לעמוד על החסרונות שבה.

א. לא מדובר על מרכז העיר. אומנם יש מספר אזורי מגורים בסביבה אך הקניון מבוסס על עקרון של גישה של רכב ולא על גישה המונית של מטיילים ברגל. אין סיבה לתנועה של מטיילים מהקניון לגן. דוקא בגלל הפרשי הגובה ובגלל העובדה שלא מדובר במרכז העיר ההפרדה היא לטובה מה גם שלא ברור איזה אופי יהיה לתעשיה ויתכן שדוקא תהיה סיבה לסגור חלקים או את כל שטח התעשיה בשעות מסויימות.

ב. בהצעה של מר בן אשר אני רואה סכנה שהשטח יהפוך לקניון ב' ולא ישמר אזור תעשיה. הפיתוי להשתמש בשטחים שסביב הקניון לאזורי מסחר נוספים הוא גדול מידי.

מר היימן   על פי תכנית המתאר שאושרה בעבר הקונספציה היא של איים מבודדים. אם זה טוב או רע זו שאלה שאינה רלוונטית ברגע אך יש לראות את התכנית את התכנית מנקודת מבט זו.

בהצעה של בן אשר יש נסיון לפרוץ קונספציה זו וההצעה נראית מעט כפויה. מדובר באזור תעשיה מבודד עם תנאי סביבה טובים יותר. זה לא פארק לטיולים ברגל. זהו אזור מבודד לחלוטין בגלל מערכת הכבישים והנסיון לכפות עליו ציר ערבי נראה לי בעייתי.

מר כפמן   התכנית היא פארק תעשייתי ובאן מדובר יותר על פארק מאשר על תעשיה. התכנית יפה. עונה על הצרכים וגם בנין השרותים יפה בעיני. התכנית טובה לעיר ויש לקדמה.

מר בן פורת   השימוש המסיבי של תחנת הרכבת יהיה בזמן משחקים וזה בשעות שהפארק פועל לכן צריכה התחנה להיות קרובה לאצטדיון כי באופן טבעי היא תשרת יותר את האצטדיון וגן החיות ולא את הפארק הטכנולוגי.

מר חייר   הויכוח אם תכנון דרום מערב העיר יהיה בקמפוסים או לא נסגר מזמן, כל פרוייקט שם תוכנן כקמפוס. כרגע בשטח יש מגרש כדורגל עם טריבונות אפשר כמובן למחוק אותו ולהתחיל לתכנן הכל מחדש!! אני מסכים עם בן אשר שיש צורך ברצף אורבני אך מדובר כרגע בתכנית במעט אחרונה לשטח ואין מקום לשנותה. לאצטדיון ולקניון מגיעים ברכב ולא ברגל.

הנהלת הרכבת הודיעה לנו באופן חד משמעי שלא תוותר על תחנת הנוסעים במרכז העיר. התחנה המתוכננת כאן היא למטענים בלבד.
הציר שאנו מנסים לחפש מתחיל ברח' גולומב ומגיע עד תחנת הרכבת, ולמרות הכל יש בתכנית אופציה של מעבר מפרוייקט לפרוייקט ואפשר יהיה להשתמש בו אם יהיה צורך בכך.

ההצעה של אורי משנה את תכנון דרום מערב העיר. כביש הרכבת עדין לא בוטל ולהערכתי הוא גם לא יבוטל ולא ירד ברמתו. ההצעה שלו גם נוגסת שטח מתכנית מנחת שאמנם עדין לא אושרה אך השטח נלקח בחשבון בעת התכנון.

בפארק טכנולוגי חשובה מאד גמישות תכנון ומכוון שעדיין לא ידוע איזה מפעלים יכנסו לכאן. נוצרה התקופה למבנים. רוחב המבנים והאלמנטים המחברים ביניהם. לגבי המבנה הגבוה - יש לנו הסתייגות מהגובה וההמלצה שלנו היא שיש לעצבו מחדש.

יש לקחת בחשבון שהכוונה בתכנית זו היא לשייך את הפרוייקט ליזם אחד.
הבנין בצד תוכנן למקרה שירצו למקם כאן מפעל גדול יותר שישען על הפארק הטכנולוגי.

אמנם בימים אלה מדברים כל העת על הצורך בבניה למגורים אך הבעיה האמיתית היא תעסוקה. אימוץ הסקיצה של אורי יחזיר אותנו אחורה ואין לנו זמן לזה.

<u>מר אדרי</u> הרזרבה הקרקעית היחידה לתעשייה היא כאן.

<u>מר תייר</u> בתשובה לשאלה גב' דווה מציין כי כל תנאי הועדה המקומית קויימו.

<u>מר סויסה</u> משיב לשאלתה של גב' דווה ומציין שתסקיר השפעה על הסביבה יגיע תוך שבועיים-שלושה. עוד הוסיף כי לדברי מר יניב, כפי שמשתמע מהתסקיר לא יהיה שינוי בתכנית הבינוי אלא יקבעו בו הוראות מחמירות יותר לבניה תעשיות לשטח.

<u>גב' דווה</u> מהו המנגנון לקבוע איזה תעשייה תכנס לכאן?

<u>מר תייר</u> ייקבעו מגבלות מסויימות.

<u>אדריכל ברנד</u> כל מועמד יצטרך למלא שאלון סביבתי ובו לפרט את סוגי החומרים שבהם ישתמש וכד'. הדבר יבדק על ידי האגף לאיכות הסביבה בעיריה ואם ימצאו לנכון הוא יפסל.

באשר לתפיסה הכללית - ישנה אסכולה שקבלה ביטוי באמצעות מתכנן תמצע אנגלי שפיתח תפיסה לפיה יוצרים אזורים סביבתיים באמצעות כבישים לנגישות לאותו אזור וכך מבודדים אותם מהאפקט התנועתי. בין הכבישים יש ליצור מקומות עם איכות סביבה מובטחת ותחת ביקורת וזה מה שבוצע בתכנית זו.

מברך על היוזמה של אורי - זהו חידוש מרענן אך לעצם הענין - יש לזכור שהקניון הוא אלמנט מופנם ולא בהכרח יגיעו אליו ברכבת. באיזור עצמו במפלס כביש מס' 6 יש תחנת אוטובוסים כך שלציר זה יש אולי ערך מבחינה חזותית אך לא פונקציונלית.

<u>מר בן אשר</u> בדיון ניסו להלך אימים על הועדה. תחנת הרכבת אינה נושא לדיון בשלב זה ולגבי הבנין הרב קומתי הרי גם הועדה המקומית אינה שבעת רצון ממנו ומבקשת לטפל בו. בסקיצה שהגשתי יש הצעה למיקום ולצורת בינוי חדשה. הבנין הבודד בחלק המערבי של התכנית אינו שייך לקומפלקס וזה ללא כל ויכוח על תפיסה תכנונית. גם לפי דברי מר תייר יש ציר מסויים בתכנית - אני רק מבקש להדגישו.

כביש הרכבת בוטל ולא ממשיך מזרחה אלא מתחבר לגן החיות וזאת לפי דברי מר נקמן. בסקיצה שלי התוואי שלו מעט שונה ואפשר גם להצר אותו - בהסכמה מר נקמן.

יש להבדיל בין טפל ועיקר. אם העיקר הוא ביצד יראה המרכז - אזי בעיה הכביש טפלה.

<u>מר תייר</u> כדי שהועדה תדון באופן ענייני בהצעה של מר בן אשר עליו להגיש חומר מעובד לדיון - ברמה של החומר שהוגש עתה.

<u>מר בן אשר</u> התפיסה של קמפוס - שנראית מובנת מאליה - הינה תפיסה ארכאית. היא תפיסה של "זונינג" (אזורים) שלפיה צריכה להיות הפרדה מוחלטת בין אזורי העיר. זה התחיל באנגליה כשהיה צורך להפריד בין אזורי התעשיה. המגורים, מרכזים מסחריים וכד'. היום נוכחו לדעת שהעיר כאורגן חי יכולה לבלול בתוכה מגוון של שימושים מה גם שאזורי התעשייה כבר שינו את אופיים. התפיסה הנכונה היא שאזור התעשיה צריך להיות ליד הבית. בקומפלקס הזה העובדים יוכלו לערוך קניות בזמן ההפסקה וכד' ויש לעודד אותם לעשות זאת. התכנון המוצע מסמל "מות של עיר" ואילו ההצעה שלי מסמלה "חיות של עיר". אין לאיים על הועדה שמדובר בשינוי גדול, זהו רק שינוי בתפיסה.

<u>מר סויסה</u> על פי הצעת מר בן אשר, מכיון שממילא יש להפקיד את התכנית, ניתן לשנות את תואי הכבישים וכל שאר השינויים יעובדו במסגרת הועדה.

<u>מר תייר</u> ההצעה גוררת אחריה שינוי בכביש הרכבת, שינויים בתכנית מנחה ובאופן עקרוני זוהי תכנית אחרת ויש להחזירה לדיון בועדה המקומית.

<u>גב' רווה</u> נכון שיש להחזירה לדיון בועדה המקומית אך אפשר לזרז את הענין.

<u>מר תייר</u> להגיע לועדה המקומית לדיון חוזר ברמה כזאת זה לוקח לפחות חצי שנה.

<u>מר בן אשר</u> גם על פי דברי המתכנן הבינוי אינו חלק מהתכנית.

<u>מר סויסה</u> מעלה להצבעה את ההצעות הבאות:

א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ב. לקבל את הצעתו של מר בן אשר ולהחזיר את התכנית לדיון בועדה המקומית.

בעד הצעה א' - הצביעו 8 חברי ועדה.
בעד הצעה ב' - הצביעו 4 חברי ועדה.

<u>מר סויסה</u> על פי דברי המתכנן הבינוי המוצע אינו מחייב.

<u>מר תייר</u> אנו מבקשים פירוט נוסף של גובה ועיצוב ארכיטקטוני למבנה השרותים.

<u>מר סויסה</u> מציע שהנושא יגובש במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה ויוחזר לדיון למליאת הועדה.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט הסיפא בסעיף ב' שבמקומו נקבע התנאי הבא: העיצוב הארכיטקטוני של בנין המנהלה והשרותים (בנין מס' 3) וגובהו יגובש מחדש במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית ויובא לדיון במליאת הועדה.

9. <u>תכנית מס' 3791א' - קביעת יעודי קרקע והוראות בניה - שועפט</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 25.3.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. תוגש תכנית כביש מס' 21 מכביש 9 מכביש 9 עד כביש 20 שתכלול את הכניסה המזרחית לרכס שועפט. תכנית זו תהא תכנית נפרדת או תועבר לועדה המחוזית ביחד עם תכנית זו.
ב. יפורטו בהוראות התכנית טיפוסי הבנינים גם בבניה הרוויה.
ג. יעקבע בהוראות התכנית באזורי המגורים הרלוונטים כי ניתן להצמיד חצרות לדירות.
ד. תנאי להפקדת התכנית הוא הגשת כתב התחייבות על ידי מנהל מקרקעי ישראל להנחת דעתו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית אשר יכלול בין היתר את התחייבות המנהל לבצוע כל עבודות התשתית והפיתוח (דרכים גינות ציבוריות וכד') וכך התחייבות כללית של המינהל לביצוע מוסדות החנוך הנדרשים על פי התקנים של משרד החינוך.
ה. יקבע בהוראות התכנית כי:
1. תנאי למתן היתר לבצוע עבודות התשתית היא מתן היתר בניה לשם בצוע מוסדות החנוך כנדרש על פי התקנים של משרד החנוך והתרבות להנחת דעתו של מהנדס העיר.
2. לא ינתן היתר בניה להקמת בנין מגורים בשטח התכנית אלא בכפוף לכך כי בעת מתן ההיתר הוחל בביצוע מוסדות החנוך כאמור לעיל.
3. לא ינתן אשור לאכלוס בנין מגורים ו/או תעודת גמר לבנין מגורים אלא לאחר שהושלם ביצועם של מוסדות החינוך כאמור לעיל.

ו. יקבע בהוראות התכנית שטח מדק מינימלי באזור מגורים 5 בנה ביתך.
ז. נושא החניה יסוכם עם גורמי התנועה בעיריה.
ח. תיקונים טכניים.
ט. נושא מרפסות הסוכה יעוגן בתכניות הבנוי שיובאו לאשור הועדה. ויהיה אופציה במתן ההיתר.
י. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יהיו תחנות מיתוג על עמודים בשטח התכנית.

גב' רווה לא השתתפה בדיון.

אדריכל יער יעקב הופיע לדיון.

<u>מר בן אשר</u> מדובר ברכס שועפט שעל פי תכנית 1973 - מאושרת - מיועד לשטח להקמת מרכז ספורט. בעת הגיעה תכנית המבקשת לשנות את היעוד למגורים. מכיון שהיא מעוררת מספר שאלות מפתח בתפיסה הכללית של תכנון עיר אני מציע שהתכנית תוצג ע"י מתכננה.

<u>אדריכל יער</u> המקום: רכס שועפט, מצפון לכביש 9, ממערב לכביש רמאללה - מס' 21 וממזרח לכביש מס' 4. מבחינה טופוגרפית זהו רכס גדול מאד בעל מדרונות חזקים למערב ומתונים לצד דרום.

גבולות התכנית נובעים מהכבישים מדרום וממערב ומגבול ההפקעה מצפון-מזרח ולכן גבולות אלה מלאכותיים במקצת.

דרכי הגישה לשטח מבוססים בעיקר על כביש 9 שממנו יהיו שתי גישות האחת בצד המערבי של השטח והשניה מהקצה המזרחי של הכביש (בגבול התכנית) שתעלה למרכז השכונה. דרך נוספת - שהיא בשלב זה רק אופציה תהיה מכוון כביש מס' 21. מדובר בשכונה יהודית שמיועדת לאוכלוסיה חרדית שתגבול עם אוכלוסיה ערבית לאורך כביש רמאללה.

הפרוגרמה שקבלנו מתייחסת לשכונה בת 2200 יחידות דיור, לאוכלוסיה חרדית שזקוקה לשטח גדול למוסדות ציבור. על פי התכנית המגרשים לישיבות יהיו בחלק החיצוני של התכניה ולבתי הספר בשטחים הפנימיים יותר. השטחים הצבועים בכחול מיועדים לאזור מגורים 3 - בניה צפופה במסגרת של 3.4.5 קומות. בשטח הצבוע בצהוב תהיה בניה קוטג'ים צמודת קרקע ובשטח הצבוע בצבע חול תהיה בנית בנה ביתך. רוב הבניה תהיה בניה רוויה - כ-1960 יחידות דיור. הקוטג'ים - 115 יחידות דיור ו-116 יחידות דיור בשטח של בנה ביתך.

צורות הבינוי מגוונות וזה ממוסד בנספח של תכנית מפורטת. בניה רוויה לאורך הכבישים תהיה של 3-5 קומות וסוג שני יהיו בנינים בני 3 קומות סביב חצרות. הבניה המדורגת תהיה בשטחים עם הטופוגרפיה הקשה יותר וכמו כן תהיה "בנית שטיח" של קוטג'ים בצפיפות גבוהה.

בשטח הדרומי של התכנית ישנו יער ותיק כבן 9,6 שנים ובשוליים ישנו יער צעיר יותר. ניסינו לשמר קטע מהיער הותיק.

שטח התכנית 1220 דונם. מזה 470 דונם הם שטחים ירוקים. השטח המיועד לבניה הוא 750 דונם והוא מתחלק כך ש-311 דונם יהיו למגורים ו-442 דונם לשטחים ציבוריים. כלומר 60% מיועד לשטחים ציבוריים ו-40% למגורים.

צפיפויות הבניה למגורים נעות בין 7 יחידות דיור לדונם-נטו ו-3 יחידות דיור לדונם - ברוטו. המרחק מכביש מס' 4 עד בניני המגורים הקרובים ביותר מגיע ל-100 מ'.

<u>מר בן אשר</u> מבקש לדון על מדיניות של תפיסה תכנונית עקרונית ואח"כ לדון בתכנית עצמה.

א. <u>יעוד השטח</u> - השטח היה מיועד למרכז נופש וספורט. ירושלים שמתוכננת לכ-700,000 תושבים זקוקה למספר מוקדים של מרכזי נופש וספורט, האחד מוקם בדרום והשני באזור זה. השאלה שיש לשאול היא איפה יהיה מרכז הנופש והספורט אם ישונה יעוד השטח. יש לקחת בחשבון שמרכז כזה מהווה שרות חשוב לתושבי העיר. אין לראות רק את הצרכים המידיים של העיר אלא גם את הצרכים העתידיים וזאת חובתנו כמתכננים. יש לשאול אם הועדה מוכנה לשנות את יעוד השטח ויש לפנות בשאלה זו לעיריה.

<u>מר תירר</u> העיריה מכינה תכנית אב למרכזי נופש וספורט והיא תכלול תשובות למרכזים כאלה בצפון העיר. הכנת התכנית כבר בשלבים מתקדמים והיא לוקחת בחשבון את אתרי הנופש והספורט בכל העיר כולל אתר זה שמתוכנן בעת למגורים. כלומר יש לאתר זה תחליף.

<u>מר שרון</u> השאלה חשובה ועקרונית אך מצד אחד מהנדס העיר מודיע שבכוונת העיריה לפתור בעיה זו ומאידך יש לירושלים הגירה שלילית. ברגע יש אפשרות של קליטת עליה, אם ירושלים לא תהיה ערוכה לכך מבחינת שטחי בניה היא תפסיד את האפשרות להגדיל את אוכלוסיתה. לכן אני בעד שינוי היעוד.

<u>מר קאסוטו</u> מציע שהתכנית לאתרי נופש וספורט תובא לדיון בפני הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית כבר בשלבי הכנתה הראשונים.

<u>מר בן אשר</u> בתכנית תוצג בודאי אלטרנטיבה לאתר זה, השאלה היא מתי

הועדה תבחר בין האלטרנטיבות השונות.

<u>מר קאחוטו</u> אני יוצא מתוך הנחה של"בעל הבית" חשוב שיהיו לו כל הפונקציות הנדרשות והוא יציע מקום חליפי. מה שחשוב הוא שלפני שיסוכמו הדברים היא תובא אלינו לדיון.

<u>מר תייר</u> מסכים לדרישה זו.

<u>מר קפמן</u> ניסו כבר להקים מרכז נופש באחר והנסיון נכשל. אנו עלולים להשאר קרחים מכאן ומכאן.

<u>מר בן אשר</u> מגרש הכדורגל לא הוקם מסיבות פוליטיות, אך השטח מיועד לא רק למגרש כדורגל אלא למרכז נופש וספורט.

<u>מר קרמן</u> מר קאסוטו צודק - כדי לדעת איך להצביע חשוב לראות קודם מהן האלטרנטיבות.

<u>מר קאסוטו</u> לא קשרתי בין הדברים.

בשלב זה נערכה הצבעה.

בעד שינוי היעוד ממרכז נופש וספורט למגורים - הצביעו 9 חברי ועדה
נגד שינוי היעוד - לא הצביע אף לא חבר אחד.
נמנע - חבר 1.

<u>מר בן אשר</u> מאחר שההחלטה היא לשנות את היעוד למגורים נשאלה השאלה איזה שכונה? ההצעה היא לשכונה לאוכלוסיה חרדית. זהו רעיון שנולד לפני מספר שנים שאז המצב היה כזה שמחד היתה מצוקת דיור לאוכלוסיה זו והביקוש לדירות היה לכ-800 דירות לשנה ומאידך לא היה במעט ביקוש לדירות לציבור החילוני והיה חשש שהאיזון הדמוגרפי בין הערבים והיהודים בעיר יופר.
הגישה היתה שיש לפתור לאוכלוסיה החרדית את הבעיה בתוך העיר גם בגלל קצב הגידול שלה שמתחרה עם זה של האוכלוסיה הערבית.

משרד השיכון חלק על כך וחשב לבנות עיר חרדית מחוץ לעיר וכך נבנתה "ביתר". כיום המציאות שונה ואנו חייבים לבחון את סדרי העדיפות שלנו לנושא פתרונות דיור; קליטת עליה, מחוסרי דיור וכד'. במובן שאין בדברים אלו משום קביעה שאין צורך לדאוג לאוכלוסיה החרדית, אך באתר זה הקרוב לכביש מס' 4 תהיה בעיה לאוכלוסיה זו. יש לזכור את התנגדות תושבי שכונת מטרסדורף לכביש מס' 4 שמרוחק מהם כ-500מ' ושהוא אף לא נצפה משכונתם.

כביש מס' 4 הוא כניסה נוספת חשובה לעיר ויש להתיחס לזה בכובד ראש. מצד שני יש גם להתחשב באוכולוסיה החרדית שמבחינתה הכביש מהווה מטרד ואין לפגוע בה.

<u>מר אדרי</u> שכונת הר-נוף למשל לא תוכננה מראש לאוכלוסיה חרדית ולכולם ידוע מה קרה שם בסופו של דבר.

<u>מר תייר</u> המשמעות העיקרית ליעוד שכונה מסויימת לאוכלוסיה חרדית היא בנושא פרוגרמת מוסדות הציבור בשכונה. למה שכונה חרדית? כי סביר להניח שבגלל הקרבה לשכונות חרדיות נוספות בסביבה יהיה שם ביקוש גבוה מצד תושבים חרדים. היו לעיריה התלבטויות בנושא ולקחנו בחשבון את שכונת פסגת זאב וראס-עמר והנחנו שלשם תגיע אוכלוסיה חרדית.

השאלה המשמעותית עתה היא אם אכן אותר מספיק שטחים למוסדות ציבור לאוכלוסיה זו. אם הועדה תחליט שלא ליעד את השכונה לאוכלוסיה חרדית יהיה צריך להקטין את מספר המגרשים למוסדות ציבור אך תוך לקיחת סיכון שתחזור השגיאה של הר-נוף.

מר בן פורת הדברים הוצגו בצורה מסולפת. רח' הנביאים למשל פתוח לתנועה בשבת למרות הרבתי הגדולה לאוכלוסיה חרדית (אזור שם בעיות ויש עוד דוגמאות). לתושבי של מטרסדורף הבעיה היתה שונה - הם גרו במקום לפני היות הכביש והכביש יצר בעיות אקולוגיות, סביבתיות וכד'. יש לשאול מי קדם למי. אין שום דוגמא של תושבים חרדים שהגיעו למקום אחרי היות הכביש - והתנגדו לו. קל וחומר שכאן יש יער שיפריד בינם לבין הכביש. כיון שמדובר על אוכלוסיה חרדית יש לקחת בחשבון את צרכיה מבחינת מוסדות ציבור. מציע לאשר את הפרוגרמה כפי שמוצגה בתכנית.

מר רוזנקרביץ המצב בעיר לא כל-כך אידיאלי. צריך לדאוג לעולים, לזוגות צעירים, לחרדים וכד' וכן צריך לדאוג לאוכלוסיה ערבית ולא לשכוח ממנה. יש לשמור על המקום באופציה לאוכלוסיה זו דוקא למען איחוד העיר.

מר אדרי החרדים הם חלק מהאוכלוסיה בעיר ובשהשכונה תוכננה לא יעדנו אותה דוקא לאוכלוסיה זו אך רצינו לתת מראש אפשרות של מספיק מוסדות ציבור כדי לא לעמוד בפני שוקת שבורה אם תכנס לשם אוכלוסיה חרדית. אין לשנות את הפרוגרמה ולא משנה איזה אוכלוסיה תכנס לשם.

מר זוננפלד כשהיו בעיות עם כביש רמות הסתבר שאף אחד מתושבי עזרת תורה לא השתתף בזריקת האבנים. אלו שעשו זאת היו פרחחים ממאה שערים. אבל מאז נוצרה סטיגמה לפיה לא מתכננים שכונה לחרדים ליד כביש. ביום מודים תושבי מטרסדורף שטעו והכביש עוזר להם. הטענות שהעלה אורי כבר לא רלוונטיות.

מר בן אשר אני מדבר על סדרי עדיפויות עירוניות ועל פי זה צריך לבדוק איזה אוכלוסיה תכנס למקום. חוץ מזה שלדעתי תהיה לאוכלוסיה עצמה בעיה. יש לתכנן שכונות בהגיון ובשכל, במקום שלא יווצרו לתושבים בעיות.

מר היימן מסכים עם מר זוננפלד וחושב שאם קהילה מסויימת תרצה לגור שם היא תכנס למקום גם עם הכביש.

בשואלים מי קדם למי צריך לקחת בחשבון שמרכז הספורט ברמות - הקאונטרי-קלאב - אושר להפקדה לפני שתכנית זו הוגשה לועדה.

מר דרעי מצטרף לדעתו של מר אדרי.

מר ש. כהן השאלה היא לא האם האוכלוסיה החרדית תכנס אלא האם כביש מס' 4 יסלל. זהו כביש אורך יחידי ולכל אורכו הוא מעורר התנגדויות. מכיון שהועדה למידת נסיון יש לדעתי לצרף לשטח התכניה גם את תואי הכביש.

מר קאסטנר כיון שתואי הכביש עדין לא אושר יתכן שאם הוא יכלל בתחום התכנית יצטרכו בעתיד להפקיד לגביו תכנית חדשה - אם ימצא שיש מקום לשנות את התואי שלו. למרות זאת ההצעה הגיונית.

<u>מר ברגמן</u> באופן עקרוני - כל אדם מחליט בעצמו היכן יגור. בשמתכננים שכונה אין לדעת מראש מה יקרה בה בסופו של דבר ולדעתו הציבור החרדי יתפשט לכיוון צפון העיר. גם אם הועדה תחליט במפורש שהשכונה תיועד לאוכלוסיה חילונית. אפשר לתכנן את השכונה ללא כביש מס' 4.

<u>מר לרמן</u> עשוי להווצר מצב שהתושבים שם יהיו סמוכים מאד לכביש ראשי ויש לשמוע מהם הפתרונות לנושאים הסביבתיים. בגלל הטופוגרפיה. למרות שיש יער בין הכביש לבנינים הוא לא עוצר את המפגעים האקולוגיים.

בתגובה להערת מר בן אשר שעל פי החוק יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה כשמדובר בכביש אחדי. ציין שלא יהיה נבון להכריע לגבי התכנית לפני שיוכן ויוגש התסקיר בשלמותו או לפחות תסקיר ראשוני.

<u>מר תייר</u> באשר לכביש - הקטע ממעלה בית חורון עד גבול ירושלים כבר מאושר. הקטע מהגבול המוניציפלי של העיר עד כביש מספר 9 עדין לא מאושר העיריה מתכננת אותו - במגמה לאשרו - במהירות האפשרית. אם התואי שלו יכלל במסגרת זו זה עלול לעכב את התכנית הזו. מציע לקדם את התכנית הזו ולעשות מאמצים לקדם את תכנון הכביש במקביל.
דבר נוסף - מבקש שהמשך הטיפול בתכנית זו יהיה במסגרת הועדה לבנית מגורים.

<u>מר בן אשר</u> לא מדובר בבעיה טכניה בלבד. הדרישה להכין תסקיר היא על מנת להגן על דיירים המתגוררים סמוך לכביש. על פי התכנית שהוגשה המרחק מבית המגורים לכביש קטן מהמותר. יש צורך בהכנת תסקיר או לחילופין לקבוע מרחק של 150מ' בין הכביש לבתי המגורים.

<u>מר אדרי</u> הכנת התסקיר עלולה לקחת זמן רב. אם ניתן לאשר את התכנית ללא כביש מס' 4 ואם המשמעות היא אפילו הורדת מספר מגרשים לבניה - אני מוכן.

<u>מר תייר</u> מציע לבלול את הכביש במסגרת התכנית.

<u>מר לרמן</u> מציע שבשלב ראשון תוכן חוות דעת סביבתית.

<u>מר כהן</u> מציע שתואי הכביש יקבע במרחק של 150מ' מגבול הבינוי שעל פי התכנית וזאת כדי למנוע את הצורך באישור המועצה הארצית.

<u>מר סויסה</u> מבקש לסכם את הדיון עד כה:

א. הועדה מאשרת את הפרוגרמה למוסדות חינוך כפי שהוצגה בתכנית.
ב. ציר כביש מס' 4 יכלל במסגרת התכנית - במרחק של 150מ' מבניני המגורים בגבול המערבי של התכנית.
ג. המשך הטיפול בתכנית יהיה במסגרת הועדה לבניה למגורים.

<u>מר בן אשר</u> מבקש לדבר על תכנון השכונה במערך העירוני.
השכונה לא מתוכננת על אי בודד אלא בתוך העיר. בדיונים קודמים בקשתי לדעת מהן התכניות המצרניות והוגש לנו מסמך עם כוונות תכנון למקום. מה שבולט ביותר לעין הוא החיץ בתוך השכונה. מבחינה טופוגרפית הרכס הוא אחד, אין הפרשי גובה ולכן היה צורך לתכנן את השכונה כרצף תכנוני אחד עם אפשרות לחבור דרכי הגישה. אזורי השוליים בעיר הם מסוכנים מבחינה בטחונית, מוזנחים ואין להם כל ערך.

הכביש מחלק את העיר ומפריד בין השכונה הערבית לשכונה היהודית. לדעתי יש לספח באזורי התפר. על פי התכנית השכונה מתחברת לרוב למערכת העירונית רק בנקודה אחת. הקשר המתוכנן בחלק המזרחי רק מחוץ לתכנית. בהמלצת הועדה המקומית הדבר מוצא את ביטויו בסעיף א' - יתוגש תכנית כביש מס' 21 מכביש 9 עד כביש 20 שתכלול את הכביש המזרחי לרכס שועפט. תכנית זו תהא תכנית נפרדת אך תועבר לועדה המחוזית יחד עם תכנית זו. המשמעות ברורה: הגישה לשכונה לא יכולה להיות תלויה בקשר אחד בלבד, שכן הקשר לחלק המזרחי של כביש מס' 9 בעצם עדיין לא תוכנן. כביש מס' 20 הוא חלק מתכנית מס' 3000 ולדעתי זה בלתי אפשרי להפקיע שטחים לצורכי כבישים מהאוכלוסיה הערבית בלי לאפשר לה בניה.
מציע שתהיה אפשרות לחבר את הכבישים בשטח האמצעי של התכנית לחלק המזרחי של הרכס.

בזמנו - כשהופיעו השטחים של פסגת זאב, טענה העיריה כנגד משרד השיכון שאין לתכנן שכונות בודדות בתוך מרחב עירוני ללא קשר ביניהן כדוגמת גילה, תלפיות מזרח וכד'. משרד השכון קיבל את התפיסה והכין ציור לתכנית תכנית 3000 שכללה את שכונת פסגת זאב והחלק המערבי שלה כשהמטרה היתה לראות ביצוע זה מתפקד כיחידה אחת.

[illegible] התפיסה נכונה לתכנון עירוני ויש לאמצה. כל עוד תכנית 3000 לא מאושר, השכונה תהיה מחוברת למערכת העירונית רק בקשר אחד ותתפתח ממערב למזרח.

<u>מר בן פורת</u> לא יתכן ששכונה שלמה תהיה מחוברת לכביש אחד בלבד. האם לא ניתן ליצור קשר לכביש מס' 4.

<u>מר תירוש</u> אי אפשר ליצור קשר לכביש מס' 4 אלא ע"י כניסה מסודרת, מאלפים וכד'. מתנגד להצעתו של מר בן אשר לשלביות ולדעתו אין לכרוך את התכנית הזו בתכ' 3000. יש אפשרות להפקיע קרקעות מהערבים כדי לסלול את כביש הגישה לשכונה.

<u>מר סויסה</u> השאלה היא אם לקבל את המלצת הועדה המקומית או את המלצה מר בן אשר לבנות את השכונה בשלבים ממערב למזרח.

<u>מר אדרי</u> יש לבנות את השכונה כולה בבת אחת.

<u>מר סויסה</u> אם כך יש לקבל את המלצת הועדה המקומית ובתנאי שתוגש לועדה המחוזית תכנית מס' 3000ב'.

<u>מר קאסוטו</u> מציע לתכנן כניסה זמנית לשכונה בצד המזרחי של כביש מס' 9 - בתוך החורשה.

<u>אדריכל יער</u> הכניסה לשכונה דרך כביש מס' 21 - מחוץ לגבול ההפקעה - משתרעת על שטח קטן ולא תהיה בעיה. לא תכננו חיבור לכביש בתחום התכנית על מנת שלא יוצרו שלושה צמתים קרובים. באופן זמני אפשר לתכנן גישה מתחום התכנית.

<u>מר סויסה</u> מבקש לסכם ומציין שתתוכנן גישה זמנית שתחבר את השכונה לכביש מס' 9 בחלקו המזרחי, ותכנית מס' 3000ב' תוגש לדיון בועדה - כל זאת לא יהווה תנאי להפקדה התכנית הנדונה. דבר נוסף - מערכת הדרכים בשכונה תתוכנן כך שתתאפשר התחברות עתידית לצידו המזרחי של הרכס.

<u>מר בן אשר</u> באשר לפסולת הבניה - יש לקבוע כי תנאי להתחלת בניה בכל מתחם היא בניה של מערכת גדרות, או פעולה שתמנע דרדרת של האדמה למדרון.

באשר לפתרונות הבינוי - אחד מהפתרונות המוצעים הוא - בניה שטוח מדורג שתכסיתה גבוהה. לבניה מסוג זה יש אפקט רב על הקרקע וספק אם היא מתאימה לבניה במדרונות. (לדוגמא "חוות הברון" בזכרון יעקב). לדעתי יש להגיע לפתרונות של בנה ביתך באזורים אלה. בניה שטוחה עלולה ליצור בעיה מבחינת חזות השכונה מכוון העיר.

באשר למשטר הרוחות - בזמנו בעת שתכננו לבנות במקום אצטדיון הנושא נבדק ונמצא שיש בעיה והיא תשפיע על תנאי הנוחות של הדיירים ובעיקר באזורים של הבניה הציבוריים בשכונה. הוזמנה חוות דעתו של פרופ' ביטן בנושא ולדעתי יש לקבוע לוח זמנים להתיחסות לחוות הדעת. כרוב לודאי שחוות הדעת לא משנה את הוראות הבינוי באופן מהותי.

דרישה נוספת היא של מר נבמי - בנוגע לחזית המסחרית שעל פי התכניה תהא בצומת הכבישים 901 ו-904 - הדרישה היא שהחזית המסחרית תוזז מהצומת מזרחה או מערבה.

<u>גבי ידין</u> יש לשריין שטח של 5 דונם לצורך בריכת מים.

<u>מר היימן</u> שטח ממוצע של דירה - על פי התכנית הוא 118מ' שלפי כל התחשיבים הוא שטח גדול מדי. מאידך נקבעו מספר יחידות דיור לכל מגרש ואין אפשרות לגמישות. הדבר מקשה על היזם להתאים את הבניה לצרכי התושבים. מציע לאפשר גמישות במספר יחידות הדיור כדי לאפשר התאמה הפרוגרמה לביקוש בשטח. באשר לבעית התוספות - גם אם היזם לא ינצל את מלוא זכויות הבניה שלו, שטחי הבניה ומספר יחידות המגורים יהיו כפי שהיו בעת מתן "טופס 4".

<u>מר מ. כהן</u> האוכלוסיה החרדית זקוקה לדירות בגודל כזה כבר אחרי 5 שנות נשואין.

<u>מר היימן</u> מבקש שוב לאפשר גמישות במספר יחידות הדיור. אין דירות קטנות בעיר ולדעתו הועדה לא רשאיה לקבוע במאה אחוז הוראות לקבלנים. ההצעה היא: "תנתן גמישות במספר יחידות המגורים במגרש בעד 15% מהכתוב בטבלה. פתרון לחניה העודפת יהיה באחריות הבונה ובכל מקרה לא ינתן רשיון בניה במידה ותקן החניה לא יענה על הדרישות.
שטחי הבנין ומספר יחידות המגורים בו יהיו כפי שהיו בעת מתן "טופס 4" והם יהוו את מיצוי מלוא זכויות הבניה. (גם אם למראית עין נשארו זכויות בניה או אפשרות ליחידות נוספות)".

<u>מר בן אשר</u> טענתו של מר היימן רלוונטית גם לגבי תכניות אחרות ולכן מוצע שהוא יגיש חומר מפורט בנושא לדיון בועדה.

<u>מר היימן</u>: העלתי את הנושא גם לגבי התכניות של פסגת זאב. במשרד השכון סוכם שבתכניות העתידיות תהיה גמישות. גם בעיריה הגיעו להחלטה רשמית שכך צריך להיות.

<u>מר קאסוטו</u> מר יובל היימן לא יכול להגיש לועדה מסמך רשמי שלו

כאדריכל אלא להגיע לועדה המקומית חומר בנציג "ירושלים אחת". באשר להצעתי - מציע שהדבר יסוכם בשיתוף עם אדריכל העיר.

מר רוזנפלד המרכיב העיקרי של האוכלוסיה במגרש יהיה של זוגות צעירים ויחידות בגודל של 80 מ"ר יחטיאו את המטרה. יש להבנות את השכונה בתמהיל של בית גדל.

מר מ. כהן הגודל הממוצע של הדירות בתכנית הוא 95 מ"ר ולא 80 מ"ר. אז יש להבין שזה גודל ממוצע. התכנית טובה ויש לאשרה.

אדריכל העיר קבענו את מספר יחידות הדיור על פי גודל דירה ממוצעת של 80 מ"ר כי זהו ממוצע בכללי. אם הניתוח של מר היימן נכון ולמעשה מדובר על 95 מ"ר אני מציע להקטין את הממוצע כך שביחד עם התוספות יגיעו לדירות של 90 מ"ר. בכלל - יש צורך בגמישות בעניין מספר יחידות הדיור ולדעתי 10% גמישות היא הגיונית וסבירה.

באשר לבנית השטיח - לא מסכים עם מר בן אשר. מדובר על בנית שטיח מדורגת עם צמחיה בין שורות הבתים. בניה בנה ביתך תוריד את הצפיפות בעוד שבנית השטיח היא שווה ערך עם הבניה הרוויה.

מר היימן מבקש להבהיר שכוונתו לגמישות במספר יחידות הדיור בתוך המגרש. אין צורך לקבוע לאסור לבנות פחות ממספר מסויים אלא רק שאסור לבנות מעל מספר יחידות דיור מסוים.

מר אדרי מגוון פתרונות הדיור שכולל בניה רוויה, בנית שטיח ובנה ביתך עונה על צרכים של האוכלוסיה החרדית ושל כל אוכלוסיה אחרת בעיר.

מר מאסיסו האם ישנן אלו שהן הגבלות לגבי בניה בנה ביתך?

מר בן אשר לא באשר לבנית השטיח - מציע שהיא תבוטל ובמקומה תהיה בנית בנה ביתך. הקביעה שיהיו 2200 יחידות דיור אינה קביעה שאי אפשר לשנותה.

מר מ. כהן יש להוסיף לסעיף 11 בתקנון התכנית שהבניה במגרשים של בנה ביתך צריכה להיות על פי שטח המגרש נטו ושבמסגרת שטחי הבניה יכללו כל השטחים המבונים למעט חניה ומקלט תקניים.

מר רוזנקוביץ באשר לבנית השטיח מסכים עם מר בן אשר. בכלל אין לאשר את התכנית ללא התניה של סידור מערכת הדרכים ובניה לאוכלוסיה הערבית.

מר סייסה מציע שיוגש לועדה פתרון בינוי אחר - (לעומת הבניה המוצעת של בנית שטיח) ובאותה רמת צפיפות.

מר אדרי מבקש שסעיף מס' 33 ישאר בתקנון בפי שהינו מכיון שבהמלצה הועדה המקומית בסעיף ד' ו-ה' ישנה התחייבות כספית שהמינהל לא יכול לעמוד בו.

מר תייר מסכים לבקשה.

מר היימן חוזר על דבריו בנושא גמישות במספר יחידות הדיור בכל מגרש.

<u>מר בן אשר</u> מבקש שגודל המגרשים לבניה חד-משפחתית לא יקטן מ-600מ"ר.

סוכם: גודל מגרש מינימלי לבניה חד משפחתית לא יקטן מ-500 מ"ר.

<u>מר בן אשר</u> באשר לגמישות במספר יחידות הדיור - מציע שיוחלט על גמישות של 10% ובתנאי שהם ינתנו למימוש רק על פי תכניות בינוי.

<u>מר מ. כהן</u> גם תוספת של 10% במספר יחידות הדיור תגרום להקטנה השטחים הפתוחים למשחקים וכד' בצורה בלתי אפשרית.

<u>מר בן אשר</u> הדברים יבחנו בתכניה בינוי.

<u>מר היימן</u> הלחץ לדירות קטנות - גדול.

<u>מר מ. כהן</u> השכונה היא חלק מהעיר ובעיר ישנן מספיק דירות קטנות. מי שירצה בכך ירכוש דירה קטנה בעיר.

<u>מר סויסה</u> באשר לשימושים משולבים בשטחים המיועדים לבניני ציבור, לדעתי השילוב של בית כנסת ומקוה אינו שילוב נכון. מציע לאפשר שילוב של שימושים שונים בכל שטחי הציבור והשימוש הספציפי בכל מגרש ומגרש יקבע במועד מאוחר יותר, לעת מתן היתרי הבניה.
בתגובה להערת מר אדרי שהדבר עלול לשנות את הפרוגרמה לבניני ציבור שנקבעה בתכנית ציין שאין הדבר כך.

<u>מר מ. כהן</u> באשר לצורך בהכנת תכנית בינוי בעת הזאת, החיוב להכנת תכנית בינוי הוא מס שפתיים בלבד. במגרש שנקבעו בו 20 יחידות דיור אפשר למעשה לבנות 15 יחידות דיור בגודל של 40 מ"ר ואת השאר גדולות יותר. לעומת זאת אם יש כוונה להעלות את קיבולת הבניה באחוזים יש צורך להעלות את קיבולת שטחי הציבור בהתאם.

<u>מר כחילה</u> אם לא מאפשרים גמישות של 10% זה קשיח מידי אך במציאות הקטנת שטחי הרצפה ובנית מספר גדול יותר של יחידות דיור זו בעיה.

<u>מר אדרי</u> למינהל מגיעות יום יום פניות של קבלנים המבקשים שינוי במספר יחידות הדיור בפסגת זאב.

<u>מר בן אשר</u> התכנית כוללת פתרון לבעיה זו.

<u>מר סויסה</u> מעלה להצבעה את הצעתו של מר היימן.

בעד ההצעה הצביעו 4 חברי ועדה
נגד ההצעה הצביעו 2 חברי ועדה
נמנע - חבר אחד.

<u>הוחלט:</u>

1. הועדה מאשרת את שינוי היעוד משטח פתוח ציבורי מרכז ספורט ליעוד המוצע בתכנית.

2. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להגיש לה לדיון בהקדם האפשרי את תכנית האב למרכזי נופש וספורט.

3. הועדה מקבלת את הפרוגרמה למוסדות ציבור כפי שהוגשה.

4. להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים: ב,ג,ו,ז,ח,ט,י, בהמלצת הועדה המקומית מיום 25.3.90 ובתנאים הבאים:

א. תוואי כביש מס' 4 יסומן בתשריט וציר הכביש יהיה במרחק של 25מ' מגבול הבינוי בצד המערבי של התכנית.
ב. מערכת הדרכים של השכונה תתוכנן בצורה שתאפשר התחברות עתידית לשכונת המגורים בהמשך הרכס בצידו המזרחי.
ג. תוכנן כניסה זמנית לשכונה שתחבר את כביש מס' 9 לכביש מס' 901 - בחלקו המזרחי של כביש מס' 9 בשטח התכנית.
ד. יאוחד בתחום התכנית שטח של 6 דונם לצורך הקמת בריכת מים.
ה. החזית המסחרית בצומת הכבישים 901 ו-904 תועתק מהצומת מזרחה או מערבה
ו. בסעיף 11 בתקנון התכנית, לאחר המשפט "שטח בניה מירבי יהיה 50% משטח המגרש" יתווספו המילים הבאות: נטו ובמסגרת חישוב שטחי הבניה יכללו כל השטחים הבנויים למעט מקלט וחניה - תת-קרקעיים.
ז. סעיף מס' 22 בתקנון ישאר בעינו ולא כפי שהמליצה הועדה המקומית בסעיפים ד' ו-ה' בהמלצתה מיום 25.3.90.
ח. גודל מינימלי למגרשים לבניה חד-משפחתית לא יקטן מ-500מ"ר.
ט. "בנית השטיח" - תבוטל ובמקומה תוגש לועדה "לבניה למגורים" הצעה לבינוי אחר, באותה צפיפות.
י. בשטחים המיועדים לבניני דירות יותרו שימושים מעורבים אך השילוב הספציפי שלהם יקבע לעת מתן היתרי הבניה ובתנאי שסה"כ השימושים שיאושרו לא יפחת מהכמות בפרוגרמה לבניני ציבור שנקבעה בתכנית.
יא. יקבע בהוראות התכנית סעיף גמישות לפיו ניתן יהיה, באישור הועדה המחוזית, להגדיל את מספר יחידות הדיור בכל מגרש בשיעור של עד 10%, באם תשוכנע כי קיימים צרכי ציבור מספיקים ומקומות החניה הדרושים בהתאם לתקן לעת הבנת תכניות הבינוי למבנן ובלבד שלא יהיה בהגדלה האמורה כדי להגדיל את שטחי הבניה ומספר הקומות המירבי באותו מגרש כפי שנקבעו בתכנית זו.

5. תוגש לועדה חוות דעת סביבתית לנושא מטרדי רוח לעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח למתחם בראש הגבעה הכולל את המרכז.

6. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להגיש לה לדיון בהקדם האפשרי את תכנית מס' 3000ב' - צפון ירושלים כדי:

א. לקבל את תוואי כביש מס' 21 והחיבורים ממנו לשכונה.
ב. בדי שיוכח מימוש סעיף 4ב' בהחלטה שלעיל.

7. המשך הטיפול בתכנית יהיה במסגרת "הועדה לבניה למגורים"

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

ג. <u>תכניות להפקדה</u>

10. <u>תכנית מס' מ/625א' - שינוי יעוד מאזור הציבה לאזור תעשיה - מבשרת ציון</u>

<u>גב' פלאוט</u> יש צורך להעביר את התכניה למועצה הארציה בגין שינוי היעוד שנקבע בתכניה המתאר המחוזית.

<u>הוחלט</u> בהמשך להחלטת הועדה מיום 15.5.90, להעביר את התכנית למועצה הארציה בגין שינויי היעוד שנקבע בתכנית המתאר המחוזית.

11. <u>תכנית מס' מ/703 כביש הר-אדר - מעלה החמישה</u>

המשך דיון מיום 19.6 90.

<u>גב' פלאוט</u> הזכירה את מהלך הדיון הקודם ובו מר נקמן ביקש שהכביש הקיים ימשיך לשמש את התחבורה הציבורית.

<u>מר ויזל</u> מציין כי ההחלטה שהתקבלה בועדה המקומית היתה שבדגש שמוליכים את הכביש העוקף מנתקים את הכביש הקיים ומבקש שהתכנית תופקד בהתאם לסיכום שהושג בין משרד התחבורה ומרכז משק מעלה החמישה.

<u>הוחלט</u> להפקיד את התכניה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לסיכום שבין משרד התחבורה לבין מעלה החמישה כפי שנכתב במכתבו של מר ד. איתן סגן מהנדס המחוז במשרד התחבורה ביום 5.7.90 למרכז משק מעלה החמישה.

ד. <u>הקלה</u>

12. <u>תכנית מס' מנ/345א' בקשת "פז" לאשור משטח שטיפה בתחנת דלק במגרש ד' - מבשרת ציון</u>

<u>גב' פלאוט</u> מדובר בבקשת הקלה מבינוי ואין מניעה לאשרה.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

<u>מרחב תכנון מקומי - בית שמש</u>

ה. <u>תכנית לאישור</u>

13. <u>תכנית מס' בש/123 - הגדלת אחוזי בניה וקביעת קוי בנין - רח' הנורית</u>

הוצעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3765 מיום 8.5.90 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

כ"ח באב תש"ן
19 אוגוסט 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 7/90
שהתקיים ביום א' כד' סיון תש"ן (17.6.90)
יו"ר - מר א. סויסה

השתתפו:
א. בן-אשר - מתכנן המחוז
מ. ויזל - נציג ציבור
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
ת. רווה - נציגת שר המשפטים

נכחו:
ש. בן-שאול - מחלקת מהנדס העיר
ג. בן-ישראל - לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
א. מורנו - לשכת התכנון המחוזית
ה. נחמני - מזכירת הועדה
י. סוכר - חוקר
א. סיפטר - לשכת התכנון המחוזית
ו. קוקיה - מחלקת מהנדס העיר

(פרוטוקול מהדיון 17.6.1990)

<u>מרחב תכנון מקומי ירושלים</u>

א. <u>תכניות בנין עיר</u>

1. <u>תכנית מס' ... - תוספת קומה ... </u>
מובא לדיון בעניין ההפקעה

<u>מר בן-אשר</u> הציג בפני חברי הועדה את התכנית הדנה בהרחבת דירות בבנין בן 4 קומות ברח' סירקין. ההרחבות הן בצד האחורי של הבנין ... עומד בצד זה בגבול המגרש. טענת המתנגדים הגרים בקומת הקרקע היתה: הרעת תנאי הדיור והחשכת דירתם באם ירחיבו מעליהם עקב ... של הבנין ... אי-לכך, הוחלט בתום הדיון בהתנגדויות כי יש ... התכנון ... במסיב ... חוות דעתו מה ניתן לעשות על מנת לאפשר את הרחבת הדירות ויחד עם זאת לפתור את בעית התאורה. הפתרון המוצע מדבר על ... הקומות ... במקום בו ... בספירות מר בן-אשר צוין כי לאחר שבדק את הנושא ממליץ לאמץ את הפתרון הזה ולתת תוקף לתכנית עם התיקון.

<u>הוחלט:</u>
1. לקבל את ההתנגדויות המתייחסות לנושא ההחשכה ומניעת תאורה אור לדירות בקומה הקרקע ולתקן את התכנית בהתאם לנספח המתוקן שהוגש לועדה.
2. לתת תוקף לתכנית המתוקנת.

2. <u>תכנית מס' 2787 ב' - הקמת אתר ... במערבה ... "מפעלי ..."</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3572 מיום 19.7.88.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מהנדס העיר.

<u>מר בן-אשר</u> הציג בפני חברי הועדה את התכנית שהופקדה. מטרות התכנית שהופקדה שינוי ייעוד משטחים ציבוריים פתוחים לאזור תעשיה והוראות לגבי הטיפול הנופי. מהנדס העיר הגיש התנגדות לתכנית בנימוק שיש להרחיב את הכניסה בצומת הכניסה להר החוצבים בקטע המיועד לחניה למפעל.

<u>להלן ציטוט מכתב ההתנגדות:</u>
"חלק משטח התכנית המיועד בה לאזור תעשיה מיוחד היה עד כה מוגדר בשטח שמורת טבע. לעיריה יש כוונה לתכנן בשטח זה הרחבת כביש גישה קיים לאיזור התעשיה עתירת הידע. אם תכנית זו תאושר והשטח יועבר לבעלות המפעל הפרטי, לא תוכל העיריה לבצע הרחבת הכביש והצבת רמזור ביציאה מאיזור התעשיה.
בתמורה לשטח המבוקש להרחבה הכביש, אשר היה מתוכנן לחניה, ניתן לאפשר הגדלת שטח החניה במקביל לכביש המורחב ובתנאי ששטח זה יהיה במפלס נמוך מהכביש כך שמכוניות או מבנים בו לא יסתירו את שדה הראיה ליוצאים מאיזור התעשיה לכיוון כביש רמות. לאור כל זאת מבוקש לשנות את התכניות בהתאם לתכנית המצ"ב".
הצדדים הגיעו להסכם שבעקבותיו הועבר למחלקת התכנון מכתב ממפעל לוז המאשר את ההסדר המוצע ע"י עירית ירושלים וכן התכנית החדשה הועברה לועדה המחוזית ממחלקת מהנדס העיר.

1. אנו הגשנו (ע"י אדר' רות להב) בקשה לשינוי ת.ב.ע 2787 ב',
הדנה בהרחבת שטח למפעל הקיים של לוז.

(פרוטוקול מחוזית 17.6.1990)

2. בסוף מרס 90 – מועד בו היו התוכניות בהפקדה – הובהר כי עיריית ירושלים/מחלק הסדרי תנועה מבקשת להרחיב את כביש הבניסר להר החוצבים על השבון שטחים הכלולים בתב"ע הנ"ל.
3. מכתבנו זה מיועד לאשר את הסכמתנו. להסדר המוצע בתוכנית הרצ"ב ולאשר כי אנו מסכימים בזאת להתנגדות זו לת.ב.ע שהוגשה ע"י עירית ירושלים".

<u>הוחלט:</u> 1. לקבל את התנגדות מהנדס העיר.
2. לתת תוקף לתכנית מתוקנת לפי התשריט שהועבר ממחלקת מהנדס העיר והוצג בפני הועדה.

3. <u>תכנית מס' 3985 – תכנון מפורט של מתחם בבית ישראל</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3728 מיום 24.12.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות: המועצה לישראל יפה, רות רובין.

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>מר בן-אשר</u> הציג את התכנית בפני חברי הועדה וציין כי מדובר בתכנית אחת מתוך מכלול תכניות לאזור בית ישראל. התכנון החדש הוא: שיקום השכונה הנכללת בפרויקט שיקום שכונות. תכנית זו תוכל להוות תכנית מודל לשאר השכונה. אחד המאפיינים לשכונה זו, שהחלקות נמצאות תמיד בין שני רחובות כאשר מצד אחד הבניינים בנויים על קו 0 קדמי ואחורי. רב הבניינים הם בני קומה אחת או שתי קומות עם גגות רעפים והבינוי כאן מלווה בעצם את המרקם השכונתי הקיים ושומר על החזית הקשיחה הכוונה לשמר את האופי המיוחד באופן שהחתך הרחובי יהיה: בנין בקו 0 הגבהה ובגבול החצר האחורית – השתפלות ובניה נמוכה יותר ושוב עליה לכיוון הרחוב השני.

בשלב זה נכנסו המתנגדים לאולם הישיבות.

<u>הופיעו:</u> גב' קרנדל
גב' רובין – מתנגדת

<u>גב' קרנדל</u> ציינה כי היות וההנחיות הבסיסיות שיאושרו בתכנית זו יהוו ללא ספק תקדים שישפיע על השכונות מסביב יש לדעתה חשיבות רבה להתייחסות היסודית ולדאוג לכך שהתכנית תהיה דגם לשימור ובתור שכזו, להקפיד על מספר תנאים. זאת למרות שהיא נקראת תכנית שיקום ולא שימור
א. התכנון הפיסי צריך להתבסס על נספח בינוי מפורט שבו יופיע כל בית עם חתך מדוד.
ב. החזיתות הסופיות המוצעות צריכות להגדיר במדויק את גובה הבנין הקיים, הגובה הסופי של התוספת המוצעת כולל גובה סופי של ארגז הרוח ולא באמצעות קו אדום בלתי מוגדר לדעתה.
ג. אין להגדיר לדעתה תוספת בנינים במסגרת אחוזים כלליים או במסגרת חתך עקרוני אלא לבדוק ולהגדיר בתכנון את התוספות המוצעות לכל מגרש בנפרד בהתאם לתכניות היחודיות תוך הדגשת האלמנטים או החזיתות שבדאי לשמר. טוענת שהתכנית מכפילה את אחוזי הבניה המותרים מ-70% ל-155% בלי סיבה ברורה להגדלה כה משמעותית ויחד עם זאת, חסרים הנתונים הבאים:
1. מספר יחידות דיור סופי – לעומת קיים.
2. שטח בינוי סופי – לעומת קיים.
3. מיקום שרותי ציבור כגון: גני ילדים, בתי ספר, מקלטים.
4. פתרון לבעית החניה הנגזרת מהגדלת האוכלוסיה בשכונה.
טוענת כי בתקנון התכנית קיימת הגדרה של בין 2-3 קומות אולם החתך

האופיני המוצע בתכנית מגיע לגובה גג עליון של 11.7 מטר המאפשר בפועל חתך של 4 קומות.
לדעתה. אפשר להסתפק בגובה מירבי של 10 מטר ובכך להבטיח שמספר הקומות כולל גג הרעפים - יהיה 3 קומות. עוד ציינה כי במסגרת הוספות הבניה בחצר האחורית. ניתן לדעתה לבנות בקו 0, טוענת כי בתכנית המוצעת לא נמצא פתרון לכך שתהיה אחידות לגגות הרעפים מהסיבה כי: לא מוגדר הגג בארגז הרוח. ולא מוגדרים סוגי הרעפים. השיפועים המדוייקים לכל גוש בניינים. התנאים למצב טיפוסי של בניה בשלבים גם דייר אחד מתחיל והשני נותר במצב הקיים והעדר התנאים שהוזכרו עשויים לגרום שיפועי גגות שונים וחלונות שונים בגג.
ציינה כי בהוראות התכנית נקבעו חזיתות לשימור ומבדיקת התכנית עולה כי מתוך 600 מטר אורך חזיתות - מוגדרים רק 50 מטר אורך בחזית לשימור. ושהמשמעות הנובעת מכך היא שניתן בעצם להרוס בניינים שלמים ולבנותם מחדש.
לדעתה יש להפוך תכנית זו- תכנית לשימור גם אם יביא הדבר להפחתה בנפח הבניה המוצעת.

<u>מר סויסה</u> הקריא את מכתב ההתנגדות של הגב' רות רובין בהיעדרו.

<u>גב' קוקיה</u> השיבה בשם הועדה המקומית ציטטה מתוך חו"ד המהנדס ת שצורפה לתכנית.

מומלץ לקבל חלקית התנגדות מס' 1 ולדחות התנגדות מס' 2 ולהמליץ בפני הועדה המחוזית בהתאם לסעיפים הבאים, על מתן תוקף לתכנית.
1. יותר שמוש לבתי כנסת, חדרי למוד ופנימיות באזור מגורים.
2. יתוסף סעיף לתקנון האוסר הריסת מבנים או סירוק אבן אופיניים, המדרגות, דלתות, חלונות, שיקבלו הגדרה מיוחדת בתקנון - למען שימור ערכי השכונה.
3. יחויב שמוש בסורגי ברזל.
4. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
5. לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הגובה ולקבוע פרוט בנושא הגבהים כך שגובה קומה חדשה יהיה 3 מ' לכל היותר. גובה גג הרעפים יהיה 1.8 מ' עד תחילת השפוע.
6. לנושא חשוב אחוזי הבניה: לקבל את ההתנגדות בקשר לחשוב זכויות הבניה של בורות המים והמרפסות הזיזיות. ולקבוע כי אלה לא יכללו בזכויות הבניה.
7. לנושא ההגנה על הדיירים המוגנים:
הועדה מסכימה כי בכוונת תכנית זו לשמר את השכונה ולשקמה. ובאותה מידה לשמור גם על מרקם החברתי של תושביה.
אין בכוונת הועדה עקב אישורה של תכנית זו, לפגוע במי מתושבי השכונה המוגנים, ולעודד הוצאתו מהבית בו הוא גר, עקב אישור התכנית.

<u>מר גוגנהיים</u> שצורף כמשיב לועדה המקומית: ציין כי התכנית אינה לשימור אלא פיתוח שכונת בית-ישראל, כזו שתתאים למהלך חיים אופיני לתושבים ולא נכון יהיה להשוותה לשכונת "ימין משה" ע"פ דבריו, .נספח הבינוי מפורט דיו כדי לקבוע בינוי לכל חלקה וחלקה באופן פרטי עם קוי בניה בקנה מידה של 1:250 המספק לדעתו. כמו כן לגבי הגובה נספח הבינוי מציין בדיוק היכן בנין בין 2 או 3 קומות והתקנון מציין לכל קומה חדשה - 3 מטר וגג רעפים - מעל 1.80 מ' לגבי קירות משותפים קיים סעיף בתקנון המתייחס לכך ומציין כי קירות האמורים להיות משותפים ולא נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם - יבנו גם הם באבן כך שהמתנגדים "מתפרצים" בעצם לדלת פתוחה.
לגבי זכויות הבניה ציין כי האדריכלים הציעו 150% אלא שהעיריה ביקשה להוסיף מחסנים והציעה על כן כי ה-5% הנוספים יכללו את הסה"כ. בנוגע

לבתים שבחצרותיהם קיימים בורות מים והפוסלים אותם למגורים. מאמץ את חוות דעת העיריה לנושא. בנינים לשרותי ציבור אישר כי אין מספיק שטחי ציבור לבניה וכי לגבי שכונה שלרוב שולחת את בני הנוער למוסדות חינוך מחוץ לשכונה עצמה ראוי כי יתוכננו הדרכים בדי להקל על התחבורה הציבורית בהקשר של הסעת תלמידים. לגבי החניה - ציין כי למרות שרמת המינוע באזור הנדון אינו זהה לשאר המקומות בעיר נבדקו ותואמו האפשרויות לחניה נוחה. בנושא אחידות הגגות ציין כי ברור שלא תוכל להיות אחידות מוחלטת. אך האדריכלים נתנו דעתם לאחוזי השיפוע וסוגי החומרים מהם יבנו הגגות. לגבי החצרות האחוריות הביעו דעתם כי בתי אבן הבנויים בסגנון ולהם חצרות אחוריות - ישארו, אך בדי למנוע הסתרה, וקיצור מרחב הזיזו אותם בכ-3 מ' ובכך קיבלו חצר של 6-3 מטר מרווחת מספיק ופונה לכיוון דרום.

<u>מר בן-אשר</u> ביקש לדעת האם קיימת אפשרות שהבנינים הקיימים יהרסו וציין כי בהוראות התכנית אין סעיף המונע את הריסת הבתים וכן כי קו בנין וחזיתות לא מצוינים ע"ג התכנית.

<u>מר גוגנהיים</u> ציין כי יש בדעתם לשמר את המבנים הישנים מתוך הכוונה לשמר את הבתים לשימור וזאת בהתחשב בהמלצה הועדה המקומית.

<u>גב' קרנדל</u> ציינה כי למרות שהשכונה כבר נהרסה במידה זו או אחרת בגלל התוספות השונות יש בכל זאת לראות בה שכונה יחודית ולשמר את אופייה, גם מבחינה חתך הרחוב.

<u>מר גוגנהיים</u> ציין כי לאור האמור "שטחים קיימים לבניה-הינם לשימור" הרי שקשה להרוס את הבית ולהשאיר את הפתח בלבד. כלומר, באם החזית והחלונות לשימור - הרי שגם האבן מסביבם הינה לשימור" לדעתו, יתכן שצריכה להיות הבהרה בנושא אך השינוי איננו מהותי.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי אפשר לאמץ את המלצות הועדה המקומית כפי שהן ולגבי הסעיף הדן בשמירת הפתחים אך לא שומר על הקירות הבהיר למר סויסה כי בעצם אפשר להוסיף קומה. הבעיה התעוררה לגבי האפשרות של הריסת הקיים ובנית מבנה חדש במקומו, או בנית קומה נוספת על גג המבנה הקיים, ולשאלה במה בכל זאת קיימת פגיעה? השיב כי לדעתו, הבעיה היא לגבי הדיירים המוגנים הנתונים לחסדי בעל הבית לפנותם באם יתאפשר לו להרוס. ציין את הסעיף הדן בשימור הפתחים - קרי שימור האבנים ולמרות כי הניסוח לגבי הנושא אינו מוצלח לדעתו - הרי שהרעיון ברור והציטוט "הבניה הקיימת בשכונה מאבן, לא תוספת שלא מאבן - זו בניה שתשומר ומעליה אפשר לבנות קומה נוספת".

<u>גב' רונה</u> שאלה האם לא נשללת למעשה מהתושבים האפשרות להרוס ולבנות מחדש?!

<u>מר בן-אשר</u> ציטט מתוך התקנון את הסעיף הדן בנושא הפתחים לשימור.

<u>גב' רונה</u> שינוי ההוראה בדבר שימור הבנינים הקיימים עלול לפגוע בדיירים או בבעלי הבתים ולכן יש צורך בהפקדה ואשור של תכנית מיוחדת למטרה זו.

<u>מר סויסה</u> ממליץ לקבל את חוות דעת הועדה המקומית למעט סעיף השמור.

<u>הוחלט:</u>

1. לקבל חלקית את ההתנגדות של המועצה לא"י יפה בהתאם להמלצות הועדה המקומית למעט סעיף 2 בהמלצת הועדה המקומית המיתחס לנושא שימור הבנינים הקיימים בשכונה.

(פרוטוקול מחוזית 17.6.1990)

2. לתת תוקף לתכנית מתוקנת לפי המלצות לעיל.
3. הועדה המחוזית פונה לועדה המקומית להכין תיקון לתכנית [illegible] הקובע שמור הבנינים הסיומים הבנויים אבן והראויים לשמור.

4. <u>תכנית מס' 905 א' - שינוי לתכנית המתאר - שערי ירושלים [illegible]</u>

הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3717 מיום 29.11.89.

בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות: המועצה לישראל יפה, אברהם סמט.

<u>החלטת הועדה המקומית מיום 29.3.90:</u>
לדחות את ההתנגדויות. לתת תוקף לתכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>מר בן-אשר</u> הציג את התכנית ואת מטרותיה בפני חברי הועדה וציין מיקומה של השכונה הנדונה, בסמיכות לרח' יפו ואבן בסבך השכונה אומנם לא הוכרזה לשימור אך כוונת המתכננים היתה לשמר אותה מהיותה שכונה המסורתית בעלת מבנה מיוחד. אלמלא קיימת תכנית יחודית להרחבת רח' יפו והמציעה להרוס את כל שורת הבניינים הנמצאת בחזית של השכונה הצמודה לרח' יפו. עפ"י תכנית המתאר לירושלים חלק מהשכונה מיועד כאזור מסחרי וחלק באזור מגורים 2. בתכנית 905 נקבעו הוראות בניה שונות ואחד המאפיינים הוא בניה סביב חצר מרכזית. התכנית שהופקדה מציעה להשאיר את נושא הרחבת רח' יפו כפי שהוא כלומר: הריסת שורת הבניינים בחזית רח' יפו ובמידה ויהרסו - החצר הפנימית תפתח לרח' יפו. כדי להחזיר ולסגור אותה ולשמור על הרעיון המרכזי מוצע לבנות בתוך החצר הפנימית - בניני מגורים באופי השכונה באופן שלצד רח' יפו, ישמר הקו החדש. בשלב מסויים פנו תושבים בבקשה לאפשר להם לשפר את תנאי הדיור בטענה כי דירותיהם קטנות והרמה ירודה. כך למעשה נולדה תכנית 905 א'.

<u>מר סמט</u> ביקש לדעת מה דינה של החלקה הפרטית שלו במסגרת התכנית הכוללת.

<u>מר בן-אשר</u> השיב למר סמט כי עפ"י התכנית החדשה, החלקה מיועדת לבניה ואינה מסומנת להריסה.

<u>גב' סוקיה</u> השיבה בשם הועדה המקומית שזו החליטה לדחות את שתי ההתנגדויות מהסיבה כי התכנית אושרה בעבר ולגבי ההתנגדות המתיחסת לחלקה מס' 70 והנמצאת בפינה הצפון מזרחית היא אינה נפגעת בכלל ואפילו משתפרת.

<u>מר בן-אשר</u> הביע דעתו כי תכנית המציעה להרוס שורת בנינים ברח' יפו, לו היתה מובאת היום להכרעת הועדה לא היתה מתקבלת ואינו מבין על כן את הסרת התנגדותה של המועצה לישראל יפה. לדעתו, כל הנושא אכן קשור להרחבת רח' יפו ומציע שבשלב זה לא תאושר התכנית ולקיים דיון עם מחלקת מהנדס העיר לגבי כל הנושא של תכנית רח' יפו בקטע זה.

<u>גב' רונה</u> ציינה כי לכאורה התכנית מאושרת כמעט אוטומטית אך מציעה לפנות לועדה המקומית ולברר איתה כיצד התכנית מתיחסת להרחבות.

<u>מר זוננפלד</u> ציין כי היות ואין לחץ מצד יזם אפשר להמתין ולא להזדרז

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]

[illegible]

[illegible]

ההחלטה: לדחות את המשך הדיון באשר תכנית זו עד אשר תתקבל חוות דעת של הועדה המקומית לגבי נושא הרחבת הדרך [illegible] הסדרים הדרושים ולקיים דיון נפרד בנושא זה.

5. תכנית מס' ג/2216 – עיסוויה
מובא לדיון פנימי והכרעה

החוקר מר יוסי סוקר הוזמן לדיון.

מר בן-אשר הציג את התכנית ואת מטרותיה בפני חברי הועדה וציין כי חשוב להסביר במה מעקרונותיה וכי מתן התשובות למתנגדים צריכה להיות מתוך הבנת הנושאים התכנוניים. הכפר עיסוויה שוכן על רכס הנמצא צפונית מזרחית לרכס הר הצופים ומוגבל בכמה נתונים בהתפשטותו חלקם נתונים טבעיים וחלקם מנתונים אחרים חיצוניים לכפר. אחד מהם היה תוואי כביש מעלה אדומים שהוא כביש אזורי והנמצא בתכנית מתאר ארצית וכזה, קו הבנין שלו הוא 75 מ' מציר הכביש. בקטע מסויים הוא ממש "נושק" לשטחי הכפר. נתון נוסף הוא מתקן בטחוני הנמצא באזור וע"פ ההוראות הועדה למתקנים בטחוניים יוצר מגבלות בניה שהשתרעו על החלק הדרומי של הכפר. מגבלה נוספת נבעה מצורת הפיתוח הקיימת של הכפר המתכננים קבעו שפיתוח רשת הדרכים בכפר תהיה בצורת טבעת זאת משום שבכפר הקיים לא ניתן היה לחדור ברשת דרכים. באשר בתוך טבעת זו מתרכזת רב הבניה. הבניה נצמדת עד כמה שאפשר לרשת הדרכים המתוכננת מתוך אי רצון לאפשר פיתוח מעבר לרשת דרכים זו והמחייב פיתוח נוסף של הרשת דבר המייקר וגם פוגע בנוף. בעיקר בקטע המדרון הצפוני של הר הצופים קטע שרצו למנוע בו בניה עד כמה שאפשר. כמו כן הקטע המזרחי בו הבניה נצמדת לתוואי כביש הטבעת והמהווה למעשה גבול הבינוי העירוני לכיוון מזרח.

ציין כי הירות והוגשו התנגדויות רבות לתכנית, שכרו חוקר שיגיש את המלצותיו ואומנם כך עשה החוקר מר יוסי סוקר. במקביל נתנה לשכת התכנון את חוות דעתה אם לא תמיד היא עולה בקנה אחד עם המלצות החוקר בנושאים הנדונים.

מר סוקר ציין בפני חברי הועדה כי הנוהל עפ"י סעיף 107 בגין שמיעת ההתנגדויות מולא במלואו הירות והשפה ברוב המקרים היתה ערבית נעזרו במתורגמן מהעיריה והאדריכל שאול בן-שאול מהועדה המקומית. השיב למתנגדים בשם מהנדס העיר והועדה המקומית. כמו כן דאגו כי כל מתנגד יזהה עצמו ואת מקומו המדוייק ע"ג התשריט על מנת להסיר ספק. ציין כי אופי ההתנגדויות נחלק לארבעה סוגים. עיקר ההתנגדויות נסב סביב אי הכללתם בתכנית כלומר: הקו הכחול העובר ומשאיר אותם מחוצה לו. סוג אחד של התנגדויות היה לשיקולים הבטחוניים שהגבילו בניה או מנעו אותה בכלל. וסוג התנגדויות נוסף היה ל-דיספרופורציה בהקצאת שטחים בין מגורים לשצ"פים. טענו לעודף שצ"פים, מוסדות ופחות מגורים וסוג התנגדויות המשמעותי היה לנושא הדרכים - דרכים "החותכות" חלקות והפגיעות מסיבות שונות. לפני הצוות ששמע את המתנגדים הונחה חו"ד הועדה המקומית.
בסה"כ נשמעו 99 התנגדויות, 52 מהם נדחו, 16 הועברו לועדה למתכננים ביטחוניים לשיקול דעת נוסף ו-31 התנגדויות התקבלו מלא או חלקית.
מר סוקר ציין כי לאור שמיעת ההתנגדויות כל מקרה הוא לגופו ומאופיין בתוך אחת מארבעת סוגי ההתנגדויות. והשאלה כיצד הועדה מתבוננת מהבחינה התכנית, להתיחס לחו"ד החוקר ולקבל החלטה. לשאלה האם היו התנגדויות שנשאו אופי ציבורי השיב מר סוקר כי המובהק התנגד. התנגדותו הפרטית נדחתה מאחר והיתה מחוץ לתכנית אלא שהוא הופיע בשם הכפר כולו טען לעודף שטחי מוסד ושטחים ציבוריים וביקש פיתוח נוסף מר סוקר ציין כי מדובר בתכנית בת 15 שנה ויותר שלא פותחה מחדש ואילו היתה זו תכנית חדשה יש להניח כי ההתיחסות אליה היתה שונה ומה שעמד כנגד עינינו הוא הצורך לסיים את הטיפול בתכנית בכל האפשר מהר על מנת להקל על התושבים. להערכתו הדו"ח הכתוב שהוגש לועדה המחוזית מפורט דיו ועל פי רב מזדהה עם חו"ד המקומית.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי חו"ד לשכת התכנון לא תאמה בכל המקרים להמלצת החוקר כמו במקרה לדוגמא בו המלצת החוקר נטתה להכשיר בניה בשטח שבו איסור הבניה הוא מוחלט כמו גם מקרים בהם היתה המלצה במקום בו לא היו קיימים בנינים כלל. לדוגמא התנגדות מס' 40. לאור זאת, המליצה לשכת התכנון לדחות את אותם התנגדויות שנמצאו בקו איסור הבניה התנגדויות שהיתה לגביהן בעיה כמו בהתנגדות מס' 10 לדוגמא בה חלק מהשטח-ירוק ואסור בבניה ובחלק אחר קיימות מגבלות בניה - השטח מיועד לבנין ציבורי בית ספר. במקרה זה קיימת בעיה הירות וע"פ תוכניות העיריה, בית הספר דרוש במקום ולמרות שהדבר יראה כהחלטה שרירותית הרי אי אפשר להמנע מכך.

<u>מר סוקר</u> ציין כי כתוצאה מהזזתה של הקשת הביטחונית נוצר מצב שמרבית השטח תוחם כמוגבל בבניה או איסור בניה. לדעת מר סוקר, השטח שהוא מעבר לקו הקשת הבטחונית, מספיק גדול כדי לאפשר למתנגד מגורים בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס העיר ומבלי שהדבר יפגע בתכניות העיריה לבנין ציבורי ועפ"י תפיסתו. המדידות אינן מדוייקות.

<u>מר בן-אשר</u> ציין בתגובה כי בהתחשב בקוי הגובה - באשר בקצה האחד הוא 710 והמגבלות הן 760 אפשר בהחלט לבנות בית-הספר הירות ולא קיים בית ספר בגובה של 50 מטר ומשום כך אין צורך להעביר את הנושא לועדה למתקנים בטחוניים הירות וממילא הנושא כפוף לחו"ד של ועדה זו דעתו של מר בן אשר היתה כי השטח ישאר לבית ספר גם מהסיבה כי התכנית שהופקדה היתה לבנין ציבורי. עוד ציין כי קיים קושי טכני לזמן את התושבים

עפ"י סעיף 106 לחוק בבדי לאשר בנין למגורים. הציע לקבל את ההתנגדות בחלקה להוציא את הרדיוס המסוים ולאפשר את ביצוע התכנית ע"י הפקדת תכנית לשינוי יעוד למגורים.

<u>מר סוקר</u> הציע ליעד חלק מהשטח למגורים עפ"י המלצות הועדה ועפ"י שיקול מהנדס העיר.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי היות ובתכנית שהופקדה היעוד היה לבנין ציבורי הרי שכדי לשנות את היעוד למגורים - צריך להפקיד תכנית אחרת. בנוגע לדברי מר סוקר כי קיימת אפשרות לשנות את היעוד בעת מתן תוקף טען מר בן אשר כי אפשר היה לקבל את דבריו בתנאי הברור של הזמנת התושבים עפ"י סעיף 106 לחוק ובבדי לבצע את החוק תזדקק הועדה לחוקרים רבים וימי המתנה נוספים לתכנית שממילא ממתינה זמן רב לפתרון.
לגבי התנגדויות מס' 21, 27, 28, 52, 37, 31 - ציין שכולם נמצאים בתוך שטח ירוק שהוא למעשה בוסתנים יפים במרכז הכפר ושהכוונה היתה לשמרו. ללא תכנון מפורט, עלול להיוצר מצב בו יעקרו עצים יש אם כן, להגיש תכנית מפורטת עבור כל השטח בה יסומנו העצים והמבנים באופן מדויק. לנושא היעוד למגורים ציין מר בן אשר כי גם בפרוטוקולים קודמים וגם במהלך הדיון הביעה הועדה המקומית נכונות כי חלק מהיעודים ישונו לטובת מגורים השאלה היא רק לגבי האופן שבו יתבצע הדבר. האם ע"י הפקדת תכנית אחרת המשנה את היעוד למגורים או במסגרת מתן תוקף בו ישונו קטעים וחלקים מסויימים בתכנית.

<u>מר סוקר</u> ציין בתגובה לדברי מר בן-אשר כי גם בעת מתן תוקף לשינוי היעוד, ההגדרה שתאפשר בניה - עדיין תשאר בעינה.

<u>מר בן-אשר</u> ציין את ההתנגדויות שבמהותן משתרעות על השטחים הירוקים 13, 41, 23, 51 וכנראה גם מס' 1. השטח האמור נשאר ירוק משתי סיבות, האחת כדי לשמר את מדרון הר הצופים וסיבה נוספית היא הנגישות לכביש. מר בן-אשר לא קיבל את חו"ד החוקר מר סוקר להמליץ על בניה אך ציין כי לדעתו אפשר להגיש תכנית שתאפשר מגורים למעט במדרון של הר הצופים.

<u>מר סוקר</u> ציין כי התכנית הנדונה הוכנה ע"י מהנדס העיר ובאם זכרוננו אינו מטעה אותו, מר בן-אשר ריכז את הטיפול בתכנית כך שעבודתו של מר סוקר התייחסה בעצם לתוצאות הטיפול בתכנית ומה שעמד לנגד עיניו היה הצורך לסיים את התכנית בכל האפשר מהר. בהתיחסו להתנגדות מס' 1 טען כי החלקה נמצאת בצדו האחר של המדרון והקשר בין התנגדויות 13, 23 ו-1 אינו מובן לו. כמו כן אינה מקובלת עליו הגישה של יצירת אי מגורים סביב שטח ירוק.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי השיקול לא לאפשר בניה היה להשאיר את מדרון הר הצופים "נקי" מבניה.

<u>מר סוקר</u> קבל על כך שהמלצת לשכת התכנון לא מאפשרת לבעל החלקה בהתנגדות מס' 13 לבנות למרות שהוא נמצא מחוץ לקשת לטענתו וכי המרחק בינו לבין השטח שיעדו למגורים בקנ"מ הוא 25 מטר והפרש הגובה הוא 15 מטר דבר שאינו מהוה בעיה לדעתו. לגבי התנגדות מס' 8 מר סוקר הממליץ עקרונית לאפשר בניה אך משאיר את ההחלטה הסופית לשיקול דעתו של מהנדס העיר.

<u>מר בן-אשר</u> לא תמך בהמלצת מר סוקר לקבל את התנגדות מס' 8 זאת בשום קירבת התוקף הנדונה לכביש מעלה אדומים. ציין כי יחד עם זאת, במקומיה בהם ההמלצה היתה להעביר את הכביש שחצה חלקה של תושב המלצתו היתה לתת תוקף למעט מקרים בהם המלצת החוקר היתה העתקת כביש ממקום למקום בשהיתר חוסר בהירות לגבי שייכות החלקה.

<u>מר סוקר</u> ציין לגבי הסוגיה המשפטית האם יש במקרים אלו החובה להפקיד מחדש העביר מכתב לעו"ד תמר הירה נציגת שר המשפטים בועדה המחוזית.

<u>מר בן-אשר</u> ציין בפני חברי הועדה את דעתו. לגבי כל התושבים המבקשים להצטרף כיום לתכנית לא לאשר את התנגדותם אלא להורות לועדה המקומית להכין ולהגישה לדיון להפקדה גם מהסיבה כי בניה דורשה תשתית בהתאם בכל הקשור לתברואה, מים, חשמל ובכל ההערכות הזו מצריכה תכנית ברורה.

<u>מר גקמן</u> העלה שאלה האם לא כדאי יותר לקבל את המלצות החוקר ורק לגבי החלקים בהם קיימת בעיה, להתייעץ עם מהנדס העיר ואחר כך לגבש דעה.

<u>מר בן-אשר</u> הביע הסתייגות מן האפשרות שהועלתה בדבר קבלת ההמלצות במקשה והביע דעתו שיש לדון בכל בקשה או כיעון לגופו של ענין בהנחה כי אם התכנית תהיה טובה - הועדה תאשר אותה. התייחס לאותם תושבים שהביעו רצונם לבנות בשטח שהוא ירוק, שיש למנוע זאת עד הגשת התנגדות יכי בשלב זה - אי אפשר לשנות יעוד.
הציע אם כן, להפקיד את התכנית המחודשה.

<u>הוחלט:</u>

1. לקבל את ההתנגדות מס' 1 גומעה בדר חמדן בחלקה. בהתאם להמלצות החוקר ולהורות לועדה המקומית להכין ולהגיש תכנית שינוי לתוכנית זו לכל רצועת הקרקע הירוקה הצמודה לכביש, בעומק של ב-25 מ' ובהמשך לקו המגורים המסומן בתשריט המשנה את יעוד השטח משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 5.
2. לדחות את ההתנגדויות של בעלי החלקות שלא נכללו בתכנית היות ולא ניתן לעת מתן תוקף להכלילן בתכנית אלא רק ע"י הכנת תכנית מתאר נפרדת לחלקותיהם. ההתנגדויות הן:

התנגדות מס' 2 - עטא אחמד מוסא חליל
התנגדות מס' 9 - אסתר סלאח חמדן
התנגדות מס' 12 - דאוד מוחמד חליל מחמוד
התנגדות מס' 15 - מוחמד סאלם עביד
התנגדות מס' 18 - גאלם אחמד עיסא נסר
התנגדות מס' 25 - עטה עלי עליאן
התנגודת מס' 26 - מוסה מוחמד עיאן
התנגדות מס' 27 - חסן מוחמד חסן עלי
התנגדות מס' 28 - אחמד חסן עליאן
התנגדות מס' 29 - עלי מוחמד חסן עליאן
התנגדות מס' 30 - האשם עבד אלחמיד עליאן
התנגדות מס' 36 - טהאר חדר חסן עליאן
התנגדות מס' 42 - חוסין עלי מוסא חליל
התנגדות מס' 43 - דאוד עלי מוסא חליל
התנגדות מס' 44 - חדר סולימן מוסא עבו
התנגדות מס' 53 - יאסין מוחמד עטא נאס
התנגדות מס' 54 - אחמד חסן עליאן
התנגדות מס' 55 - מוחמד עיסא עלי עליאן
התנגדות מס' 56 - במאל אטע על יעליאן
התנגדות מס' 57 - מוחמד אחמד חסן עליאן

התנגדות מס' 58 - זיאד עבד אל חמיד חסן עליאן
התנגדות מס' 59 - עטא אלח'ג עלי עליאן
התנגדות מס' 60 - ג'מאל עטא עלי עליאן
התנגדות מס' 61 - עלי עטא עלי עליאן
התנגדות מס' 63 - מוחמד מוסא מוחמד עליאן
התנגדות מס' 64 - מוחמד מחמוד חסן עליאן
התנגדות מס' 65 - נאיף מחמוד חסן עליאן
התנגדות מס' 66 - מחמוד חסן עליאן
התנגדות מס' 67 - חסן מוחמד חסן עליאן
התנגדות מס' 68 - מחמוד עבד אל חמיד חסו עליאו
התנגדות מס' 69 - עבד חמיד חסן עליאן
התנגדות מס' 70 - מוניר מוחמס חסן עליאן
התנגדות מס' 71 - רובין מוסא מוחמדעליאן
התנגדות מס' 72 - מוסא מוחמד עליאו
התנגדות מס' 73 - עזיז מוסא מוחמד עליאן
התנגדות מס' 74 - מגיד בבר חסן עליאן
התנגדות מס' 75 - עלי מוחמד חסן עליאן
התנגדות מס' 76 - באסם מוסא מוחמד עליאן

3. לדחות את ההתנגדויות ליעוד הקרקע בש.פ.צ הכלולות ברדיוס מגבלות אסור הבניה ההתנגדויות הן:
התנגדות מס' 4 - פיבל עלי עיסא
התנגדות מס' 5 - מוחמד עיסא פלאח עבד
התנגדות מס' 17 - מוחמד חסן יוסף עביד
התנגדות מס' 40 - מוסא דאוג עיסא
התנגדות מס' 45 - זיאד מוחמד עלי מוסטפא
התנגדות מס' 50 - מוחמד חוסין מוסטאפה
התנגדות מס' 84 - מוחמד מחמוד
התנגדות מס' 78 - זריפא מוסא עואב אללה.

4. לדחות את ההתנגדויות ליעוד השטח ל.ש.פ.ע לאורך הגבול הצפוני של התכנית משיק לדרך מעלה אדומים היות ובקטע זה מתקרב כביש מעלה אדומים אל שטחי הכפר וחל איסור בניה לאורכו ההתנגדויות הן:
התנגדות מס' 6 (בחלקה) סאלח חדר מוחמד מוסטפא
התנגדות מס' 8 - ראיד יאסן בדן חמדן
התנגדות מס' 83 - יצחק סלמן

5. לקבל את ההתנגדויות ליעוד השטח לש.פ.ע קואורדינטות 133500/173625 לבטל היעוד לש.פ.ע ולהוציא שטח זה מחוץ לגבולות התכנית. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להכין תכנית מפורטת לשטח זה בו יקבעו אזורי הבניה תוך שמירה על העצים הקיימים ואופיו החקלאי. ההתנגדויות הן:
התנגדות מס' 21 - מוחמד חסן עליאן
התנגדות מס' 27 - חסן מוחמד חסן עלי
התנגדות מס' 28 - אחמד חסן מוחמד חסן עליאן
התנגדות מס' 31 - מוחמד עטא עלי עליאן
התנגדות מס' 52 - עומר עבד מגיב דריוש
התנגדות מס' 37 - מוחמד עבד אלמקיד ברי

6. לקבל את ההתנגדויות ליעוד השפט לש.פ.ע קואורדינטות 133750/173250 עד לרדיוס מגבלות הבניה לבטל היעוד לש.פ.צ ולהוציא שטח זה מחוץ לתכנית ולהורות לועדה המקומית להכין תכנית מפורטת שתיעד את השטח לבנית מגורים כולל דרכי גישה ושטח צבור כנדרש. ההתנגדויות הן:
התנגדות מס' 13 - עבד אללא מוחמד אחמד
התנגדות מס' 23 - סולימן מוחמד עלי מוסטפא
התנגדות מס' 41 - נעים מוסא מוחסיין

התנגדות מס' 47 – סאמי מוסא מתיסן
התנגדות מס' 51 – מוחמוד חסן עואד

7. לקבל התנגדות מס' 3 מוחמד יוסף מוחמד מוסטפא ולקבוע כי קוי הבנין הפנים יהיו קוי הבנין המאושרים בתכנית.

8. לדחות את התנגדות מס' 7 אחמד סאלח חדר מוסטפא היות והפקעה מגורעים איננו עולה על 40% המותרים ויתרת החלקה ראויה לבניה.

9. לקבל את התנגדות מס' 10 בחלקה – מוחמד מוסטפא בדר חמד וליעד את שטח החלקה הנמצא מחוץ לרדיוס מגבלות אסור הבניה, למגורים עם שביל גישה מהדרך הציבורית לחלקה.

10. לקבל את התנגדות מס' 11 – גומא בדר חמדן, ולהסיט את שביל הולכי הרגל עד לגבול החלקה.

11. לקבל את התנגדות מס' 14 מוסטפא טאהא חדר – ולהסיט את המגרש בבנין ציבורי לקצה החלקה בצורה שיתרה ניתנת לבניה.

12. לדחות את התנגדות מס' 16 פואד אחמד עואד אללה כיון שאין אפשרות פיזית להסיט את תוואי הדרך מחלקתו.

13. לקבל את התנגדות מס' 19 סולימן מוחמד עלי מוסטפא וליעד את חלקתו למגורים עם חזית מסחרית.

14. לדחות את התנגדות מס' 20 אחמד עלי מוחמד מוסטפא היות וההפרשות לצרכי צבור אינן עולות על 40% משטח חלקתו והיתרה ראויה לבניה.

15. לקבל את התנגדות מס' 22 סעיד סולימאן מוחמד מוסטפא ולהסיט את המגרש המיועד לבנין צבורי לקצה החלקה ושטח ההפרשה לא יעבור על 40% כך שהיתרה תהא ראויה לבניה.

16. לדחות את התנגדות מס' 24 פטמה מוחמד מוסא חליל היות ולא ניתן מבחינה פיזית להסיט את תוואי הדרך, היות וההפרשה לצרכי ציבור אינה עוברת את ה-40% ויתרת החלקה ראויה לבניה.

17. לדחות את התנגדות מס' 32 דובין מוסא מוחמד עלי היות ואין אפשרות פיזית להסיט את תוואי הדרך היות וההפרשה לצרכי צבור אינו עולה על 40% והיתרה ראויה לבניה.

18. לדחות את התנגדות מס' 33 באסם מוחמד עלי היות ואין אפשרות פיזית להסיט את הדרך, היות וההפרשה אינה עולה על 40% והיתרה ראויה לבניה.

19. לדחות את התנגדות מס' 34 על עטא על עליאן היות ואין אפשרות פיזית להסיט את הדרך היות וההפרשה אינה עולה על 40% והיתרה ראויה לבניה.

20. לדחות את התנגדות מס' 35 במאל עסטא עלי עליאן היות ואין אפשרות פנים להסיט את תוואי הדרך, היות וההפרשה אינה עולה על 40% והיתרה ראויה לבניה.

21. לדחות את התנגדות מס' 38 – דאוד עיסא מוחמד דירבס היות ואין אפשרות פיזית להסיט את הדרך, היות וההפרשה אינה עולה על 40% והיתרה ראויה לבניה.

22. לקבל את התנגדות מס' 39 מוסא דאוד בירבס וליעד את חלקתו לאזור מגורים 5 השטח לבנין צבורי שהיה מיועד על חלקתו יאותר באחד השטחים שלגביהם יש להכין תכנית מפורטת בהתאם להמלצות.

23. לקבל בחלקה את התנגדות מס' 46 זיאד עלי נאסר ולהסיט את השטח לבנין ציבורי לגבול החלקה לדחות את התנגדותו בענין הסטת תוואי הדרך כי לא ניתן מבחינה פיזית להסיטה. סה"כ ההפרשות לצרכי צבור לא יחרגו מעל 40% משטח החלקה והיתרה תהא ראויה לבניה.

24. לקבל את התנגדות מס' 48 ולתקן את רחבת הסבוב וכן לקבוע קווי בנין בשטח למגורים כך שניתן יהא להקים בנין מגורים על יתרת החלקה.

25. לדחות את התנגדות מס' 49 אחמד מוחמד מוסטפא היות ושטח החלקה אינו בבעלותו ובמקום קיים בי"ס.

26. לדחות את התנגדות מס' 77 דאוד מחמוד משום שלא ניתן מבחינה פיזית להסיט את הדרך היות וההפרשות לצרכי צבור אינן עולות על 40% והיתרה ראויה לבניה.

27. לקבל את התנגדות מס' 79 מוחמד בעדיש בדר ולקבוע בתכנית כי קו הבנין הקיים יהא קו הבנין המאושר לפי התכנית.
28. לדחות את התנגדות מס' 80 עו"ד עוויסה מוחמד היות ותוספת קומה שלישית בכל הכפר תפגע באופי הכפר הקיים ותוסיף צפיפות.
29. לדחות את התנגדות מס' 81 עו"ד ג'ורג' סמעאן היות ולא ניתן להסיט את תוואי הדרך מסיבה פיזית.
30. לדחות את התנגדות מס' 82 - עו"ד עוויסה מוחמד היות ולא ניתן להסיט את תוואי הדרך מסיבה פיזית.
31. לקבל את התנגדות מס' 86 של מהנדס העיר ולתקן את התכנית בהתאם לפירוט.
32. לקבל את התנגדות מס' 87 של יאסין חסן עלי מוסטפא ולייעד את חלקתו לאזור מגורים 5 למעט שטח השביל הציבורי.
33. לקבל את התנגדות מס' 88 פתחי אלמנסרי ולהסיט את תוואי הדרך בגבול החלקה בצורה שלא תפגע במבנה הקיים. לקבוע כי קו הבנין הקיים יהיו קוי הבנין המאושרים.
34. לקבל את התנגדות מס' 89 דאוד עלי עטיה ולהסיט את תוואי הדרך בצורה שלא תפגע במבנה הקיים וכן לקבוע כי קוי הבנין הקיים יהיו קוי הבנין המאושרים.
35. לקבל את התנגדות מס' 90 אסמעיל מוחמד עטיה ולקבוע כי קוי הבנין הקיים יהיו קוי הבנין המאושרים.
36. לקבל את התנגדות מס' 91 ולקבוע בהוראות התכנית כי יותר השמוש במגרש למסגד לאחר פרסום שמוע חוזר.
37. לקבל בחלקה את התנגדות מס' 92 אחמד עלי מוחמד מוסטפא ולקבוע בתכנית כי קו הבנין בגבול החלקה ע"י השפה בגדרי פתוח יהא 0.
38. לקבל את ההתנגדות מס' 93 חסן סולימן ולקבוע בתכנית כי קוי הבנין הקיים יהיו קוי הבנין המאושרים.

לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם להחלטות דלעיל.

6. תכנית מס' 1727 א' - קביעת קוי בנין אפס לחניה תת קרקעית למגרש באזור תעשיה תלפיות

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3566 מיום 19.6.88.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת: חברת החשמל.

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>גב' קוקיה</u> המיצגת את הועדה המקומית ציינה כי הועדה החליטה בישיבתה מיום 28.5.90 לקבל את התנגדות חברת החשמל ולדחות את התכנית. זאת על סמך העובדה שהתכנון של חברת החשמל הוא לאורך כל הצדדים.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי היות וקיים ספק לגבי ביצוע העבודות של חברת החשמל בשלושת צידי הבנין יש לברר תחילה את הנושא ובמידה ויתברר כי ההתנגדות מתייחסת לצד אחד של המגרש לקבל את ההתנגדות לגבי הצד הספציפי ובמקביל לאשר קו בנין 0 בשאר הצדדים.

<u>גב' קוקיה</u> ביקשה להבהיר את הנקודה בדבר הסכמת הועדה המחוזית לקבל ההתנגדות ודחיית התכנית באם יתברר כי התכנון של חברת החשמל היא אכן לאורך כל הצדדים ונענתה בחיוב.

<u>הוחלט:</u>

1. במידה וההתנגדות חברת החשמל מתייחסת לצד אחד ספציפי של המגרש לקבל את ההתנגדות לגבי אותו צד ספציפי ולאשר קו בנין 0 בשאר הצדדים.

(פרוטוקול מליאה 17.5.1990)

ב. כתב תיקון לתכנית מותנית בהתאם להחלטה הנ"ל.

7. <u>תכנית מס' מי/484 - איחוד חלקות וקביעת אזורי בניה - אבו גוש</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' [illegible] מיום [illegible].
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת: פינגי אברהם
לא הוגשה חוות דעת הועדה המקומית.

משתתפים הוזמנו כחוק.

<u>מר פינגי</u> ממנהל מקרקעי ישראל ציין כי אחת ממטרות התכנית היא איחוד חלקות וכי הוא רואה במצב האיחוד פגיעה בזכויות הבעלות של מינהל מקרקעי ישראל [illegible] בחלקה מס' [illegible] ההתנגדות התייחסה לאיחוד חלקות המינהל יחד עם [illegible] לדברי מר פינגי [illegible] [illegible] מס' [illegible] [illegible] [illegible] כי ההתנגדות לא [illegible].

<u>מר מחמוד עבד אל רחמן</u> [illegible] עבד-אל רחמן [illegible] [illegible] [illegible] של מחמוד [illegible] עבד-אל רחמן [illegible] כי הוא [illegible] של שני בעלי החלקה <u>[illegible]</u> אשר מכרו ל[illegible] עבד-אל רחמן, [illegible] משנות ה-50 המאוחרות.

<u>מר פינגי</u> ציין כי בחודש 2/90 נפגש עם אחיו של מר מחמוד עבד-אלרחמן ומפי זה התמסרה לומר כי זו פעם ראשונה שהוא שומע על ההתנגדות מאחר ובמפגש זה לדבריו הסביר והמציא את נוסח הרישום בציינו כי המינהל אכן רשום כחלק מהבעלים על החלקה. ציין שוב את התנגדותו לעצם איחוד החלקות מהסיבות של ירידה בערך הקרקע ופגיעה בגלל אי יכולתו לתכנן על שטחים גדולים ואי יכולתו להצביע או להוכיח איזה חלקות שייכות למינהל. קובל על האפשרות כי יהיה שותף בחלקות שמעולם לא רצה בהן.

<u>מר מחמוד עבד-אל רחמן</u> טוען כי קיבל צו מבית משפט לגבי ירושה בחלקה מסויימת ובחודש ימים לאחר מכן, כאשר הגיע למשרדי הטאבו לרשום חלקה זו שונה המספר ביקש שהמינהל יאשר את החלקה עד אשר יתבררו הדברים ולאחר מכן ימשיבו במשא ומתן.
לשאלה מתי נקנתה החלקה השיב בשנת 47.
טוען כי חלקה מס' 56 מחולקת לשנים וכי מוחמד אחמד חסונה עבד אל רחמן נתן את החלקה במתנה. אישר כי מדובר רק ב-10% מהחלקה אך טען כי את השאר - אביו ודודו מכרו להם.

<u>מר סרוסה</u> שאל את נציגי המינהל מאיזו שנה החלקה רשומה בבעלותם ונענה משנת 70.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי באם התכנית הופקדה לפני התיקון לחוק קרי. סעיף 26 אפשר לעכב את ההחלטה וכי המינהל יוכל לפנות לבית המשפט.

מר סויסה ציין כי לדעתו הבעיה היא קניינית ולא תיכנונית ועל כן על המינהל לפתור את הבעיה.
לדעת מר סויסה יש לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית.

הוחלט:
1. לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.
2. הועדה המחוזית מצאה כי הבעיות אינן תיכנוניות אלא קנייניות וכיוון שכך אין הועדה מוסמכת לדון בבעיות קנייניות.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

ט"ו באב תש"ן
6 באוגוסט 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית לעררים לישיבתה
מס' 8 שהתקיימה ביום ה' יב' בסיון תש"ן (5.6.90)
יו"ר הועדה - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו: א. בן-אשר - מתכנן המחוז
ש. כהן - נציג שר הבינוי והשכון
ד. קפמן - נציג עירית ירושלים

ג. ברנדס - אגף הרישוי - עירית ירושלים
נכחו: ש. דרעי - נציג עירית ירושלים
הרב ש.ז. זוננפלד - נציג עירית ירושלים
י. פלאוט - לשכת תכנון מחוזית
ג. ישראל - לשכת תכנון מחוזית
י. צרפתי - לשכת תכנון מחוזית
מ. זיגלמן - לשכת תכנון מחוזית
מ. שורץ - לשכת תכנון מחוזית
א. מורנו - לשכת תכנון מחוזית
א. סיטמו - מזכירת ועדת משנה מחוזית
מ. דרומי - לשכת תכנון מחוזית

1. יב - 10989 - ערר רפי אלישע על החלטת ועדה המשנה המקומיה מיום 12.2.90 בגין בקשת עליזה טל לשנויים ושיפוצים סניטריים גוש 45 חלקה 73 - רח' בית צור - שכונת נחלאות (תיק בנ/89/418)

הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומיה בישיבתה מיום 12.2.90:

א. לדחות את התנגדות אשר לא התייחסה לתכנית נשוא הדיון.
ב. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים.
1. לפני הוצאת היתר יש להגיש את המסמכים הבאים
   חישוב סטטי והצהרת מהנדס
   אישור מכון התקנים
   אישור ב' המים
   אישור על תשלום היטל ביוב
   אישור אגף הדרכים.
2. הקירות החצוניים של התוספת יבנו מאבן המותאמה לאבן הקיימה בסתות ובכיחול.
3. יש להתקין קולטי שמש

בפני הועדה הופיעו עליזה טל ועו"ד פולמן בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס העורר לא הופיע.

מר סויסה הקריא את מכתב הערר כיון שהעורר לא הגיע.

מר ברנדס התייחס להתנגדות של מר ממקו, וציין שמר אלישע לא הגיש התנגדות בועדה המקומית ולכן אין לו זכות ערר ומבחינה חוקית אין בפני הועדה ערר.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר כפוף לתנאים שפורטו ע"י הועדה המקומית.

2. יב - 10983 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומיה מיום 1.1.90 בגין בקשתם לתוספת בניה גוש 173 חלקה 5 - רח' יוסי בן יועזר שכונת קטמון (תיק בנ/89/952)

הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 1.1.90:

לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה ובקוי בנין שאין בסמכות הועדה לאשרה.

גב' מורגנו ציינה שמדובר בבקשה לתוספת בניה ברח' יוסי בן יועזר בשכונת קטמון. התוספת המבוקשת היא למחסן בגובה של 1.80 ולמרפסת נוספת מעל המחסן. התוספת הנ"ל אינה מפורטת, בזמנו ניתן היתר בניה לבנית תוספת בניה בבנין בן 2 קומות. הבקשה הנדונה היא לתוספת שנבנתה ללא היתר.

בפני הועדה הופיע מר [redacted]/עורר מבקש בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס כמו כן הופיע מר סטרקין-מהנדס.

מר [redacted] ציין שהתוספת בנויה כבר 20 שנה. ראה שהשכן בנה מעליו וידע שסגר את השכנים. והוסיף שיש לו 12 ילדים ביחד במשפחה הם 14 נפשות. הבניה נעשתה לא מתוך רצון להתעשר אלא לשם הגדלת הבית.

מר סטרקין ציין שב-1984 על אותו שטח בנו תוספת. היה מותר לבנות 50 מ"ר ב-1984 השטח כבר היה קיים ומר [redacted] סגר את המרפסות הקיימות.

מר ברנדס ציין שהרשיון שניתן ב-1984 מתיחס להרחבת דירה בקומה ה-2. בקומה המבוקשת קיים שטח של 66 מ"ר התיחסו לשטחים שביקשו להרחיב לא עשו

חישוב זכויות בכל הבנין בהתיחס לאפשרות של הועדה לאשר את הבקשה יע בעיה כי בבדיקת זכויות הבניה בכל הבנין מגיעים ל-65% בשמותר 50% קיים מצב נתון שאדם הגיש בקשה לבנות ומגיעים למספר שבלתי אפשרי לאשר אותו בהיתר בניה, ומוסיף שאינו מתיחס לענין בצורה ערבית. לדעתו, לא ניתן לתת רשיון לתוספת הבניה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות.

<u>הוחלט:</u> לא לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

3. <u>יב - 265 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 26.2.90 בגין בקשתם לתוספת בניה גוש 103 חלקה 22 - רח' אבינדב - שכ' הבוכרים (תיק בנ/89/478)</u>

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.2.90:</u>
לדחות את הבקשה ולבטל את החלטת הועדה מיום 11.9.89 בדבר ביצוע הליך פרסום.

<u>גב' פלאוט</u> ציינה שמדובר בבקשה לתוספת בניה ברח' אבינדב בשכונת הבוכרים. מבקשים להוסיף קומה רביעית במקום שלוש הקומות הקיימות. התוספת קיימת כבר 15 שנים.
הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.9.89 החליטה לפרסם לפי סעיף 149 לאחר מכן הועדה המקומית חזרה בה מהחלטתה וביטלה את החלטתה בדבר ביצוע הליך פירסום.

בפני הועדה הופיעו שמש ניסן/העורר/מבקש בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס.

<u>מר [redacted]</u> ציין שהתבקש להגיש תוכנית לעיריה ודחו את בקשתו. לא יודע ולא מבין למה.

<u>מר ברנדס</u> ציין שהיה שמח אילו היה מופיע בפני הועדה עורך הבקשה. הועדה המקומית החליטה לפרסם הקלה על 4 קומות בבדיקה שנערכה בשטח התברר שהנתונים שנמסרו ע"י האדריכל היו שגויים. נתגלה כי קיימת בחצר הבנין דירה מאוכלסת, חשוב השטחים המתוקן הראה כי אחוזי הבניה נוצלו מעל ומעבר. החישוב החוזר הנכון הראה שיש סטיה ניכרת לכן אי אפשר לאשר את הבקשה.

<u>מר סויסה</u> שאל האם הקומה הרביעית קיימת?

<u>מר שמש</u> ציין שהוא גר שם כבר 15 שנה. שילם קנסות וקיבל צו הריסה. הבניה קיימת משנת 1975. משנת 1976 נמצאים במשפטים.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שאין לעורר זכויות בניה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הציע <u>מר בן-אשר</u> שתופקד תוכנית.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

4. <u>יב - 2247 - יוסף ביבי על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 14.3.90 בגין בקשת אקרמן ראובן לשינוי יעוד מבנה לבית עסק - גוש 161 חלקה 43 - רח' הארזים - שכונת בית הכרם (תיק בנ/89/776)</u>

הצדדים הוזמנו כחוק

(פרוטוקול מחוזית 6.5.1990)

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.3.90:
לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר בקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בלבד, תוך הגבלת שעות הפעלתה של המרפאה.
א. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור בקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בלבד ובתנאים הבאים:
1. שעות הפעלתה של המרפאה יוגבל לשעות הבאות:
החל משעה 8.00 בבוקר עד לשעה 14.00 בצהרים.
ומשעה 16.00 בצהרים עד לשעה 20.00 בערב.

2. בתום התקופה של 3 שנים יהיה על המבקשים למצא מקום. אחר מתאים למרפאה בסדר גודל זה. רשיון הבניה לא יחודש לאחר המועד שנקבע.

גבי צרפתי הציגה את הבקשה.

בפני הועדה הופיעו מר יוסף ביבי/עורך בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס. כמו כן הופיע עו"ד שמידט בשם הדיירים ובן חברת הועד קורן צפורה. המבקשים לא הופיעו למרות שהוזמנו עפ"י החוק.

עו"ד שמידט ציין שד"ר אקרמן משתמש בדירה במרפאה מאז ספטמבר 78. במרפאה נמצאים חמישה רופאים שפועלים משעה 6.00 בבוקרעד 9.00 בלילה. מקומות החניה של הדיירים נלקחים. להפעלת הציוד החשמלי נדרש קומפרסור שנמצא מתחת לביתו של מר ביבי וגורם רעש. העיריה תבעה את ד"ר אקרמן ולמרות שכבר קיבל התראה מהרשויות. בית המשפט לעניינים מקומיים נתן לו שנה להשיג היתר ומוסיף שהועדה המקומית החליטה לאשר שימוש חריג ל-3 שנים זו החלטה שאינה מוצדקת ולדעתו לא צריך לאשר לד"ר אקרמן את הבקשה.

מר ברנדס ציין שהועדה המקומית החליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ל-3 שנים. תוך הגבלת שעות ההפעלה נשלחו הודעות וההחלטה לא נתקבלה פה אחד.

חברת ועד הבית ציינה שד"ר אקרמן הבטיח הבטחות. הטעו את הדיירים וגרמו לירידה באיכות חייהם. כיום המרפאה יוצר לכלוך ורעש.

מר ביבי ציין שד"ר אקרמן קנה את הדירה כדירת מגורים והפך אותה למרפאה. המרפאה קיימת 8 שנים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין הרב זוננפלד שניתן לאשר שימוש חורג ל-3 שנים.

מר סויסה ציין שבעבר כבר היו בפני הועדה בקשות דומות לשימוש חורג אבל בהן היה מדובר ברופא אחד ולא בחמישה רופאים.

מר קאסוטו ציין שלא ניתן להכניס רופאי שיניים לבנייני מגורים. בעית הרעש היא ללא ספק מטרד ולדעתו לא ניתן לאשר את השימוש החורג. ניתן לאשר לשנה. ושהמבקש ידאג לבידוד אקוסטי בתקרה.

הוחלט: לאשר את השימוש החורג לתקופה של שנה בלבד תוך הגבלת שעות הפעלה המרפאה.
החל משעה 8.00 בבקר עד לשעה 14:00 ומשעה 16:00 בצהרים עד לשעה 20:00 בערב.
בתום התקופה של שנה יהיה על המבקש למצוא מקום אחר למרפאה.

5. יב - 10980 - ערר אלי זקן על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 26.2.90 בגין בקשת דני ומוריס רג'ואן לתוכנית שינויים - גוש 140 חלקה 3 רח' הסדנא - שכ' מקור חיים (תיק בנ/88/152) תב"ע 1718
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.2.90:

א. לקבל את התנגדות שהתייחסה לשטח שנוצר מתחת לרמפה. ולדרוש את מילויו באדמה. ולאשר בניה קיר בטון לצורך איטום שטח זה והיחומו.

ב. לאשר את הבקשה לשטח לטרנספורמטור כמוצע ובתנאים הבאים:
1. לפני הוצאת הרשיון יש להגיש.
חישוב סטטי והצהרת מהנדס.
אישור מחלקת המים.
אישור מכון התקנים.
2. הועדה מודיעה למתנגדים כי טענתם בדבר אי חוקיות היתר המקורי על פיו נבנתה הרמפה נבדקה ע"י מנהל אגף הרישוי ונמצאה בלתי נכונה ומכאן שההיתר המקורי הוצא כדין.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שמדובר במבנה תעשייתי ברח' הסדנא בשכונת תלפיות. עפ"י תב"ע 1849 ב' נקבעו הוראות וקוי בנין. מדובר במגרש מס' 3 שנרכש ע"י המבקש. עפ"י התוכנית ביקש לבנות בנין תעשייתי שעומד במרווחים צ' ו-5 מ'. ברח' הסדנא ניתן היה לבנות במרווח הצדדי את קוי בנין עד לגבול המגרש אולם היתה התניה עפ"י תקנון ת.ב.ע. 1849 ב' שקובע כי קוי הבנין לבניה תת קרקעית יותרו בקו בנין אפס בגבולות המגרשים בתנאי ששום חלק לא יבלוט מעל למפלס פני הקרקע הטבעית או הסופית. המבקש בנה את המרתף עד לגבול המגרש. בפועל בנה עוד קומה עד לגבול המגרש. הועדה המקומית טענה שזו סטיה ניכרת מתוכנית 1849 ב' המתירה בניה בקו 0 בתנאי ששום חלק מהבנין לא יבלוט מעל מפלס פני הקרקע הטבעית או הסופית. לפי האמור בתב"ע קרקע טבעית או סופית. לדעתו, השאירה התוכנית מקום לשיקול דעת הועדה אם להתיר בניה בקו 0 ביחס לקרקע טבעית או קרקע סופית. החלל אטום ולא ניתן להשתמש בו.
מר כהן מהמגרש הגובל הגיש התנגדות לועדה המקומית בגין הקלה שפורסמה בטענה שבנית קיר בגובה של 3 מ' על גבול המגרש יש בו כדי לפגוע בקומת הקרקע. שנבנתה ע"י מר כהן מבחינת אור, שמש מרחב מינמלי בין יחידות הבניה ומשום שקומת הקרקע של מר כהן נמוכה במרחק של כ-3 מ' הקיר נהפך לקיר בנוי. עוד הוסיף מר כהן בהתנגדותו שבזמנו הגיש בקשה דומה והועדה המחוזית דחתה את בקשתו בטענה כי כוונת הוראות סעיף 8 ג' לתוכנית היא "פני הקרקע הטבעית או הסופית" הכל לפי הנמוך יותר. לכן לא יכל מר כהן לבנות עד גבול המגרש ואילו מר רג'ואן בנה.

<u>מר סויסה</u> ציין שהפרסום של הועדה המקומית לא היה נכון. הפרסום היה בדבר הקלה בקו הבנין הצפוני בשיעור של 4.50 מ' ואילו כאן היתה צריכה להיות הקלה בקו בנין מזרחי בנוסף לכך ההקלה צריכה להיות של 3 מ' ולא של 4.50 מ'.

בפני הועדה הופיעו מר אלי זקן וב"כ עו"ד אורנה מרדכי/עוררים בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס כמו כן הופיע מר רג'ואן וכן מר בן-משה רואה חשבון.

<u>עו"ד אורנה מרדכי</u> ציינה שהערר הוא על החלטת הועדה המקומית שדחתה את ההתנגדות של מר זקן. מדובר על החלטה שמכשירה למר רג'ואן תוספת עילית עד גבול 0. מבחינה עובדתית מדובר על מגרש מס' 3 של מר רג'ואן ומגרש מס' 2 של מר זקן. תוכנית התב"ע שחלה
בשטח היא 1849 ב' שקובעת במפורש שקוי הבנין יהיו במרחק שלא יפחת ב-3 מהגבול. חריגה מן ההוראה הנ"ל רק כאשר מדובר בבניה תת-קרקעית

שאינה בולטת מעל פני הקרקע הטבעית או הסופית. הטענה שמדובר באדמה שנחשפה כי אצל מר זקן התבצעו חפירות אינה נכונה.
ומציגה חוות-דעת של מודד מוסמך מר מרדכי מרקסון להלן חוות דעתו.
"מבדיקה שערכתי בשנים 1982, ו-1989 בשטח הנ"ל שבנדון ומבדיקה גובה השטח, כפי שמופיע במפות המדידה המצויות בידי, הגעתי לממצאים בנוגע לגובה הקרקע בגבול המזרחי של מגרש 3 הנ"ל (להלן: "מגרש 3") כדלקמן:

1. <u>מצב השטח לפני ביצוע עבודות הבניה במגרש 3 בגוש 30140:</u>
קו הגבול המזרחי של מגרש 3 היה בשנים 1982 וכן 1986, בתקופה שלפני התחלה ביצוע עבודות הבניה במגרש זה, בגובה קרקע אשר נע בין 738.20 מטר ל-738.60 מטר.
הנקודה הנמוכה ביותר נמדדה בסמוך לרח' הסדנא והיא 738.20. גובה אבן השפה של רח' הסדנא באותה נקודה היה 738.05 מטר.

2. <u>מצב השטח לאחר ביצוע עבודות הבניה במגרש 3 בגוש 30140:</u>
לאחר ביצוע עבודות הבניה והקמת המבנה במגרש 3, נמדד מפלס הקרקע בתחום הגבול המזרחי של מגרש 3 בסמוך לרח' הסדנא בגובה של 737.80 (גובה רצפה הבטון).
הבנין אשר נבנתה בקו הגבול המזרחי של מגרש 3 הינה בגובה של כ-3 מטר מעל פני רצפה הביטון כפי שהיא היום.

3. בתכניה אשר הוגשה בתיק 152/88 לצורך קבלת רשיון הבניה במגרש 3, סומן קו 0.00 + 740.90 מטר.
קו זה היה באותה העת, לפני תחילת הבניה במגרש 3, בגובה של 2.70 מטר מעל פני הקרקע הטבעית.
והוסיפה שמבחינת ההיבט המשפטי זו סטיה ניכרת מתוכנית 1967 נקבע מה יהווה סטיה ניכרת מתוכנית ובין היתר נקבע בסעיף 1 (6) לתקנות אלה כי סטיה ניכרת מתוכנית הינה.
"בניה קיר שאין בו פתחים, החורגת מעבר לקו שנקבע בתוכניה בגבול לבניה בצידי הבנין, והמשאירה מרחק של פחות מ-2.70 מ' מהגבול הצדדי של המגרש".
לדעתה אין אפשרות לתת הקלה שמשאירה פחות מ-2 מ' וגם אילו היתה אפשרות אין סמכות בידי הועדה המקומית והועדה המחוזית לתת הקלה, בבקשה הנדונה ניתנה הקלה שמבחינה חוקית לא ניתנת. החלטת הועדה המקומית מדברת על שימוש בשטח התוספת מבלי להתייחס לעבירה שבעצם בנית התוספת. הבניה גורמת נזק למר זקן היא מאפילה על החנויות של מר זקן. מר זקן בונה שורת חנויות שהם קומה קרקע והסתבר לו שחנויותיו הפכו למרתף כי מול חנויותיו הקים מר רג'ואן מבנה עילי מעל הקרקע. הבניה שנטען לגביה שהיא תת קרקעית, רוב הבניה היא עילית בהתיחס לסעיף 3 בחוו"ד של המודד שצוינה הצגת העובדות אינה נכונה ברשיון הבניה שקיבל מר רג'ואן לא מתאים לקו הקרקע. בשרטוטים ניתן היה לעשות גדר נמוכה לא לכך מתנגדים אם היו עושים מעקה זה היה צריך להיות 2 קומות קרקע המרווח בין 9 ל-10 מ' המינימום היה צריך להיות 9 מ' בפועל מה שנעשה נבנתה רמפה מהשטח של מר זקן נשארו 3-4 מ'. החנויות בקומת הקרקע נהפכו לתת קרקעיות ומול החנויות נבנה מעקה בטון שחוסם את האור והאויר. נבנה מעקה בטון בגובה מעל 3 מ' מעל פני הקרקע תוך נסיון לטעון אילו זוהי "הגדר" המופיעה על גבולו המזרחי של המגרש לפי רשיון הבניה המקורי. ומוסיפה שרח' הסדנא הוא כביש שהיה קיים בטופוגרפיה הטבעית לפני 4 חודשים נסלל כביש רחב שלא מתאים לפני הקרקע הסופית או הטבעית.
לדעתה, הועדה המחוזית צריכה לתקן את החלטת הועדה המקומית לתת צו הריסה לא לאפשר איכלוס השטח ולא לתת טופס 4 לבנין.

<u>מר ברנדס</u> ציין שהוא רוצה להגביל את תשובתו. במסגרת חוו"ד שנתנו

הודגש נושא מעמדו המיוחד של מר רג'ואן שלא קשור לנושא והשתמש מדברי עו"ד פרסקי שמי שעסק בנושא היה לו משוא פנים בענין. כל ההתעסקות בבקשה היתה מקצועית ונבחנה ע"י מבקר העיריה אין משוא פנים אלא פרוש חוקי של הבקשות שקיימות לדיון.
וטוען. שבעצם לא מתקיים הליך של ערר אלא פה חולקים על תקפות של היתר שניתן הועדה המקומית סברה שהיא יכולה לפרסם הקלה על חלל שנוצר בהיתר בניה. דרך הגישה של רג'ואן נבנתה במפלס בגודל וברוחב כפי שניתן בהיתר בניה. בבקשה שהוגשה ביקשו לאפשר שימוש למעט הקיר במסגרת היתר שניתן סברה הועדה המקומית שיכולה לפרסם הקלה ולדעתו זו שגיאה כי לא יהיה שימוש מעל לשטחים הקרקעיים. הועדה המקומית לא יכלה לפרסם הקלה שמהווה סטיה ניכרת זה היה חלל למילוי. לאחר שמיעת ההתנגדויות חזרה בה הועדה המקומית והחליטה לקבל את ההתנגדויות ולחייב להחזיר את המצב לקדמותו להפוך את החלל למילוי ולעשות ולבנות קיר בטון שלא יאפשר גישה מחלל לחלל לטרספורמטור לא התיחסו. הועדה המקומית ביטלה את נשוא ההקלה קיבלה את ההתנגדות וחייבה להחזיר המצב לקדמותו כל טענה היא נגד ביטול היתר שניתן.
ישנם סעיפים בחוק התכנון והבניה סעיפים 216-214 להלן:

214.המוסר למוסד תכנון או לרשות מקומית או לעובד מעובדיהם ידיעה, בידעו שהיא כוזבת או מטעה בפרט חשוב, במטרה להשיג אישורה של תכנית או של הוראה שבה או היתר לפי חוק זה או תקנה על פיו, מטרה להשיג את דחייתם או במטרה ביוצאת באלה דינו מאסר שנתיים או קנס 200.000 לירות הוראה זו אינה גורעת מאחריות פלילית לפי כל דין אחר.

215. הורשע אדם בעבירה לפי סעיף 214 יהא האישור או ההיתר שהושג על ידי מסירת ההודעה הכוזבת או המטעה שעליה הורשע בטל מעיקרו. ואת התוכנית או ההוראה שאושרו. או העבודה או השימוש שעליהם ניתן ההיתר. יראו כאילו בצעו ללא אישור או ללא היתר. הכל לפי הענין.

216.א. ניתן לאדם אישור או היתר לפי חוק זה על סמך פרטים בלתי נכונים ולא חל על המקרה סעיף 215, רשאית הועדה המקומית. לאחר שנתנה לאותו אדם הזדמנות להשמיע את טענותיו, לבטל את האישור או ההיתר, הכל לפי הענין, אולם בשהיה האישור או ההיתר לענין בניה, לא תעשה כן אחרי שהחל אותו אדם בבניה.
ב. דין החלטת הועדה המקומית לבטל אישור או היתר כאמור בדין החלטת סירוב לענין סעיף 152.

הועדה המקומית קיבלה את הטענה שנמסרו פרטים לא נכונים בדקה זאת והחליטה שאין הדבר כך והסיפא אומר, שאי אפשר לבטל היתר לאחר שהוחל בבניה, אינו רואה מקום לדון בזה. הקיר שמפריד בין תחתית הרמפה מול החנויות של מר זקן נוצר מכורח המציאות עקב הפרשי קרקע היתה נוצרת רמפה. צריך להגיש בקשה כדי לגשר על הפער בין מה שניתן לבין מה שקיים משטח. לאור ההסברים ההיתר ניתן בדין על סמך מפה טופגרפית. גובה הרמפה לא עלה על 1.60 אין בסיס לטענות שהועלו.

<u>מר בן-אשר</u> שאל מתי ניתן ההיתר למר זקן, האם פני הקרקע היו כבר אז כפי שהם או שהיו שונים.

<u>מר ברנדס</u> השיב שההיתר שניתן לרג'ואן הוא לפי מפת מדידה הופיעו גבהים במגרש ובמגרש השכן הפרש הגובה בין הנקודה המקסימלית אינו עולה על 1.60 מ' ונעשה קטן עד להתמזגות. זה לא נבדק בהתיחס למגרש השכן.

<u>מר קסוטו</u> שאל כמה קומות מותר לבנות?

<u>מר ברנדס</u> השיב 4 קומות ואם נבנו 5 קומות, קומה חמישית מרי בה הקיר של הקלה. סביר שלא היה הליך של הקלה ומוכיח שאינו יודע אם ניתנה קומת מעבר. בדיקה הקומות נעשית בחתך הבניין ולא לפי החזיתות. נושא הקומות הוא לפי השימוש שמותר לפי התוכנית. נושא פירסום ההקלה היה מוטעה או בלתי חוקי.

<u>מר רג'ואן</u> ציין שהגיש תוכנית בניין חוקית שעברה בוועדה העירייה כפי שצריך. הרשיון התקבל עם בניה תת-קרקעית על מקומות התנור עד גבול המגרש כפי שקיבל מר זקן. באדמה היה מסומן שזה מילוי כאשר חפרו נעלם המילוי נוצר חלל שאותם ה-5 מ' של הבניינים היו צריכים לסגור ולמלא. והוסיף, שחשב שריוה וזה חלל שלא מפריע ימלא אותם במילוי ואז העירייה יכולה לגבות על כך מיסים. בזמנו בקשו להשתמש בחלל הזה במקום אחוזי בניה שמגיעים להם באותו בניין. הבניין נבנה בדיוק לפי הרשיון הטרנספורמטור אינו חריגה זה חלק של מילוי שהוא 5 מ' בשביל טרנספורמטור. כיבר תוכנית בניין עוד אינו חייב שיהיה 5 מ' מסחרי ובפי הידוע בשיע הבדלי טופוגרפיה אפשר לעשות זאת מדורג. בנוגע לגובה הבניין מר זקן בנה בניין גבוה יותר משלו. גם למר זקן יש רמפה שהיא ב-20-30 סמ' גבוהה יותר משלו. המצב החוקי הוא שבבקשה אין שום הקלה או חריגה פרט לבניין של הטרנספורמטור מתחת לרמפה.

<u>מר קאסוטו</u> שאל ממה עשוי החלק האטום?

<u>מר רג'ואן</u> השיב שהחלק האטום עשוי מבטון מזויין וגב החלק עשוי צריכים לסגור סגרו בבטון עם מילוי לפי החוק. הטענה שהוגשה שהגנה אחרי שנבנה הבניין גמור. אילו לא היו מבקשים את החלל בהיתר בניה לא היה למר זקן על מה להתנגד.

<u>עו"ד אורנה מרדכי</u> ציינה שלא היתה כוונה לפגוע בעובדי העירייה הטענה שאין בבקשה הנדונה הליך של התנגדות להקלה זו עזות מצח. ההתנגדות הוגשה כבר בפברואר 1988. כאשר מר רג'ואן התחיל לבנות את הקיר צירף בקשה לפרסום של הקלה. הטענה שזו אינה הקלה לא נטען בוועדה המקומית.
הוועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות שהתיחסה לשטח שנוצר מתחת לרמפה. והורתה להחזיר את המצב לקדמותו כלומר דחתה את ההתנגדות. לדעתה, היתר הבניה הקיים הוא בלתי חוקי.

<u>מר סויסה</u> ציין שאין כאן ערר לבאורה וצריך לפנות לבית משפט.

<u>עו"ד אורנה מרדכי</u> ציינה שצריך לבטל את ההיתר ולהרוס את תוספת הבניה ולהחזיר למצב החוקי הקיים שלא ניתן לבנות מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין <u>מר בן-אשר</u> שהיתר הבניה כבר ניתן לא נמצאים בתהליך של ביטול היתר למרות שיש באן בעיה. התוכניות מחייבות להראות את הבניין הסמוך דבר שלא עושה הוועדה המקומית. לענין הפרסום הוועדה המקומית קיבלה שזו סטיה בלתי ניכרת מתוכנית כי פורסמה הקלה מקו בנין של 4.5 מ'. עפ"י חוות הדעת בנית הקיר עומדת בסתירה לתב"ע. תהליך הפרסום לא נעשה נכון.

<u>מר קאסוטו</u> ציין שעל הסמך הצילומים שהוגשו לועדה האחים זקן בנו את קומת ה-0 בהתאם לגובה הכביש. מר רג'ואן בנה בגובה של קומה זו בעצם התת-קרקעי והדבר נובע מכך שנתנו לאחד לעשות 0. מכביש

(פרוטוקול מחוזית 6.5.1990)

עליון ולשני מבניע תחתון. הרוחר שניתן לדעתו לא בסדר מה גם ואז בנה קומה נוספת והטעה את הציבור. הפתרון לבעיה הוא שהרמפה תהרס ותבנה מחדש על עמודים. זה לא יפגע בחזי הבנין.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שלחלופין ניתן להצר את הרמפה ולייצור עביר רחב.

<u>גב' דוד</u> הציעה לצאת לשטח ולבדוק.

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים סיור בשטח.

ב. <u>יב - 1990 - ערר [redacted] על החלטה ועדה המשנה המקומית מיום 14.3.90 בגין בקשה [redacted] לבניה מרפסות ומחסנים גוש 590 חלקה 26 - רח' טללים - שכונת רמות (תיק בנ/39/542)</u>

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>החלטה הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.3.90:</u>

א. לדחות את ההתנגדות להבלטת המרפסות ולאשר בניה 13 המרפסות במבוקש בעומק של 1.80 מ'.

ב. לאשר את הבקשה להבלטת 13 המרפסות במוצע ובעומק של 1.30 מ' בתנאים הבאים:
  1. הקירות החיצוניים של מעקות המרפסות והמסד יצופו באבן טבעית כדוגמה הקירות של הבנין הקיים.
  2. לפני הוצאה הרשיון יש להגיש:
     חישוב סטטי הצהרה מהנדס
     אישור מכון התקנים
     אישור מחלקה המים
     אישור תשלום ביוב
     אישור אגף הדרכים

ג. נושא המחסנים יבדק ע"י חבר הועדה מר שולדרמן. במידה ולאחר הבדיקה ימצא שאין מניעה לאשרם יחולו לגביהם התנאים הבאים:
   לפני הוצאת הרשיון יש להגיש את המסמכים הבאים:
   חישוב סטטי והצהרת מהנדס
   אישור מכון התקנים
   אישור מחלקת המים
   אישור על תשלום ביוב
   אישור אגף הדרכים

<u>מר גרשון ישראל</u> הציג את הבקשה. התקבלה התנגדות 2 דיירים לשלוש מהמרפסות 13, 18, ו-24.

בפני הועדה לא הופיעו העוררים.
הופיע מר [redacted]/המבקש בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס היות והעוררים לא הגיעו הוקרא מכתב הערר להלן:
"אנחנו תושבי רח' טללים מספר 22 דירות 22,20, הוזמנו בעבר לישיבה שנערכה בעיריה בתאריך 14/3/90 לאחר הבעת התנגדותו לבניית מרפסות באותה הישיבה הובטח לנו כי אנשי הועדה יבקרו בדירתן, ויראו את הבעיה במו עיניהם, ובמקום יקבעו את החלטתם הסופית, לצערנו <u>לא הופיע איש</u> האנשים הנ"ל היו אמורים לבוא ולהיוכח כי בנית מרפסת תגרום לחדרי השינה שלנו להיות עוד יותר חשוך מאשר בעת, ומגורים בחדר שכזה הם בלתי אפשריים.
היינו רוצים כי תקחו את הענין לתשומת לבכם שישקלו שוב ולבסוף יבטלו את דחיית התנגדותנו לבניה המרפסות (אנחנו מתכוונים אך ורק לבנוה מרפסות בדירות 17, 18, 24)".

(פרוטוקול מחוזית 6.5.1990)

מר ברנדס ציין שקיים מספר גדול של מרפסות בבניין. לפי טענת העוררים שבנראה דירות מסוימות יוחשכו. בפני הועדה המקומית לא הוצג נתון שירע את התנאים. לא לכל הדירות יש בקשה למרפסות בנראה שרק חלק מן הדיירים הגישו בקשה.

מר קאסוטו שאל איפה נמצאת המרפסת שמתנגדים לגביה.

מר הדר השיב שזו מרפסת פינתית הדיירים שמתנגדים לא ביקשו מרפסות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר בן-אשר שקיימים מספר סטנדרטים להרחבת דירות. 1) שתהיינה הרחבות לכל הדירות 2) רוצים לראות איך הבניין יראה האפשרות. נראה אומנם סבירה מבחינה חיצונית אבל בניה בעמודות אינה מקובלת. דבר נוסף שבונה רמות מצטרפת להרחבות וניתן אפילו לתת לו רק מרפסות אלא גם הרחבות לחדרים. מציע לדחות את הבקשה ושיגישו תוכנית מפורטת. לגבי הסטנדרטים צריך לבדוק זאת במסגרת שכונתית.

מר סויסה ציין שדברי מר בן אשר נכונים ומשכנעים אולם מבחינת ההליך רק חלק מהמבקשים הגישו ערר השאלה איך אפשר לדחות את הבקשה לאלה שלא הגישו ערר.

מר בן-אשר ציין שקיימת מדיניות לגבי אישור מדיניות ובן לגבי גג סטנדרטי. מבקש שתכנון המרפסות יהיה באופן סטנדרטי עם מראה אחיד לא יוכלו לעמוד בבניה בעמודות.

גב' דרוך שאלה מה יקרה עם אותם אנשים שכבר אישרו להם.

מר סויסה ציין שנימוקיו של מר בן-אשר נכונים ואם קיימת פגיעה תכנונית הרי יש מקום שהועדה המחוזית תכנס לנעליה של הועדה המקומית גם בנושאים שהם בסמכותה.

מר בן-אשר ציין שישנה החלטה של מינהלת השכונות בדבר הרחבת דירות ומציע שיעבירו זאת למליאת הועדה.

מר קאסוטו ציין שישנה שיטה מקרית של תוספת מרפסות הבנין שבור ולא מפריע שכל מרפסת תראה אחרת בתנאי שכל הפרטים יהיו בסדר. אין פרטים איך המרפסות תיבננה. ולדעתו, אם המרפסות יבנו כמו שצריך זה אינו מפריע.

מר בן-אשר הקריא את המלצת מח' התכנון בועדה המקומית: "לבטל את המרפסות הפוגעות בפרטיות דירות אחרות, ולצמצם את אורך המרפסת כנדרש" והוסיף שלאור ההתנגדות שהוגשה הועדה תראה לנכון לראות תוכנית שלמה של כל הדירות שתראה שהמרפסת שיבנו לא תגרומנה לחשכה ולהסתרת השמש.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתוגש תוכנית שתראה פתרון לתוספת מרפסות לכל הדירות.

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

י"א אב תש"ן
2 אוגוסט 1990

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מס' 6/90
שהתקיימה ביום ב' ד' סיון תש"ן 28.5.90

יו"ר הועדה המחוזית - מר א. סויסה

השתתפו:	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	מ. ויזל	-	נציג ציבור
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ת. הורה	-	נציגת שר המשפטים

נוכחו:	א. ברזקי	-	מ' תכנון עיר - עירית ירושלים
	ג. בן-ישראל	-	לשכת התכנון
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	ד. ויסקינד	-	מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
	מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	ה. נחמני	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	י. פלאום	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
	ו. קוקיה	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מוזית 28.5.1990)

1. <u>תכנית מס' 4004 - השלמת קומה שלישית רח' רש"י</u>

<u>מר בן-אשר</u> הציג את התכנית ואת מטרותיה.

<u>מר ויינברג</u> ציין שאינו מתנגד עקרונית לתכנית המבוקשת ובתנאי שהאפשרות שהיתה לו לבניית סוכה מעל לחצר המדרגות לא תפגע כתוצאה מתוספת הבניה. כמו כן, התייחס למרפסת בחזית הדרומית המופיעה כמרפסת קיימת בתשריט וציין שמרפסת זו אינה קיימת ובמידה ותבנה היא תבטל אפשרות בניית סוכה לדיירים הגרים בקומה ה-2).

<u>מר גרינפלד</u> ציין שגם הוא וגם הדיירים אותם הוא מייצג אינם מתנגדים עקרונית לתוספת המבוקשת ובתנאי שלא יפגע מהלך החיים התקין במהלך הבניה ולאחריה. מבקש שיוצג פתרון לדודי השמש ולאלמנטים הנמצאים על הגג. כמו כן, טען שמקום החניה בחזית המזרחית תגרום להריסתו של הקיר שהיה קיים ויצר חצר סגורה - שאפשרה משחקי ילדים בה ללא חשש. ומבקש לחילופין לבנות את הקיר במקום אחר וליצור חצר סגורה למשחקים.

<u>מר הופמן</u> טוען שמאחר ודודי השמש ממוקמים על הגג - עם תחילת הבניה, יפגע הדבר בהמשך החיים התקינים בהעדר אפשרות לשימוש במים חמים במשך כל זמן הבניה ולכן מבקש שהועדה תתן דעתה לפתרון הבעיה.

<u>אינג' ויסקינד</u> משיבה בשם הועדה המקומית. הועדה המקומית לא נכנסה לטיעונים הקנייניים. באשר למיקום הסוכות ישנה חצר גדולה ולדעתה ניתן למקם את הסוכות בחצר זו. כמו כן הודיעה שהועדה המקומית תתן דעתה לפתרון בעיית דודי השמש לעת הדיון בהיתר הבניה. ולצורך כך החליטה לדרוש מהיזמים להפקיד ערבות משפטית לביצוע פתרון זה. כמו כן, הודיעה על החלטת הועדה המקומית לחייב היזמים בשיפוי הועדה המקומית אם יוגשו תביעות פיצויים.

<u>מר אלון אפרת</u> התייחס למיקום הסוכות והודיע שבנית התוספת איננה פוגעת בהמשך בניה טוכתו של מר ויינברג כפי שעשה כל השנים. בהתייחסו למקלט אמר שאינו בטוח שהמקלט אכן יוקם במקום המוצע בתכנית. נושא זה נמצא במשא ומתן עם הג"א.

בשלב זה עזבו הצדדים את אולם הישיבות.

<u>מר בן-אשר</u> מציין שלדעתו, קיימים מספר פגמים באופן הגשת התכנית המתבטאים במדידות לא מדויקות ובנתונים לא נכונים כמו כן, התייחס לנושא המקלט.

<u>מר מריסה</u> מציע לא לקבל החלטה להחזיר את התכנית וכל עוד לא תתוקן באופן שתציג מצב אמיתי לא תידון.

<u>מר נקמן</u> מציין שלדעתו התכנית פשוטה מאוד והועדה מגזימה בהתייחסה לתכנית.

<u>מר בן-אשר</u> התייחס לאפשרות של חיבור דירות והטבת תנאי הדיור וטען שזהו אלמנט חברתי ויש לתת עליו את הדעת דבר שלא נעשה בתכנית.

<u>מר קוריסה</u> מציע לא להכנס לאפשרות של חיבור דירות והטבת תנאי הדיור וטען שזהו אלמנט חברתי ויש לתת עליו את הדעת דבר שלא נעשה בתכנית.

<u>מר קוריסה</u> מציע לה להכנס לאפשרות חיבור הדירות שכן האדריכל איננו בעל הנכס ואיננו יכול להתחייב לדברים אלה. מבקש שהועדה תתיחס לבעית דודי השמש ומציע לחייב היזם להגיש תכנית פיתוח של השטח שתכלול את המקלט.

(פרוטוקול מחוזית 28.3.1990)

הוחלט: 1. לדחות את התנגדותו של מר דוד וינברג הירות והתכניה אינה פוגעת בו ואינה משנה את מצבו מבחינת האפשרות להקמת סוכה.

2. לקבל את התנגדות מר יוסף גוטליב ואחרים בענין שטחי האיכסון שבבעלותם בחלל גג הרעפים, דודי השמש ושאר מתקני הגג ולקבל את המלצת הועדה המקומית בדבר מתן התחייבות משפטית שתנתן ע"י יזם התכניה לשביעות רצון עו"ד העיריה בדבר העברת דודי השמש ושאר פתרון מתאים לשטחי האחסון בחלל גג הרעפים השייכים לדיירים, ומתן פתרון סביר לאותם מתקנים בתקופת העבודה. כל זאת בתנאי למתן היתרי בניה.

3. לקבל את התנגדות מר יוסף גוטליב ואחרים בדבר בנית קיר גדר אשר תפריד בין מקום החניה המוצע לרחבת המגרש ולהגיש תכנית פתוח אשר תצורף בנספח לתכנית. התכנית תכלול את פתרון הגדר דלעיל, מיקום מתלי הכביסה מיקום המקלט גינון ושטחי משחק ושבילים ביצוע תכנית הפתוח יהא חלק מתנאי היתר הבניה.
היתר הבניה יכלול תכנית הערבות הקבלן תוך שמירה על המשך תנאי חיים תקינים ומסודרים של דיירי הבניה במשך כל תקופת הבניה.

4. לקבל את המלצת הועדה המקומית בדבר מתן התחייבות לשפותה במקרה שתוגש תביעת פיצויים בגין אשור תכנית זו.

5. לתת תקוף לתכנית בתיקונים הנובעים מקבלת ההתנגדויות והמפורטים לעיל.

2. <u>תכנית מס' 3871 - ביטול זיקת הנאה לציבור במגרש 455 הר-נוף</u>

<u>מר בן-אשר</u> התכנית הוצגה ע"י מר בן-אשר עיקר מטרתה בטול זכות מעבר להולכי רגל במגרש 455 שבתכנית 3028.

<u>מר חיים רובמן</u> גר ברח' אגסי 14 והתכנית פוגעת בו בכך שביטול המעבר יקשה עליו ההגעה לבית הכנסת.

<u>גב' ויסקופף</u> משיבה בשם הועדה המקומית, שזו הסכימה לביטול הדרך מאחר והועלתה טענה שלא ניתן לבצעה מחמת תנאי הטופוגרפיה הקשים.

לאחר שמיעת ההתנגדויות ובהתחשב בכך שחלק מהמעבר מבוצע בפועל אם כי צר יותר, החליטה הועדה להמליץ על קבלת ההתנגדויות ולחייב את היזם בביצוע המעבר תוך הצרתו.

<u>מר ציון חמיד - היזם</u> טוען שאמנם המעבר קיים בחלקו אך בנייתו נעשתה על מנת לאפשר את בנית הבנין הצמוד לו. כמו כן טען שאין צורך במעבר זה מאחר ובסמוך לו קיים מעבר רחב יותר ונוח יותר. הפרש הגבהים בין רח' אגסי ורח משקלוב הוא ב-30 מטר ויהיה קשה מאוד לבצע מעבר במקום זה.

<u>עו"ד כרמר ב"כ היזם</u> מקריא מכתב שקבל מעירית ירושלים בו מצוין שהועדה המקומית החליטה לחזור בה מדרישתה לביצוע המעבר ותמיכתה בביטולו. לדעתו, לא יתכן שתביא היום אותה ועדה, תחזור בה מבקשתה לביטול המעבר ותחייב את היזם בביצועו.

<u>דב רובין</u> מתייחס לטענה שהועלתה ע"י היזם לפיה ההתנגדות מאורגנת וטוען שהגיש את ההתנגדות מיוזמתו. חוזר על הסברין לפגיעה שתיווצר בתוצאה מבטול המעבר.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

<u>לאחר דיון פנימי הוחלט:</u>
לקבל חלקית את ההתנגדויות בתאום להמלצת הועדה המקומית וזאת ע"י צמצום השטח שנקבע לזיקת הנאה לציבור לשטח המדרגות הקיימות בלבד וכן בשאר התנאים שפורטו בהמלצת הועדה המקומית כיון שהועדה שוכנעה מדברי המתנגדים בצורך בהשארת המעבר ובביצוע ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם להמלצה לעיל.

3. <u>תכנית מס' 2742 - תוספת בניה סטודנטיות - שכ' רסקו</u>

<u>מר בן-אשר</u> הציג את התכנית ואת מטרותיה. התכנית מבטלת תכנית קודמת בכך שהיא מציעה הרחבת הדירות בבנין קיים בחזית הבנין במקום תוספת קומה כפי שהיא בתכנית המאושרת.

<u>גב' ברזילובסקי</u> טוענת שנעשו על ידם מאמצים גדולים וכספים רבים הושקעו כדי לאשר את התכנית שאפשרה להם תוספת על הגג. התכנית המבוקשת מבטלת את האפשרות לתוספת על הגג וקובעת את התוספת מעל הוספה - בקומה התחתונה בהן מתגוררים דיירים זקנים שאין להם לא כוונה ולא רצון לבנות את התוספת. המשמעות היא אי יכולת מצידם לבנות בקומה ג על כן מבקשת לחזור למצב הקודם ולאפשר להם בניה על הגג.

<u>גב' ברזני</u> משיבה בשם הועדה המקומית שהחליטה להוציא את חלקה 104 מהתכנית ובעצם לקבל ההתנגדות.

בשלב זה יצאו הנוכחים את אולם הישיבה.

<u>מר בן-אשר</u> לדעתו יש לאמץ את המלצת הועדה המקומית מאחר והתוספת על הגג שומרת עדיין על טרופיה של 2 קומות מאחר והקומה ה-4 בנויה בטיגר.

<u>הוחלט:</u> לתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. <u>תכנית מס' 2742 א' - שינוי הוראות בינוי בתכנית 2675 - בית וגן</u>

<u>מר בן-אשר</u> הציג את התכנית וציין כי התכנית הנדונה משנה את תכנית 2675 מאחר והודע על ביטולו של ציבור נים שהיה אמור להמצא בשביל הציבורי, נמצא בזה מדובר ובפועל מונח הציבור הנדון בתוך המגרשים הפרטיים. קו ביוב המים הקיים כבר מגביל את הבניה ויוצר בעיית תחזוקה רבתית. תכנית זו והתוספות באה לתת פתרון לבעיה ע"י קביעת רצועה לאורך החלקות הפרטיות במקום בו קיים הביוב. ברצועה זו תאסר בניה והתכנית קובעת כי העיריה תוכל להכנס לרצועה זו ולבצע תיקונים ותחזוקה שוטפת בביוב. סיבה נוספת להגשתה של תכנית זו נבעה מכך שתוואי הדרכים כפי שנקבע בתכנית הדרכים בתכנית המקורית לא לקח בחשבון את עבודות העפר שתצריך סלילת הכבישים. מאחר והטופוגרפיה במקום משופעת מאוד וביצוע העבודות יצריך כניסה למגרשים פרטיים - באה תכנית זו ומאפשרת כניסה למגרשים פרטיים וביצוע עבודות העפר.
לעומת התכנית הקודמת 2675 תכנית זו מבטלת את אפשרות הבניה עם גגות רעפים ומאפשרת בניית גגות שטוחים בלבד משום שכל המדרון המזרחי של בית וגן לפי תכניות מאושרות מאופיין בבניה ללא גגות רעפים ולכן היו מקרים בניה גגות רעפים בתכנית זו, הבניה הזאת חריגה והיתה גם מביאה לקושים לבנות גגות רעפים בשאר השטחים כמו כן מבטלת אפשרות חניה בקומת מרתף.

<u>מר פרנקל</u> ציין בפרוטוקול כי עו"ד גרינבאום ודן יזרעלי הוזמנו לדיון לפנים משורת הדין באישור חברי הועדה וזאת למרות שהגישו את ההתנגדויות באיחור.

<u>מר אגמון</u> ייצג את הנהלת מלון "הולילנד" טען כי הדרך העתידה להסלל מעבור

על כביש שרות פנימי למלון, דבר העשוי לפגוע בו באופן ששרותי האספקה אליו ישובשו וכן כי השטח המיועד למוסד הגובל בשטח המלון יהווה מטרד מבחינת הסתרת נוף לבריכת השחיה ומגרש הטניס של המלון. ציין כי עפ"י התכנית הקודמת נקבעו מספר הגבלות לגבי המוסד ביקש כי הגבלות אלו ישארו בתוקף ולא ישונו. לגבי הדרכים ציין למיטב ידיעתו בתכנית המוצגת אין שינויי בדרכים. קיימת בעיה טכנית באזור החלקה הצפונית (194) בדרך העולה מרח' גולומב ומתחברת לרמת שרת וכי רק לאחר שהתכנית אושרה, נוצר הכביש שהיום מחבר את רמות שרה לבית וגן בהתחשב בעובדה כי המלון הוא אתר תיירותי ועמים, אינו מקובלת עליו התכנית לפיה יתווסף בכניסה למלון כביש ענק של כ-50 מ' שמסרה בו גם חניה. מבקש על כן, לא לאשר התכנית עד אשר ימצא פתרון לכביש.

<u>מר פוליסה</u> הסב תשומת לב מר אגמון לכך שאי אישור התכנית הנדונה פירושה חזרה לתכנית הקודמת והשאלה היא במה בעלי המלון יצאו נשכרים מכך?

<u>מר אגמון</u> השיב כי העלה בעיה ספציפית שיש להתיחס אליה.

<u>מר מנדל</u> הדגיש את חשיבות הכביש הפנימי למלון מבחינת האספקה אליו ותפקוד המלון וטען עי עיג התכנית, מסומן הכביש בקו דק מאוד אלא שלא היתה מודעות לבעיה. לדעתו אפשר לפתור את הבעיה בהסטת הכביש מעט שמאלה סטיה שאינה משמעותית ולא לסלול עד הכניסה למלון עפ"י התכנון, דבר שיפגע באורחי המלון מבחינת הנוחיות שלהם סביבו. כאשר ניתן בשינויים קלים לבצע כניסה לשכונת בית וגן מבלי לפגוע בכניסה למלון.

<u>גבי ברזקי</u> השיבה כי לגבי תוואי הכבישים ושטח המוסד התכנית החדשה אינה משנה את הוראות וקביעות התכנית המאושרת הקודמת.

<u>מר היימן</u> טען כי קיימת בעיה במגרשים 58+56+57 וכי תכנית 2675 נתנה פתרון בכך שקבעה זכות מעבר לשם חניה במגרשים 57+58 וכן קבעה קוי בנין מפליגים במגרשים אלה במגרש 57 ניתן קו בנין של 9 מ' מכיוון מערב במגרש 56 6 מ'. קוי בנין יוצאי דופן לגבי כל תכנית לפי דעתו. זאת כדי לאפשר את הכניסה לחניות מהכיוון המערבי וכן כי החניות יכולות להיות בקומת העמודים. טוען כי התכנית החדשה יצרה אי סדר בהחלטה שהשטח שהיה קודם שפ"צ - יהפוך לאדום. פתרון זה לדעתו, גרם ל"הנחתה" של הבנינים בלפי מטה הרעה לדיירים את התנאים באופן ניכר ומבקש על כן, לבטל את הפתרון המוצע ולהחזיר את התכנית למצבה המקורי אבל להשאיר את התיקון של זכות המעבר למגרש 56.

<u>גבי ברזקי</u> ציינה כי הסיבה שבגללה דחתה הועדה המקומית את ההתנגדות היתה השינוי בפי שמר בן אשר הסביר ואשר כוונתה היתה למנוע מהתכנית להתנות את שלבי הבינוי. בנוגע לאפשרות של חניה בקומת עמודים הבנינים יתרוממו ב-2.5 מ'.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי התכנית התחשבה מבחינת הכדאיות באפשרות שרק חלק מהתושבים יבצעו את החניה כאשר בשטח האדום אפשר לטעת עצים. התכנית החדשה ביטלה את הרמת הבנין ואפשרה שינוי חניה למגרש בלא חניה בקומת עמודים.

<u>מר היימן</u> ציין כי במגרשים 57 + 58 קיבלו רשיונות בניה ובעובדה זו נסתיימה שאלת ההתלבטות וכי יש לו כתב הסכמה. בנושא החניה בקומת עמודים ביקש פתרון ועשה מאמץ להגיע להסכמה עם העיריה בנושא שיפוע הכביש. טענת העיריה כי הוא ביצע שיפוע חזק מדי הוא הבין כי לא יוכל להשתמש בחניה בקומת העמודים אך תמיד יוכל כדבריו לבקש רשיון חוזר. בנושא הגובה ביקש להדגיש כי לא קיימת מגבלת גובה והביא לדוגמא בנין הנמצא כ-10 מ' ממפלס הכביש מכאן שאין הסתרה של בנין לבנין והיות ולא קיימת הגבלה בת.ב.ע אינו רואה סיבה מדוע לא יאושרו.

<u>מר נזרעאלי</u> ציין כי האנשים שלהם נגיעה לתכנית המתינו שנים רבות לאישור התכנית וניתן היה לצפות שהתבניה הגובהית 2675 א' תתקן אלמנטים שלא תאמו את התכנית הקודמת 2675. ציין כי הוא מחייב את הבניה גם גגות רעפים מבחינה של יופי חזותי ומפקפק בנקודה שבדי ליצור המשכיות יש להתייחס יותר לבניה לגובה בהקשר של אחידות ארכיטקטונית מה עוד שלא קיימת הטרה וטוען שגג הרעפים משתלב עם השכונה במגרש 55 וכדאי לועדה לשקול את הנושא לגבי כלל השכונה. לדעתו שילוב של ירק עם גגות הרעפים הוא שילוב מוצלח יותר מאשר הגגות השטוחים. לגבי החניות ציין כי ישנם מקרים בהם ניתן לאפשר חניה במקום סגור זאת באשר המפלס הוא מעל לכביש לעומת מקומות בהם החניה פתוחה וכי אין מקובלת עליו הגישה בה חלק מהחניות פתוחות וחלק סגורות.

<u>עו"ד גרינבאום</u> ציין כי הסיבות לשינוי התכנית המקורית אינן משכנעות אותו והטיעון לגבי אחידות יכול להתפרש גם ההפך במובן של מי שקבע את המדיניות ואת אופי הבניה הראשון - האם זה נכון?! והטיעון של עלות הבניה לאופי בניה מסויים כקריטריון, אינו בהכרח רצונו של הצד השני או הפתרון היותר טוב קבל על כך שהפתרון החניה שהוצע לו הנמצא במרחק של כ-40-50 מ' מביתו אינו מקובל עליו ואינו נוח לשימוש בני ביתו ואורחיו ומבקש חניון מקורה.

<u>גב' ברנבוי</u> ציינה ששיקולי הועדה המקומית לגבי הבניה הגבוהה שלכו אותה ומצאו כי הבניה המגובה יפה וטובה יותר. לגבי החניות ציינה כי הן נשארו בתחום המגרש גם עפ"י נספח החניה. לרוב החניות הן תת קרקעיות אך המגמה היא למנוע מאסה בניה כאשר כעובדה, אותן חניות הופכות בעבור זמן לחדרי משנים ולא משמשים למטרה לשמן נבנו.

<u>מר היימן</u> ציין כי באשר נתנו שתי האופציות קיימו והקטינו את הזכויות אך לגבי מה שנקרא "חזית חמישית" גגות הרעפים הם מקרה קלסי בדבריו של "חזית חמישית".

<u>עו"ד גרינבאום</u> ציין כי עפ"י תכנית 2675 שאושרה - יש על חברי הועדה לקחת בחשבון תביעות לפיצויים שתהיינה פתוחות מהסיבה כי נעשו עסקאות על סמך ובהתחשב בתכנית 2675 המאשרת את הבקשה.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי לדעתו, התכנית שהופקדה לא משנה בזכויות מהתכנית המאושרת קיימת בניה של פתרון הבנית עם דרך הגישה למלון הפתרון יכול להיות במסגרת תכנית זו או מחוץ לגבולות התכנית ואינו מחייב שינוי בתכנית. בנושא החניות ציין כי לעומת פתרון החניה בתכנית הקודמת המאושרת שאפשרה חניה מתחת לגג וחניה פתוחה - התכנית המוצעת 2675 א' החשבה באפשרות של ירידה באיכות החיים מהסיבה של מגורים מקו בנין 0, ועפ"י נספח החניה אפשרה את החניה לכל אחד בתחומי המגרש שלו כאשר הרעיון הוא שהמדרון הבנוי של בית וגן יהיה אחיד באופיו. השאלה היתה אם כן, היכן יהיה קו המפרד? וההחלטה קבעה כי מרחוב עוזיאל ומעלה - תהיה בניה עם גגות רעפים ולמטה בלי. מר בן-אשר חושש כי לא הצד האסתטי מפריע למתנגד אלא הרצון להרויח שטח.

(פרוטוקול מחוזית 23.8.1990)

הוחלט: לדחות את ההתנגדויות ברובם בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומהנימוקים שפורטו בשעת הדיון והם:

1. לנושא החניה הן במגרשים הפרטיים באופיים בין אם הוא מקורה או פתוח.
2. בטול גגות הרעפים לא פוגע בזכויות הבעלים היות ובתכנית המאושרת גג הרעפים היה חלק מכלל קומת המגורים. בטול גגות הרעפים נעשה ע"מ להמשיך את אופי הבניה שנקבע בכל המדרון המזרחי של שכונת בית וגן.
3. שינוי היעוד של שטח צבורי פתוח לדרך מול מגרשים 56-58 מאפשר אופציה נוספת לפתרון הגישה והחניה במגרשים אלו ואיננו מבטל את הפתרון שנקבע בתכנית המאושרת. במידה ותתבצע החניה לפי התכנית המאושרת לא יהא צורך לבצע את הדרך התחתונה וניתן יהא לגנן אותה. יקבע בהוראות התכנית סעיף המאפשר פתוח וגנון בשטח הדרך הציבורית.
4. לדחות את התנגדות מלון הולילנד היות והתכנית איננה משנה את קונספציה של התכנית המאושרת בתוואי הדרכים ובשטח למוסד.

5. <u>תכנית מס' [illegible] - תחנת דלק בהר נוף</u>

<u>מר בן-משה</u> הציג את התכנית ואת מטרותיה.

<u>עו"ד [illegible]</u> בשם המתנגד גרשון פלברבאום מסביר שמרשו מתגורר בדירה הנמצאת על תוואי רח' כנפי נשרים והבית מיועד להריסה עפ"י תכנית 3029, מזה זמן רב מתנהל משא ומתן בפינוי הדיירים במקום ללא תכלית. בינתיים, מתכננת העיריה [illegible] מאושרים כך בזמן שהתושבים עדיין גרים באיזור. מצב כזה לא יעלה. אישור תחנת דלק בסמוך למגורים הוא דבר אסור [illegible] יש צורך לפנות את התושבים בהסכמה ולאחר מכן לפתח את האיזור. [illegible]. מתנגד [illegible] בפינוי הדיירים במקום מבקש מהועדה לא לאשר את התכנית כל עוד לא הסתיים המשא ומתן.

<u>גב' [illegible] משה בשם הועדה המקומית</u>
התנגדותו של עו"ד [illegible] איננה תכנונית ולכן הועדה המקומית דוחה אותה.

<u>אדריכל אמנון הכהן (חברת סונול)</u>
מציין שהרבה עיכובים חלו בתכנית מאז משנת 85 ולכן מבקש לא לעכב התכנית המאושרת באופן מיידי.

<u>מר בן-משה (מהנדס)</u> התחנה הנדונה ממוקמת על שטח מאוד קטן ומיועדת [illegible] מבקש לא לעכב את האישור.

<u>עו"ד [illegible]</u> משיב שעם כל ההבנה לא ניתן לאשר תוספת מבנה ועשייה ומסחר באיזור כל עוד גרים אנשים במקום. לשאלת חברים הש"ב שמתנהל משא ומתן עם עיריית ירושלים אולם התמורה המוצעת להם מגוחכת.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

לאחר דיון פנימי <u>הוחלט:</u>
לקבל את ההתנגדות ולקבוע בהוראות בתכנית כי היתר הבניה לתחנת הדלק לא ינתן עד אשר יפונו הדיירים הגרים בבתים המיועדים להריסה עפ"י תכנית מס' 3029 והנמצאים על תוואי רח' כנפי נשרים ולאור זאת לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם להחלטה דלעיל.

5. תכנית מס' 3894 - הרחבות דיור בתלפיות מזרח
מובא להמשך דיון מיום 18.3.90 ולהכרעה.

אדריכלית מינהלת תלפיות.הגב' נעמי זירי הוזמנה לדיון בשעה 12.00.
התנגדויות לתכנית 3894 - הרחבות דיור בתלפיות מזרח

הערה:המספר המסומן ב-()* הוא מס' המתנגד כפי שהופיע בועדה המקומית

1. מס' ההתנגדות (26)*

שם המתנגד: נעמי זירי אדריכלית המינהלה

תוכן ההתנגדות: שינוי לסעיף (12 ב') בתקנון. תומכת גם בהתנגדותו של משה הראל.
השינוי - להוסיף סעיף 12 ב' 2 א' - היתר בניה למרפסות בלבד ינתן גם ללא בנית מרפסת בקומת קרקע,וזאת בתנאי שיתקיימו הדרישות הבאות:
א. עמודת המרפסות תשען משני צדדיה על קירות נושאים.
ב. גובה הפתח שיווצר בין מפלס הקרקע לבין רצפת המרפסת התחתונה יהיה כטן מרוחבו.

המלצות המקומית: לדחות את ההתנגדות מאחר והשינוי פוגע במהותה של התכנית.

המלצות לשכת התכנון:
לקבל את ההתנגדות בתנאים שפורטו ע"י המתנגדת דהיינו:
א. עמודת המרפסות תשען משני צידיה על קירות נושאים.
ב. גובה הפתח שיווצר בין מפלס הקרקע הסופי לבין רצפת המרפסת יהיה קטן מרוחבו.

****

2. מס' ההתנגדות (1)*

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: רח' אליעזר קשאני בנין מס' 423/5

תוכן ההתנגדות: נמצא במצוקת דיור.
אין ברצונם של הדיירים מעליו לבנות תוספות. מבקש כי יתוקן בסעיף הבינוי כי יוכל להרחיב את דירתו עקב מקומה בק"ק ללא עמודה אחת עפ"י התכנית סעיף 2.

המלצות המקומית: לדחות את ההתנגדות כי בניה לא בעמודה שלימה פוגעת בצורת הבנין. וזה יכול להוות תקדים לבקשה דומה.

המלצות לשכת התכנון: לקבל את המלצת הועדה המקומית.

3. מס' ההתנגדות (2)*

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: רח' שלמה בן יוסף בנין 131 בשם 7 דיירים הגרים בבנין זה.

תוכן ההתנגדות: מבקש הגדלת המרפסת מהמידות ברוטו של 3.20/1.80 ל- 4.40/2.20. עקב הסיבות:
א. המידות הקיימות לא מאפשרות שימוש נכון ויעיל של המקום.
ב. בגלל כוון הבנין (צפון מערב) הדירות לא מקבלות מספיק אור ושמש עד לשעות הצהריים המאוחרות.לכן המרפסת חשובה מאד לדיירי הבנין.

המלצת המקומית: לדחות את ההתנגדות כי מדובר בהרחבה של 60 ס"מ בלבד,ואפקטיביות התוספת לא מצדיקה עבודה בהיקף כזה ובמורכבות כזו. (ביסוס הבנין על יסוד קונזול מעל מצוק).

המלצות לשכת התכנון: מקבלים את ההתנגדות אך בתנאי שמידות המרפסת תהיינה 4.40/1.80.

-***

4. מס' ההתנגדות (3)*

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: פינשטיין בנין מס' 264.

תוכן ההתנגדות: (ערעור על החלטת הועדה המקומית לדחות את ההתנגדות)
דירתו בכיוון צפון מערב 67 מ"ר.קיימות 2 דירות כאלה.
8/10 הדירות בנות 98 מ"ר - 115 מ"ר .לכן הבנין לא יועד כלל להרחבה. ההרחבה תאפשר פתיחה ל -2 הכיוונים הנוספים. מצורפת להתנגדותו הצעה להרחבה. מוחה על החלטת הועדה המקומית ומצורף מכתב נפרד.

המלצת המקומית: לדחות את הבקשה המהווה פגיעה בפרטיות השכנים וחסימת פתחי אוורור. בנוסף בגלל הפיתוח אין אפשרות להרחבה דומה לאורך כל הבנין.

המלצת לשכת התכנון: לדחות את ההתנגדות בנימוקי הועדה המקומית.

-***

5. מס' ההתנגדות (4)*

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: שלמה בן יוסף ,בנין מס' 251 .

תוכן ההתנגדות: ערעור על החלטת הועדה המקומית. קיימת מרפסת בצורת ר מבקשים לסגור אותה לצורך הרחבות דיור. המרפסת קיימת וממוקמת על המקלט.

המלצת המקומית: במידה והמתנגד יגיש תכנית בנין ערים נקודתית לבנין נשוא

ההתנגדות,תישקל הבקשה לגופו של ענין.

המלצה לשכת התכנון: לקבל את המלצת הועדה המקומית.

**-

6.7.8.9. מס' התנגדות: (10.11.12.13,)*

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: שכונת ארמון הנציב. רח' שלמה בן יוסף (250).

תוכן ההתנגדות: לא נכללו בתכנית. הדירות נמצאות זו על זו בחלק הצפוני של הבנין.מוצעות תוספות להרחבה במצוין בתכנית המצורפת להתנגדות.

המלצת המקומית: במידה והמתנגדים יגישו תכנית בנין ערים נקודתית לבנין נשוא ההתנגדות תשקול הועדה את הבקשה לגופו של ענין.

המלצת לשכת התכנון: לקבל את המלצת הועדה המקומית.

****

10. מס' התנגדות: (5)*

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: אליעזר קשאני 461 .

תוכן ההתנגדות: א. טפוס הבנין מקופח יחסית לבנינים בהם אושרו ההרחבות בעוד שמסביב לבנין קיימים שטחי קרקע לא מנוצלים.
ב. צרף תכניות שלא פוגעות חיצונית בבנין - ולהפך.
ג. מה שהתאים בשנת 81 הפך היום,למאד צפוף.

המלצת המקומית: במידה והמתנגד יגיש תכנית בנין ערים נקודתית לבנין נשוא ההתנגדות תשקול הועדה את הבקשה לגופו של ענין.

המלצת לשכת התכנון: ממליצים לקבל את תשובת המקומית.

****

11.12.13.14.מס' התנגדות: (6,7,8,9,)*

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: דב גרונר 211 דירות מס' 15,16,17,18.

תוכן ההתנגדות: בקשה לתוספת מרפסת מהסלון הפונה לדרום בארבעה דירות זו על זו.

המלצת המקומית: לדחות את ההתנגדות מסיבה ארכיטקטונית. אין להוסיף מרפסת במקום שקיים חלון פינתי מסוגנן.

המלצת לשכת התכנון: לקבל את ההתנגדות ולבטל את הנקודה השחורה. הועדה תהא נכונה לשקול הרחבת הדירות במסגרת תב"ע נפרדת.

15. <u>מס' ההתנגדות</u> (21)*

<u>שם המתנגד</u>: [redacted]

<u>כתובת</u>: דב גרונר 210

<u>תוכן ההתנגדות</u>: דומה לבקשה של דיירי בנין 211 .

<u>המלצה המקומית</u>: לדחות את ההתנגדות בשל קרבת הבנין לגבול המגרש ובשל האופי המיוחד של הבנינים.

<u>המלצה לשכת התכנון</u> לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצה המקומית. לקבל את המלצת הועדה המקומית המתיחסת לבנין 211.

****

16. <u>מס' ההתנגדות</u> (14)*

<u>שם המתנגד</u> [redacted]

<u>כתובת</u>: אלכחי 484.

<u>תוכן ההתנגדות</u>: מבקש תוספת חדר בק"ק צמודה לקיר תמך קיים.

<u>המלצת המקומית</u>: לדחות את ההתנגדות משום שבניה לא בעמודה שלמה פוגעת בשלמות הבנין והדבר יהווה תקדים לבקשות דומות אחרות.

<u>המלצת לשכת התכנון</u>: לקבל את המלצת הועדה המקומית.

****

17.18. <u>מס' ההתנגדות</u>: (15,16)*

<u>שם המתנגד</u>: [redacted]

<u>כתובת</u>: אלכחי 402

<u>תוכן ההתנגדות</u>: א. בקשה לבנות רק 2 קומות.הבעלים של הקומות העליונות הם דיירי עמידר ולא מעונינים בהרחבה.
ב. מציעים תוספת הנשארת באותה הקומה רק חוצה את החדר המוצע ל-2.

<u>המלצת המקומית</u>: לגבי סעיף 1 לדחות את ההתנגדות מהטעמים להתנגדות מס' 1.
2. לא צורפו הסקיצות ולכן לא יכלו להתיחס לבקשתו.

<u>המלצת לשכת התכנון</u>: לדחות את ההתנגדות כי אין בניה בעמודות והרחבת התוספת הקיימת שונה מהתוספות שהוצעו לשאר הדיירים.

****

19. <u>מס' ההתנגדות</u>: (17)*

<u>שם המתנגד</u>: [redacted]

<u>כתובת</u>: עולי הגרדום 501.

<u>תוכן ההתנגדות</u>: בקשה לבנית תוספת חדר בכיוון דרום מזרח.

<u>המלצות המקומית</u>: לדחות את הבקשה בגלל קרבת הבנין לגבול המגרש. התוספת מקרבת את הבנין למרחק של 1 מ' מגבול המגרש, שהוא גבול השבו : אבל מובאר.

<u>המלצות לשכת התכנון</u>: אין אפשרות לאשר בהליך זה. הועדה ממליצה להפקיד תכנית.

---

20. <u>מס' ההתנגדות</u>: (19)

<u>שם המתנגד</u>: [redacted]

<u>כתובת</u>: דב גרונר 236.

<u>תוכן ההתנגדות</u>: מרפסת שרות ממטבח שהיא למעשה המשך מרפסת קיימת בחדר מגורים.
הבקשה היא מכל דיירי בנין 236, המבקשים לבנות זאת <u>ביחד</u>.

<u>המלצות לשכת התכנון</u>: לקבל את ההתנגדות ולאפשר הרחבה בתנאי שההרחבה לא תהא מרפסת אלא קיר של בנין.

21.22.23.24. <u>מס' ההתנגדות</u>: (20.21.22.23)

<u>שם המתנגד</u>: [redacted]

<u>כתובת</u>: רח' מאיר נקר בנין 126.

<u>תוכן ההתנגדות</u>: אינם רשאים עפ"י התכנית לקבל הרחבת דיור.
א. איום בתביעה משפטית בגין כך שהתכנית איננה חוקית.
ב. יבטלו את התביעה באם יקבלו בתכנית.
ג. טוענים כי אחד המניעים של המינהלת לבניה הוא שלא יעזבו תושבי השכונה את תלפיות מזרח בגלל האינתיפדה ולכן למרות שהבנינים שבהם הם גרים הם וילות, זכאים הם להרחבה מהסיבה הנ"ל.

<u>המלצות המקומית</u>: במידה שיגיש המתנגד תכנית נקודתית לבנין נשוא ההתנגדות תשקול הועדה את הבקשה לגופו של ענין.

<u>המלצות לשכת התכנון</u>: לקבל את ההתנגדות ולבטל את הנקודה השחורה. ובתנאי שהתוספת תהיה תת קרקעית בלבד.

---

25. <u>מס' ההתנגדות</u>: (24)

<u>שם המתנגד</u>: [redacted]

<u>כתובת</u>: רח' יעקב ויס בנין 120.

<u>תוכן ההתנגדות:</u> בקשה לפתיחת חדר עזר הוצאה מילוי מקומה הנמצאת תחת גובה קרקע.

<u>המלצת המקומית:</u> לדחות את ההתנגדות משום שתוספת הדיור אינה אפשרית משיקולים ארכיטקטוניים.

<u>המלצות לשכת התכנון:</u> לקבל את ההתנגדות ולבטל את התוספת המוצעת, ובתנאי שהתוספת תהיה תת קרקעית בלבד.

****

26. <u>מס' ההתנגדות:</u> (25)*

<u>שם המתנגד:</u> [redacted]

<u>כתובת:</u> רח' עולי הגרדום 23/340.

<u>תוכן ההתנגדות:</u> א. כיום מרחב נדרש לסידור תוספת נרחבה מאלו המוצעות.
ב. ניתן ואין אפשרות להוסיף חדר אלא רק מרפסת בצדדים אלו של הבניין (מזרח,מערב) מבקשים דיירי הבניין להגדיל מרפסת באותה - רוב הדיירים מונים 3 נפשות בדירה.

<u>המלצת המקומית:</u> לקבל חלקית את בקשת המתנגד ולבדוק אפשרות של בניית מרפסת בצד מערב לפי הבנייה שתוכנן ע"י המתנגד ויאושר.

<u>המלצות לשכת התכנון:</u> לדחות את ההתנגדות להגדלת המרפסות המוצעות את רוב חזית הבניין.

****

28. <u>מס' ההתנגדות:</u> (27)*

<u>שם המתנגד:</u> [redacted]

<u>כתובת:</u> דב גרונר 22ב

<u>תוכן ההתנגדות:</u> מבקש הרחבת דיור במדרגים.

<u>המלצת המקומית:</u> לדחות את ההתנגדות המהווה פגיעה ארכיטקטונית בשני מובנים:
א. גורם ליצירת חדר גדול ללא אוורור.
ב. פוגע בצורה ובפיתוח המיוחדים של הבניין.

<u>המלצות לשכת התכנון:</u> לקבל את המלצת הועדה המקומית.

****

29. <u>מס' ההתנגדות:</u> (28)*

<u>שם המתנגד:</u> [redacted]

<u>כתובת:</u> אירוס 20/8.

<u>תוכן ההתנגדות:</u> הצעה במתכונת אחרת לזו המוצעת.

<u>המלצת המקומית:</u> לדחות את הבקשה מאחר ובנית חללים בבניינים מרע את תנאי

הדירות האחרות.

המלצות לשכת התכנון: לקבל את ההתנגדות ולאפשר הבלטת מרפסת בעומק של 1.80 מחדר הדיור בלבד לכל הקומות ובתנאי שיבנו עמודה שלמה ע"י פרסוס הקלה, ולבטל את המרפסת בהמשך חדר השינה.

-***

30. מס' התנגדות: (29):

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: שלמה בן יוסף 341/23.

תוכן ההתנגדות: א. סגירת המרפסת הדרומית הנמשכת מהסלון, בבנין 341.
ב. מבקש מרפסת צפונית סמוכה לחדר החדש מס' 4 בתכנית המצורפת להתנגדותו.

המלצות המקומית: במידה ותוגש תכנית בנין ערים נקודתית תדון הועדה בנושא לגופו של ענין.

המלצות לשכת התכנון: לקבל את ההתנגדות ולהוסיף מרפסת בהמשך לחדר הנוסף לצד דרום מערב.

****

31. מס' התנגדות: (29):

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: רח' עולי הגרדום 300.

תוכן ההתנגדות: המרפסת המומלצת לבניה ממוקמת מעל המקלט ומאחר שלא נתאפשר זה, מבקשים לאפשר לנו בנית מרפסת בסמוך לחדרי השינה (צד מזרח).

המלצות המקומית: הומלצה על הגשת תכנית בנין עיר.

המלצות לשכת התכנון: לקבל את ההתנגדות ולאפשר בנית מרפסת בצד מזרח בגודל המקובל ולכל העמודה, ולבטל את המרפסת מצד צפון.

****

32. מס' התנגדות: (30):

שם המתנגד: עו"ד יעקב חשין בשם [redacted]

כתובת: רח' עולי הגרדום 502.

תוכן ההתנגדות: א. מבקש הרחבת הבניה על הגג.
ב. סגירת המרפסות הקיימות מחוסר שימוש בהן כשהן פתוחות משום רוחות חזקות.
ג. התכנית פגומה מבחינה שבנית מביא סעיפים הסותרים זא"ז.

המלצות המקומית: לדחות את ההתנגדות

א. לפי התכנית אין אפשרות להוסיף יותר מ-25 מ"ר על הגג.
ב. הגג מחוז כבר בנוי אם או בלי היתר.

<u>המלצת לשכת התכנון:</u> לדחות את ההתנגדות.

---

25. <u>שם המתנגד/ים:</u> [illegible]

<u>שם המתנגד:</u> [redacted]

<u>כתובת:</u> [illegible] 404

<u>תוכן ההתנגדות:</u> התכנית מאשרת מרפסת בחזית הבניין.
מציינת כי התכנית לבניה מרפסת בחזית הבניין אינה תואמת [illegible] לא [illegible] עם התנגדות [illegible] המבנה הקיים [illegible] - [illegible] בחזית [illegible]

<u>המלצת המחוזית:</u> לדחות את ההתנגדות. [illegible]

<u>המלצת לשכת התכנון:</u> לדחות את ההתנגדות.

---

26. <u>שם המתנגד/ים:</u> (23.04.00) א

<u>שם המתנגד:</u> [redacted]

<u>כתובת:</u> [illegible]

<u>תוכן ההתנגדות:</u> [illegible] משפחות בנות [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

<u>המלצת המחוזית:</u> [illegible]

<u>המלצת לשכת התכנון:</u> לדחות את ההתנגדות [illegible]

---

27. <u>שם המתנגד/ים:</u> [illegible]

<u>שם המתנגד:</u> [redacted]

<u>כתובת:</u> רח' [illegible] 458 א'.

<u>תוכן ההתנגדות:</u> [illegible] 457 [illegible]

הבניין על הצד הדרומי של דירתו. התוספת במצד צפון של דירה מס' 457 יגבירו את ההצללה על דירתו ויורידו את ערך הדירה.

<u>המלצות המקומית:</u> לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים:
א. במגרש תוספת בבניין 457 יגרום לביטול תוספה בבניינים דומים כמו 456.
ב. אור השמש לחדר הדיור של 459 מגיע גם מהחזית הדרום מזרחית. התכנית מאפשרת הגדלת סלון בכוון דרום מזרח.

<u>המלצות לשכת התכנון:</u> לדחות את ההתנגדות.

---

38. <u>מס' ההתנגדות:</u> (37)*

<u>שם המתנגד:</u> [redacted]

<u>כתובת:</u> אבשלום חביב 106.

<u>תוכן ההתנגדות:</u> א. נפגעים מתוספות שכנים הפוגעות בפרטיות שלהם.
ב. נפגעים מכך שלהם לא ניתנה אפשרות לתוספת חדר או מרפסת.

<u>המלצות המקומית:</u> לקבל חלקית את ההתנגדות ולבטל מרפסות המסומנות באות A בבניין 106, בגלל שהן פוגעות בפרטיות השכנים. יש להזמין את דיירי בניין 106 הבתים שבהם בוטלו המרפסות ועפ"י סעיף 106 בחוק לשמוע את התייחסותם לנושא.
במידה והמתנגד יגיש תכנית בנין ערים בקומות תשקול הוועדה את הבקשה לגופו של ענין.

<u>המלצות לשכת התכנון:</u> הם מתנגדים לתוספת החדר מצד צפון בכניסה האמצעית. לדחות את ההתנגדות כי חדר זה לא פוגע בהם וכן לדחות את ההתנגדות בקשר להרחבת דירתם כי הדירה היא פנימית ולא ניתנת להרחבה.

---

39. <u>מס' ההתנגדות:</u> (38)*

<u>שם המתנגד:</u> [redacted]

<u>כתובת:</u> רח' משה ברזני בניין - 322

<u>תוכן ההתנגדות:</u> טוענת שתוספות הבניה בחזית המזרחית של דירתה גורעות את תנאי הדיור וערך דירתה.
סעיף 4 א-ה בהתנגדות.

<u>המלצות המקומית:</u> לקבל חלקית את ההתנגדות. הקיר הצפון מזרחי של השכן יהיה אטום.

<u>המלצות לשכת התכנון:</u> לדחות את ההתנגדות כי במידה והיא תיבנה, הדיירים בקומות העליונות לא יוכלו לבנות ואז אין הסתרת אור ואויר.

---

40. מס' המתנגדת: (40)*

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: עמקי הגדוד 40א.

תוכן ההתנגדות: אישור עפ"י תכנית 4980 לבנות רק על חלק מהמרפסות הסוכות
כך שם אין רשיון בעבר, שלא סביר לבנות על חלק
מהגג.
הקומה מהוסף אספקה והוסף חזק פרספקטיבי.

המלצת המחלקה: לדחות את ההתנגדות מאחר שההתנגדות מבוססת על עבודה בניה
שנעשתה ושם נתקבל פסק דין.

המלצות לשכת התכנון: לקבל ולאפשר בניה מרפסות בהתאם למצב הקיים רק לאחר
שיוגש היתר.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

45,44,43,42,41 מס' המתנגדים: (לא כולל במסגרות ה' עבר למסגרת).

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: רח' משה ברוגר שביט 102

תוכן ההתנגדות: המתנגדים מתנגדים לצד דרום מזרחי של הבנין. מבקשים תוספת
בניה בבנינם כפי שמשתנים בתכנית שנרשמה.
נעשו דירות מרכזיות המיוחדות שלהם במצב אבל מבוססות על
היכר השוכה הכל והשאמה הבנין הנ"ל מהרחוב.

המלצות לשכת התכנון: לבנות מרפסה בצד דרום מזרח.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-

46. מס' המתנגדת: (46)*

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: רח' המתתיהו 25.

תוכן ההתנגדות: הבקשה של דיירי בגיר 25 היתה ב מרפסות אחת לסלון והשניה
לחדר השינה. מרפסתו לחדר השינה נעלמה מהבקשה ולא מופיעה
בתכנית. מבקש להשאיר את הבקשה כפי שהופיעה בצורתה
המקורית.

המלצות לשכת התכנון: לדחות את ההתנגדות כי ישנה מרפסה המשותפת לחדר השינה

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-

47. מס' המתנגדים: (47)*

שם המתנגד: [redacted]

כתובת: רב ברוגר 5 - 25

<u>תוכן ההתנגדות</u>: הבקשה זהה לבקשה מס' 20.

<u>המלצת הועדה המקומית</u>: מבחינה ארכיטקטונית אפשר לקבל את ההתנגדות ולהמליץ על תוספת המרפסת לכל אורך החזית בתנאי שהחלק בחזית המטבח יבנה בקיר מלא כתוספת בניה ולא במרפסת כדי למנוע חזית שבורה מרפסות.

<u>המלצות לשכת התכנון</u>: לדחות את ההתנגדות כי ישנה מרפסת הקשורה לחדר השינה והדיור.

****

50. <u>מס' ההתנגדות</u>: (15):

<u>שם המתנגד</u>: [redacted]

<u>כתובת</u>: בנין 242

הסיר את התנגדותו.

****

51. <u>מס' ההתנגדות</u>: לא נדון במסגרת הועבר למחוזית בלבד.

<u>שם המתנגד</u>: [redacted]

<u>כתובת</u>: רח' אלקחי 10/11.

<u>תוכן ההתנגדות</u>: מבקש להגדיל את עומק מרפסת השירות מ- 1.50 מ' ל- 1.80 מ'

<u>המלצות לשכת התכנון</u>: ממליצים לקבל.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירשלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה מחוזית להיתרי בניה מישיבתה
מס' 6 שהתקיימה ביום ה' כט באייר תש"ן 24.5.90
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו: א. בן אשר - מ"מ מתכנן המחוז
ד. כפמן - נציג עירית ירושלים

נכחו: י. פלאוט - לשכת תכנון מחוזית
מ. זיגלמן - לשכת תכנון מחוזית
י. בן ישראל - לשכת תכנון מחוזית
י. צרפתי - לשכת תכנוןמחוזית
מ. דרומי - לשכת תכנון מחוזית
מ. שורץ - לשכת תכנון מחוזית
א. סיטטו - מזכירת ועדת משנה מחוזית

1. יב - 10976 - עירית ירושלים - אגף הדרכים - קירות תומכים גדרות ועבודות פיתוח בשולי כביש מס' 1 - רח' שמואל הנביא (תיק בנ/89/2782) תב"ע 2969

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.3.90:
לאשר את הבקשה.

ירד מסדר היום.

2. יב - 10974 [redacted] - תוספת אגף חדש בן 2 קומות לדירה ויבלול מקלט 5 חדרי שירות, מרפסת וכן פרגולה מעל גג דירה קיימת - גוש 455 חלקה 93 - רח' קדושי סטרומה - שכ' מנחת (תיק בנ/90/89)

רשות הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.2.90:
לאשר את הבקשה על בסיס תכנית המתאר 62 התואמת את ת.ב.ע. 3718 אשר הופקדה ובתנאים הבאים:

1. חישוב סטטי והצהרת מהנדס.
2. אישור מכון התקנים.
3. תשלום אגרות מים ביוב ודרכים.
4. תשלו היטל השבחה.
5. אישור מכבי אש.
6. אישור מהנדס התברואה.

גב' פלאוט ציינה שמדובר בבקשה לתוספת בניה בשכונת מנחת. מבקשים להוסיף לבנין קיים בקומת קרקע ובחלק העליון. מותר לבנות שם שתי קומות עד 1.90 מ'. אין הגבלת גובה. הבקשה תואמת הוראות תוכנית 3718.

גב' שורץ ציינה שיש סעיף בהוראות הבינוי שאומר שלא יהיה 9 מ' בבקשה מופיע 10מ' אבל זה אינו מהותי.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב - 10872 - אחוזת חסוד - הקמת שני בנינים זהים - גוש 886 שכונת נוה יעקב (תיק בנ/90/29) תב"ע 3822

רשות הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 5.4.90:
לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים הבאים:

א. גובה המבנים מעל הכביש לא יעלה על 2.5 קומות. סה"כ גובה הבנינים 4 קומות.
ב. יש לתקן את תכנית הבינוי כך שהפרשי הגובה בין המגרשים יחולקו בצורה הדרגתית על מנת למנוע קירות תומכים גבוהים מאוד והקטנת כמות המילוי.
ג. יש להגיש את תכנית הבינוי על גבי מפת מדידה מצבית ולפרט את מפלסי הפיתוח.
ד. יש לצרף אישור האגף להסדרי תנועה. אגף התברואה ואגף העתיקות.
ה. יש לסמן בתוכניות ב-1:100 את קירות התמך המתקבלים בקצה המגרש.
ו. יש להעביר לאישור הועדה המחוזית.

גב' צרפתי ציינה שמדובר בהקמת שני בנינים זהים בני ארבע קומות 32 יחידות דיור בשכונת נוה-יעקב הבקשה תואמת תב"ע 3822.

<u>גב' צרפתי</u> ציינה שמדובר בבקשה לבניית מחסן עזר לציוד בשטח גן סאקר. המחסן הוא עבור מגרשי משחקים אשר הוצא עליו היתר בנובמבר 89.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. יב - 10847 - כפר שאול - הקמת בנין חדש לא לרווחה בתי חולים כלליים בן קומה אחת אשר יכלול מרכז לבריאות הנפש. הבנין כולל חצרות פנימיים 2 מקלטים דו תכליתיים חדרי טיפול מגורים משרדים אחסון ושירות - גוש 332 <u>חלקה 3 - כפר שאול (תיק בנ/89/535) תב"ע 3960</u>

<u>רשות הרישוי החליטה בישיבתה מיום 18.4.90:</u>
לאשר את הבקשה מבלי לעכב מתן ההיתר עד לאישור הת.צ.ר וזאת בכפוף להסדר של היזמים עם מנהל היחידה למיפוי ומדידות מר זלקינד לגבי הכנת הת.צ.ר ובתנאים נוספים:

<u>להלן התנאים:</u>
1. אישור מפקדת הג"א על המקלט.
2. אישור מהנדס התנועה על החניה.
3. אישור על תשלום אגרת מים.
4. אישור על תשלום היטל ביוב.
5. אישור מכבי אש.
6. אישור מכון התקנים לבדיקת בטונים
7. חישוב סטטי והצהרת מהנדס.
8. אישור מהנדס תברואה על מקום אשפה.
9. אישור ארגון הגג של הנכים.
10. אישור ש.פ.ע לעקירת עצים.
11. אגרת פסולת חפירה.

<u>גב' זיגלמן</u> ציינה שמדובר בבקשה להקמת בנין חדש בכפר שאול. בנין בן קומה אחת כולל מרכז לבריאות הנפש כולל חצרות פנימיות 2 מקלטים דו תכליתיים חדרי טיפול מגורים, משרדים אחסון ושירות. לפי תב"ע 3690 מגרש 524 מיועד למוסד. בתב"ע מצוינים אלו עצים לעקירה ואלו לשימור. הבקשה תואמת את קוי הבנין המאושרים עפ"י התב"ע. בזמנו דובר על מחסום של עצים.

<u>מר סויסה</u> ציין שבזמנו הגיעו להחלטה שלא יפגעו בעצים יעקרו מינימום של עצים כי היו מתנגדים שטענו נגד העצים שהם מפריעים להם. והוסיף, שמן הראוי שיתקנו את מיקום השבילים.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. שלא יעקר שום עץ המיועד לשימור בתוכנית.
2. חינטע שדרת עצים בגבול המגרש כמתחייב מהתוכנית.
3. לא תנתן תעודת גמר לבנין אלא לאחר ביצוע האמור בסעיף 2 לעיל.

8. יב - 10978 - [redacted] - תוספת בניה לדירה בקומת קרקע - גוש <u>143 חלקה 31 רח' יוחנן בן-זכאי (תיק בנ/90/153)</u>

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.3.90:</u>
לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים הבאים:
1. תשלום היטל השבחה כחוק.
2. אישור מפקדת הג"א על המקלט.
3. אישור על תשלום אגרת מים.
4. אישור על תשלום היטל ביוב.
5. אישור אגף הדרכים.
6. אישור מכון התקנים לבדיקת בטונים.
7. חישוב סטטי והצהרת מהנדס.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.1990)

גב' פלאוט ציינה שמדובר בבקשה לתוספת בניה ברח' יוחנן בן זכאי בתוכנית מס' 2734 סעיף 8 על אזור מגורים 5 נאמר:

"(א) הועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת.
(ב) לא הותר בניה שיש בה תוספת יחידות דיור בגין תוספת הבניה.
(ג) הבניה המבוקשת אינה פוגעת בתנאי התברואה של הדירה הקיימת ודירות הצמודות והסמוכות לה ואין בה כדי לגרוע מתנאי תאורה ואוורור מתאימים לכל חלקי הדירה.
(ד) הבניה המבוקשת אינה פוגעת במראה החיצוני של הבנין וסביבתו.
(ה) הבקשה להיתר תכלול בין היתר מפת מדידה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך, מפת המדידה תכלול בנוסף לבנין הקיים כולו גם את הקירות החיצוניים של הבנינים השכנים הסמוכים לבניה המבוקשת וכן את הגבולות והגבהים של הדרך הציבורית הקרובה.
(ו) המרווחים המזעריים יהיו כדלקמן:
(1) המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבנין הסמוך לא יפחתו מ-6מ'.
(2) קו הבנין לעבר חזית דרך לא פחות מ-6 מ'.
(3) קו בנין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ-6 מ'.
(4) מקום שהבניה המבוקשת גובלת בשטח המיועד לשטח פתוח ציבורי או לבנין ציבורי, ייקבעו קוי הבנין והמרווחים ע"י מהנדס העיר".

הועדה המקומית ציינה שהבקשה מתאימה בכלית לתוכנית 2734 פרט לחומר הבניה מוצע אבן בנדבכים והתוכנית קובעת בניה באבן פראית. הועדה המקומית העבירה את הבקשה לועדה המחוזית כי דרושה אבן פראית ובבקשה החומר היא אבן מסוטטת וזוהוי סטיה על מנת לאשר את השינוי בחומר. התוספת המבוקשת מאוד גדולה הדירה תהפך ל-9-8 חדרים ואם מישהו מהשכנים ירצה לבנות זו תהיה בעיה. השכנים הסכימו לבניה פרט לדייר אחד.

מר בן אשר ציין שהועדה תרצה לראות אם אנשים אחרים לא יפגעו מהבניה וכן מוסיף, שיתכן שזו תהיה תוספת דירה ולא רק הרחבת הדירה. ולדעתו הדירה שתורחב תרע את התנאים של הדיירים האחרים.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה עד לאחר שתוגש תוכנית כוללת שתראה שאין הפרעה לתנאי התברואה לשאר הדירות וכן מבחינת המראה האסתטי.

9 יב - 10967 - ועדה בספי אל זקה אחמד מסטפה פיקה - בניה חדשה - לבנין כפולחן דתי (מסגד) שכ' צור באחר (תיק בנ/83/90)

רשות הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.3.90:
לאשר את הבקשה.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 10.5.90:

לא לאשר את הבקשה. היות שאינה תואמת את הוראות סעיף 78 החל במקום.

הבקשה הובאה לדיון חוזר.

מר בן אשר ציין שבסעיף 78 נאמר שמותר לבנות בהתאם לסעיף 5 ואילו בבקשה הנדונה סעיף 78 מדבר גם על שימושים של אזור מגורים 5 לכן, מבחינת התנאים ניתן לאשר את הבקשה למרות שישנה בעיה כי ישנם אנשים שמסגד יכול להטריד אותם וכיון שהתנאים אושרו אי אפשר לשלול זאת ואם ינתן היתר הבניה זה אינו פתוח להתנגדויות.

(פרוטוקול מחוזיה 24.5.1990)

מר סויסה ציין שאי אפשר לשלוח הזמנות. קבעו את השטח באזור ציבורי ואנשים יכלו להתנגד. הועדה המקומית דילגה על הליך הפירסום.

גב' פלאוט ציינה שהגבילו את מגישי הבקשה לאזור מגורים 5 מבחינת גודל המבנה ומנעו מהם את צריח המסגד.

הוחלט: להורות לועדה המקומית לפרסם את הבקשה לפי סעיף 149.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

10. יב - 10977 - מחמד אברהים אחמד עבד אל רחמן - מכולת אבו גוש גוש 526 חלקה 42 (תיק ב/77/246)

הועדה המקומית למטה יהודה המליצה בישיבתה מיום 25.2.90
לאשר את השימוש החורג לתקופה של 5 שנים.
הבקשה הנ"ל אושרה ע"י משרד הבריאות.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

שמושים חורגים

11. 1/9010 - חב' מ.ג.ל אבירם מעבדה לתיקון מכשירי אלקטרוניקה - שכ' רמת אשכול - רח' ים-סוף

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

מר דן קפמן לא השתתף בדיון.

הוחלט: לאשר את הבקשה לפי המלצת הועדה המקומית.

12. יב - 10894 - רוזנברג בת שבע וישראל - ליטוש שיש - גוש 107 חלקה 53 - רח' יפו (תיק עסק 1/695)
דיון חוזר

התוכנית שחלה בשטח מאושרת מחודש מאי 1988 במתחם של עזרת נשים לכן, דחו את הבקשה. למרות ההחלטה המשיכו את ניהול העסק ועל כך נתבעו לדין. עו"ד גנסין ביקש לקיים דיון חוזר ולהלן טענותיו:

"הבקשה המקורית של מרשי פורסמה לפי סעיפים 149 ו-151, ללא כל התנגדות. הרופא המחוזי אישר את הבקשה, וועדת המשנה לתכנון ולבניה המקומית המליצה בידוע, על מתן הרישיון.

הבקשה לשימוש חורג נעשתה על רקע קיומן של תכניות בינוי במקום שהרי אילמלא תבניות אלה לא היה צורך בהליך של רשיון חורג. אך מאידך גיסא כל הנימוקים המאשרים ומאפשרים שימוש חורג קיימים לגבי בקשה זו. מתבקשת אפוא כבוד הועדה המחוזית, לאשר את המלצת הועדה המקומית.

אין גם כל הגיון והצדק לאפליה של מרשי לגבי עסקים אחרים.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.1990)

לאור האמור לעיל בבודכם מתבקשים לאשר שימוש חורג למרשי לתקופה של שלוש שנים.

העסק של מרשי, שהינו בית מלאכה לעבוד וליטוש אבנים ושיש למצבות. קיים במקום מזה 45 שנה, דהיינו מלפני קום המדינה.

העסק לא היווה ואינו מהווה הפרעה לסביבתו הקרובה.

מימוש תכניות הבניה של האחרים בסביבה יתמשכו על פני תקופה ארוכה, מעל ומעבר לתקופה שבה מבוקש שימוש חורג, לפחות.

בבנין בו נמצא העסק של מרשי קיימים עסקים נוספים והם ובניהם: מסעדה, חנות לצילום ואף בית מלאכה לנגרות.

כל העסקים הנ"ל פועלים ועובדים ללא הפרעה כל שהיא.

העסק של מרשי משמש מקור פרנסה של בעליו ושל מספר עובדים, שפרנסתם תלויה בהמשך קיומו ותיפעולו.

בתנאי השוק של היום תהיה זאת פגיעה קשה וחמורה בהם באם העסק לא יוכל להמשיך ולהתפעל במקום".

<u>מר סויסה</u> ציין שהשימוש אינו חדש ואין שום סעיף לגבי תקופת החריגה.

<u>הוחלט</u>: לאשר שימוש חורג לתקופה של שלוש שנים בתנאי שהמבקש יחתום על התחייבות אצל היועמ"ש של העיריה שיתפנה ברגע שידרש לכך כמו כן, שאישור זה לא יהווה עילה להגשת תביעת פיצויים.

12. יב - 5851 - בית כנסת - המועצה הדתית ירושלים - בנין חדש בניה בחי <u>בנסת רח' ליפשיץ נחום - שכונת בקעה (תיק בנ/991/89)</u>
המשך דיון מיום 14.3.90

<u>הוחלט</u>: לדחות את הפתרון שהוצע. הבקשה תתואם עם מתכנן המחוז.

כד' באב תש"ן
15 באוגוסט 1990

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה מחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 16/90 שהתקיימה ביום ג' כ"ז בסיון תש"ן
(22.5.90)

יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	מ. אדרי	-	נציג שר החקלאות
	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	ש. דרעי	-	נציג ציבור
	מ. ויזל	-	נציג ציבור
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	א. לבנטל	-	נציג שר הבריאות
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ד. קמפן	-	נציג ציבור
	ח. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
	א. רחמימוב	-	נציג איגוד האדריכלים
	י. שרון	-	נציג ציבור
נכחו:	ד. ברגמן	-	נציג ציבור
	י. היימן	-	נציג ציבור
	א. ברזקי	-	נציג ציבור
	ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור
	ד. ויסקינד	-	מה' מהנדס העיר עירית ירושלים
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	ג. בן ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נחמני	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכבירת הועדה המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
נעדרו:	א. איינשטיין	-	נציג מע"צ
	ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון

א. <u>הודעות היו"ר</u>

1. <u>נוהל קבלת התנגדויות בועדה המחוזית</u>

<u>מר סויסה</u> מסר שבד"כ נהגה הוועדה המחוזית לקבל ולדון בהתנגדויות לתכניות גם כאשר התקבלו לאחר תום מועד הפקדתך. לאחרונה אנו עדים לכמות גדולה של התנגדויות מסוג זה המתקבלות במשרדנו דבר המעכב את המשך הטיפול בתכניות, לכן יש לדעתו להפסיק נוהג זה ולהתיחס רק להתנגדויות שמתקבלות בזמן הקבוע בחוק.

<u>הוחלט:</u> יו"ר הועדה מודיע כי הועדה המחוזית נהגה לדון בהתנגדויות לתכניות גם אם הגיעו לאחר תום מועד ההפקדה. מאחר וכמות ההתנגדויות מסוג זה היא רבה, החלטנו להקפיד יותר בנושא זה ע"מ להחזיר הנושא למסלול שהחוק קבע.

ב. <u>בבלי</u>

2. <u>תכנית מס' 2675א' - שינוי הוראות פיתוח בית-וגן</u>

<u>מר סויסה</u> התקבלה התנגדות ללא תצהיר והתצהיר הוגש אחרי התקופה להגשת התנגדויות. לאחר שהובא לידיעת המתנגד שמכתבו לא הגיע במועד פנה אדריכל דן יזרעלי וטען שהתנגדות מהותית וביקש לנהוג בו לפנים משורת הדין. אם הועדה לא מתנגדת לכך אני מציע להעתר לבקשתו.

<u>הוחלט:</u> הועדה אישרה את קליטת התנגדות עו"ד גרינבאום ואדרי דן יזרעלי בנוגע לתכנית 2675א' - לפנים משורת הדין - למרות שהוגשה לאחר תום המועד שקבוע לכך בחוק.

3. <u>שינוי הרכב ועדת המשנה המחוזית לשמיעת התנגדויות וועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה</u>

<u>מר סויסה</u> הרכב ועדת המשנה להתנגדויות לא כולל את נציגת שר המשפטים ולטענת גב' רווה אין באפשרותה להבין חוות דעת לתכנית כשהיא מבלי שהיא משתתפת בדיונים. לכן מציע לבצע החלפה בינה ובין מר קפמן. גב' רווה תהיה חברה בועדת המשנה להתנגדויות ומר קפמן בועדת המשנה להיתרי בניה.

<u>מר היימן</u> מה שחמור יותר הוא שאין בועדת המשנה להתנגדויות אדריכל.

<u>מר רחמימוב</u> לא מתנגד לחילופים שהוצעו ע"י מר סויסה יחד עם זאת יש חשיבות רבה שבועדה זו יהיה גם אדריכל שאינו מתכנן המחוז וזה מבלי להמעיט בתרומתו הרבה של מר בן-אשר.

<u>מר היימן</u> יש להבדיל בין צוות הועדה ובין חברי הועדה. יועץ משפטי יכול להיות לועדה גם אם אינו חבר בה מה שאינו כך לגבי אדריכל.

<u>הוחלט:</u> גב' תמר רווה - נציגת שר המשפטים תהיה חברה בועדת המשנה להתנגדויות במקום מר קפמן.
מר דן קפמן - נציג ציבור - יהיה חבר בועדת המשנה להיתרי בניה במקום גב' תמר רווה.

4. <u>תכנית מתאר לצפון ירושלים</u>

<u>מר סויסה</u> ב-22.9.86. בשנדרש שר הפנים לאשר את תכנית 3530 בצפון ירושלים הוא כתב מכתב ליו"ר הועדה ובו התנה את אישור התכנית בכך שתוכן תכנית מתאר לכל צפון ירושלים.
בעקבות זאת הוחל בהכנת תכנית מס' 3000 והיא כבר בעצם מוכנה לדיונים אלא שהתעוררו מספר בעיות בעיריה והוחלט לא להגישה לדיון אלא להגיש לועדה המחוזית תכניות מפורטות. בינתיים התעוררו בעיות במימון הכנת תכניות מפורטות וגם אלה לא יוגשו לועדה בזמן הקרוב. הבעיה הניצבת בפנינו מתבטאה בכך שמצד אחד אנחנו חייבים למלא אחר התנייה של הפנים ומצד שני אנחנו מקבלים תכניות נקודתיות לצפון ירושלים ואיננו יכולים לאשרן.

<u>גב' רווה</u> יש לשמוע את טענת העיריה.

<u>גב' ברזקי</u> התכנית מוכנה וסוכמה ע"י משרד הפנים ומשרד השכון וכמו כן היתה כנו התיעצות עם מר גולני ומר בן אשר לצורך הגשתה אולם לדעתנו הגשת תכנית מתאר לצפון ירושלים כרוכה בפרוצדורה ארוכה ולכן חשבנו להגישה כתוכנית רקע ולהגיש 4 תכניות מפורטות שנגזרות ממנה. בתשובה לשאלות ציינה כי חלוקה כזאת תחסוך זמן בשמיעת התנגדויות. משרד הפנים היה מעורב בהליך כל הזמן. כשתוגש התכנית המפורטת הראשונה מגיעה איתה גם תכנית המתאר כתכנית רקע.

<u>מר בן אשר</u> הנושא מורכב מאד. יש מסמך משר הפנים שקובע שיש צורך בתכנית מתאר ואפשר לפנות אליו בבקשה לוותר על דרישה זו. זה מעבר לויכוח אם עדיף לדון בתכנית מתאר או בתכניות מפורטות. כיום המצב בלתי נסבל מכיון שאין לא מתאר ולא מפורטות ולועדה המחוזית מוגשות כל הזמן תכניות נקודתיות שאי אפשר לאשרן לאור הוראת השר, ולא רק זאת אלא שיש תכניות נקודתיות שסותרות האחת את השניה. אם השר יקבל את גישת העיריה זה יקל על עבודת הועדה.

<u>מר סויסה</u> מציע לפנות לשר בנושא. יתכן שאפשר יהיה לקבוע שאפשר לדון בתכניות נקודתיות לאחר שהועדה המחוזית תאשר את תכנית המתאר ולא דוקא עד שהתכנית תאושר סופית.

<u>הוחלט</u> יו"ר הועדה יציג בפני שר הפנים את הבעיה שהתעוררה עקב דרישתו במסגרת תכנית 3530 שלא לאשר תכניות מפורטות בצפון ירושלים עד אשר תאושר תכנית מתאר לאזור. הבעיה היא שהועדה המקומית לא הגישה עד היום תכנית מתאר חדשה ותכניות מפורטות נקודתיות המוגשות לועדה המחוזית באמצעות הועדה המקומית נדחות על ידה לאור דרישת שר הפנים.

5. <u>אישור פרוטוקול</u>

פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 5/90 מיום 7.2 90.

הפרוטוקול אושר ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

6. <u>צווי הריסה</u> - בהמשך להודעות של יו"ר הועדה מיום 3.4.90 ציין מר סויסה כי 3 מתוך 5 הצוים שהוצאו נמצאים בדיון בבית המשפט. ל-2 הנותרים עברה כבר התקופה שבה ניתן לבצע את ההריסה ועל כן הוציא צווים חדשים (באבו-טור). כמו כן מודיע כי הוציא צו הריסה לתוספת לא חוקית לבית בכפר עקב וגם צו זה נמצא בדיון בבית המשפט.

7. סדרי יום של ועדת המשנה הנקודתית וועדת המשנה להתנגדויות יופצו לכל חברי הועדה המחוזית.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכניות לאישור

8. תכנית מס' 3984 - תוספות בניה סנגדרטיות - רח' פנים מאירות-
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3749 מיום 11.3.90.
בתוספת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

9. תכנית מס' 4090 - תכנית בינוי להרחבת דיור - סנהדריה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3749 מיום 11.3.90.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

10. תכנית מס' 3818 - הקמת בית גמלאים - שכ' גילה
מובא להמשך דיון מיום 23.1.90

מר בן אשר הזכיר את מהלך הענינים בתכנית זו וציין כי החלטתה האחרונה של הועדה היתה: "(א) להורות על ביצוע בדיקת מידת השפעת הבנין המוצע על משטר הרוחות הקיים במקום - כתנאי לאישור התכנית. (ב) הנחיות לביצוע סעיף א' שלעיל ינתנו ליזם ע"י צוות שיכלול את מתכנן המחוז, נציג איגוד האדריכלים בועדה המחוזית והיועץ הסביבתי של הועדה המחוזית. (ג) מסקנות הבדיקה יובאו בפני הועדה המחוזית".
הבדיקה נערכה בהנחית מר גיל יניב ובהנחייתי.

מר סויסה מציין כי מאחר והבדיקה ממליצה על שנויים מסויימים בתכנית, הוזמנו המתנגד ובא כוחו לדיון על פי סעיף 106 לחוק.

בפני הועדה הופיעו ד"ר ישראל דגן - נציג המתנגד - מועד הבית 401.
מטעם היזמים הופיעו אדר' דן אלרוד ומר נבון שמעון.
כמו כן הופיעו מר יוסף סוקר וגב' עדינה מרגלית - עורכי חוות הדעת הסביבתית.

מר בן אשר חזר על דבריו הקודמים, הקריא בפני הנוכחים את מכתבו של מנכ"ל משרד הפנים ביום 4.1.90 ואת החלטת הועדה המחוזית מיום 23.1.90. היזם קיבל תדריך לעריכת הבדיקה ולדיון זה הוזמנו הצדדים - היזם, עורך הבדיקה והמתנגד שבזמנו לא קיבל תשובה לטענותיו וכן על פי סעיף 106 לחוק.

אדר' אלרוד קבלנו הנחיות מפורטות לגבי הבדיקה ממר בן אשר וממר יניב והטלנו את משימת עריכת הבדיקות על משרדו של מר סוקר תו"פ - יועצים והנדסה בע"מ ולא רק זאת אלא הטלנו עליהם להסיק מסקנות ישומיות דהיינו אם יש בעיה מהי הדרך לצמצמה.

לדעתי הפתרון שיוצג עתה מטיב בהרבה את הפרוייקט וכן מטיב עם התושבים ואני חוזר בי מהרוגז שרגזתי בעבר על הצורך בבדיקה.

מר סוקר באזור ירושלים מהירות הרוח השנתית הממוצעת היא כ-6 מ/שנ' וזהו קצה גבול הנוחות כשממנו ומעלה תנאי הרוח בלתי נוחים לפעולות אדם וזה מתיחס לפעולות כגון ישיבה בחוץ, הליכה וכד'.
דרגות הנוחות הן: 6מ/שנ' - נוח, 6-9מ/שנ - לא נוח, 9-15מ/שנ' - קשה, 15-20מ/שנ' - לא סביל ומעל 20מ/שנ' - מסוכן.
בירושלים, כל בנין שיהיה מעל 3-4 קומות עלול ליצור בעיה ועל אחת כמה וכמה כשמדובר בבית רב קומתי.
בנושא השפעת הרוח ישנם שני סוגי אפקטים עיקריים מהבנין:
1. CORNER EFFECT - רוח היוצרת שדה זרימה בצידי המבנה ובחזית כשהיא מגיעה ומתפצלת.
2. VENTURI EFFECT - כתוצאה מתנוחת המבנה נוצר משפך רוחות שגורם להגברת הזרימה.

בבדיקות נמצא כי מהירות הרוח באזור A (אזור הגן הארכיאולוגי) אמורה להגיע ל-7-8.5-12.5מ/שנ ובאזור B (החזית הצפון-מערבית והחזית הדרום-מזרחית של הבנין) אמורה להגיע ל-14.6-22מ/שנ.

זאת אומרת שלטענם המתנגדים יש על מה להתבסס ויש צורך למצוא פתרון לבעיה.

הדו"ח כולל הצעות והמלצות לפתרון הבעיה וההנחה היא שאם הם יבוצעו אפשר יהיה להגיע למצבים טובים בקנה מידה ירושלמי בין 6-8.9מ/שנ' שזו מהירות רוח שקיימת במעט ליד כל בנין בעיר.

האמצעים הם: בנית פרגולה - גגון בחלק הדרום מערבי של האתר (בחלק הקדמי של המבנה) כך שהרוחות הצונחות יצנחו על הגגון ובגובה אדם (2מ' מעל פני הקרקע) יהיה מצב של מעין מטריה. בנית קיר בגובה של 3.5מ' שיפריד בין הגן הארכיאולוגי לבנין, קיר מודרג עד גובה, 2מ' - שימנע את האפקט הונטורי. להערכתנו - מהירות רוח של 6-8מ/שנ' היא מהירות רווחת בעיר והיא חלק מהנוף הירושלמי.

גב' עדינה מרגלית פתרונות מסוג זה מקובלים גם בחו"ל, בעזרת פתרונות אלו מביאים את תנאי הסובב בגובה אדם לתנאים סבירים.

גב' רווה כיצד נעשתה הבדיקה?

מר סוקר התבססנו על מערכת נתונים מטאורולוגית של רוחות, מהירות רקע ועוד ועל זה הפעלנו מערכת גאומטריה של המבנה עצמו ואיך הוא עשוי להשפיע על שינוי הזרימה. בהתאם לתוצאות שהתקבלו חפשנו דרכים לשיפור כך שתהיה תחושה של נוחות בגובה אדם. פתרונות אלו לא משנים את המצב בגובה של 10מ' אך ממילא זה לא רלוונטי להולכי הרגל. מר יניב ציין בפנינו מהם אתרי ההתיחסות הספציפים ולגבי אותם אתרים מגיעים לתנאים טובים.

מר דגן מדובר על אחד מהמקומות הגבוהים בעיר. האם היתה התיחסות לכך?

מר סוקר כן. מכיון שכך נלקחו נתונים מעטרות - שהוא שדה פתוח.

מר רחמימוב את דעתי על הפרויקט הבעתי כבר במסגרות קודמות. האם נעשתה בדיקה במנהרת הרוח?

6

<u>מר סוקר</u> לא. אמנם זהו אחד הכלים לבדיקה, הוא כלי טוב אך הבדיקה באמצעותו לוקחת זמן רב והממצאים שמתקבלים לא נותנים בהכרח נתונים טובים יותר מאלה שאליהם הגענו.

<u>מר רחמימוב</u> הפרגולה המוצעת אמורה להגן על הולכי הרגל מתחתיה, מה קורה עד שמגיעים אליה?

<u>מר אלרוד</u> הפרגולה תבנה במקום שתעזור להולכי הרגל וגבולותיה אינם סתמיים. גם הקיר שדובר בו הינו קיר מחורר ומאוורר. הוצעו כ-6-5 הצעות לפתרון והפתרון המוצע נקבע כטוב ביותר. הפתרונות גם כוללים טיפול בצמחיה ועוד - שלא פורטו לגמרי בפניכם. יש גם טיפול מסויים למעבר הקיים בין המרכז המסחרי ובנין המתנגדים. מערכת המיגון המוצעת יוצרת פתרונות טובים לאורך כל הבנין. מוצעים גם פתרונות לחדרי הבנין ולחצרות הפנימיות.

<u>מר קפמן</u> האם כל בנין גבוה בעיר, שיש עליו פנטהוז' - זקוק לפרגולה?

<u>מר סוקר</u> הדבר נבדק בהתיחס לתנאי סף שהם בין אי נוחות ללא נוח.

<u>מר בן אשר</u> השאלה היתה בעצם איך אמצעים אלו משפיעים על מצב הרוח בדירות השכנים והתשובה שניתנה היתה שהשפעת הרוח הולכת ופוחתת כלפי מעלה בכיכר. התשובה לא עונה לשאלה.

<u>גב' עדינה מרגליות</u> כשיש מבנה גבוה - עוצמת הרוח גדולה ככל שעולים בגובה, אולם מה שבעצם מענין זה מה קורה בגובה אדם. כשיש מהירות רוח גבוהה היא דועכת עם הגובה כשאין פרגולה, אולם עם הפרגולה הרוח תנחת על הפרגולה עצמה וכך יצא שהמהירות היותר גדולה של הרוח תהיה במפלס גבוה יותר. ביטול האפקט הונטורי תגרום לכך שעוצמת הרוח בגן הארכיאולוגי תהיה נמוכה וגם במעברים להולכי הרגל מהירות הרוח נוחה יותר.

<u>מר בן אשר</u> האם העובדה שתבנה שם פרגולה יכולה לגרום למטרדי רוח בבנין הקיים שהוא בן 4 קומות ?

<u>מר היימן</u> מה תהיה המשמעות אם מספר הקומות בבנין הנדון ירד ב-3 קומות?

<u>מר סוקר</u> מהירות הרוח שנחזתה באתרים מס' 1, 2, 3, - בלי שום אמצעים עשויה להגיע ל-20-12מ/שנ' בגובה 2מ'. בגובה של 10מ' מהקרקע - שוב בלי שום אמצעים - מתקבלת באתר מס' 3 מהירות רוח של 10-8מ/שנ ובאתרים מס' 1 ו-2 מהירות רוח של 14-13מ/שנ'. כך שיש ירידה במהירות הזרימה ככל שעולים בגובה. המטרה היא לגרום לכך שמהירות הרוח באתרים מס' 1,2,3, ירדו לערכים נמוכים. נוחים בגובה של אדם. בגובה של 10מ' תשאר מהירות רוח של 14-13מ' בשניה.

בשלב זה יצאו המוזמנים מאולם הישיבות.

<u>מר לבנטל</u> הבנין מיועד לאנשים זקנים ולדעתי אין לבנות בתים גבוהים כאלה לאוכלוסיה כזאת. ישנה בעיה גם בנושא מכבי-אש. כל קומה שתופחת תהיה לטובת הדיירים עצמם ולטובת הסביבה כולה. הפתרונות המוצעים רק מקהים את הבעיה.

<u>מר סויסה</u> מציין שהועדה המחוזית אשרה כבר את התכנית ומבקש להתיחס רק לבדיקות שנעשו ולשינויים המוצעים כתוצאה מכך.

מר שרון מציע לאשר את התכנית.

מר רחמימוב אמנם הועדה אשרה את התכנית ואין לנצל את ההזדמנות שישנן בעיות ספציפיות של רוח - לשנות את ההחלטה אך יש להדגיש שאנו יוצרים מטרד ואלה שיוטרדו בעיקר לא יוכלו להתנגד. בגובה של 50מ' ומעלה יווצרו מטרדי רוח ברמה של בלתי סביר עד מסוכן. לדעתי במסגרת הנחיות הועדה יש להפנות תשומת לב היזם שיש לנקוט בכל האמצעים.

מר בן אשר הדבר נעשה.

מר רוזנקוביץ המסקנות מדברות על גובה פני הקרקע. שמענו שכל הורדת קומה יכולה לשפר את המצב ואני מציע לכן, להוריד את מס' הקומות.

מר יניב מבקש להעלות מספר שינויים שמופיעים בדו"ח אך לא פורטו בפני הועדה: היתה בעיה בנושא החזית החיצונית של הבנין - השטח הפתוח של בית האבות והיזמים נדרשו לעבודות גינון שונות. כל מה שנעשה כדי להפחית את מפגעי הרוח - זה בסדר.

מר שרון לאור הדיון שמתנהל כרגע, האם אין מקום להוצאת הנחיות ברורות בנושאים כאלה באופן קבוע?

מר קפמן הדבר משתנה בהתאם לבודקים וכל יזם יכול להעלות הצעות חדשות ואפילו כאלה שיגרמו להגדלה נפחי הבניה וכד'.

מר סויסה אם הפתרונות מקובלים זה יעוגן בהוראות התכנית. לא מדובר בתוספת שטחי בניה אלא רק בטיפול גנני.

מר אדרי אין לדבר בשלב זה על גובה הבניה והוא מתנגד לדון בהצעה להנמיך את גובה הבנין.

גב' רוזה לפי דברי הבודקים, ליד כל בנין בגובה של 3-4 קומות ישנם מטרדי רוח. מה, אם כן, תהיה התועלת בהנמכת הבנין? בתשובה לשאלת מר היימן ציינה שהדברים שהשמיע מר לבנטל עתה הושמעו כבר בדיונים קודמים של הועדה.

מר בן אשר הבקשה לבדיקה במנהרת רוח נבעה בגלל הבנין הגבוה. סביר להניח שהיזמים לא היו נדרשים לבצע בדיקה כזאת אם היה מדובר על בנין של 4 קומות. אם לאור הבדיקות ישנה הצעה להוריד את הגובה זה לגיטימי. מתוצאות הבדיקה השתכנעתי שיש פתרונות שיאפשרו איכות חיים סבירה גם בבנין גבוה. יש לזכור שההחלטה לאשר את התכנית נבעה גם ממדיניות תכנון.

מר סויסה מעלה 2 הצעות להצבעה: (1) מי בעד לאמץ את מסקנות הדו"ח שהוגש ולעגן אותו בהוראות התכנית. (2) מי בעד הנמכת גובה הבנין.

בעד הצעה ראשונה הצביעו 10 חברי ועדה.
בעד הצעה שניה הצביעו 3 חברי ועדה.

הוחלט: בהמשך לסעיף ג' בהחלטת הועדה מיום 23.1.90 ולאחר שהועדה שמעה את טעוני המתנגד ותשובת מגיש התכנית שהסתמכה על חוות הדעת הסביבתית בנושא מטרדי הרוח החליטה לקבל בחלקה את ההתנגדות ולאשר את התכנית בתנאים שפורטו בהחלטה מיום 3.10.89 בתנאי נוסף שהמלצות חוות הדעת הסביבתית למטרדי רוח יעוגנו בהוראות התכניה ובנספחי הבינוי ויהיו כדלקמן:

א. בנית גדר לאורך הגבול המערבי והצפון מערבי של החלקה בגובה 3 מ' בחלק המערבי ו-2מ' בחלק הצפון מערבי. הגדר תהא חצי "פרמהיבילית" (עד 35% אוורור).

ב. בנית פרגולה מקורה בחלק הדרום מערבי של האתר. כמצויין בדו"ח.

הקירוי יבצע לכל אורך הבנין. גובה עמודי הפרגולה יהא כ-3מ' עד 4מ' ויותאמו בהתאם לשנויים בגובה הגדר. הקירוי יהיה בצורת גג ישר או כפית מחוברות. מומלץ להמנע מקירוי בצורת גגות בעלי חתך משולש. יש להתיעץ עם מהנדס קונסטרוקציות בקשר לעומסי הרוחות שיתקיימו בעתיד על גג הקירוי.

ג. בנית פרגולות או קירוי דומה עם סגירות צידיות בצורה לבירינט בחלק הצפון מזרחי של הבנין.

ד. ביצוע גינון בגובה 2 מ' באזור 3 ואיזור 8 מצפון מזרח לבנין.

ד. <u>תכניות להפקדה</u>

.11 <u>תכנית מס' 3958 - שטח ספורט וקאנטרי קלאב - רמות</u>
מובא להמשך דיון מיום 5.9.89

<u>מר בן אשר</u> בישיבת הועדה מיום 5.9.89 הוחלט בסעיף א': "בטרם תופקד התכנית יוגש לועדה מסמך רשמי של עירית ירושלים - חתום ע"י מנהל מח' החינוך בעיריה - המפרט את הפרוגרמה למבני ציבור הדרושה לשכונה והשטחים שהוקצו ויוקצו לשם מימוש פרוגרמה זו".
בעקבות זאת התקבלו 3 מכתבים ממנהל מח' החינוך בעיריה. מכתב ראשון, מה-13.9.89. עליו חתום ד"ר אלי בן-אליעזר ובו נאמר: "בהמשך לפגישה שלנו מיום אתמול (12.9.89) הננו להדגיש כי השטח עליו מאותר קאנטרי-קלאב רמות לא יפתור את בעית המחסור בשטחים לת"תים בשכונת רמות. במסגרת תכנון שכונת רמות אנו מוצאים פתרון לת"תים באזורים אחרים".
בתשובה כתבנו ב-26.9.89 את המכתב הבא:

"המכתב שהועברה אלינו בענין שטחי הצבור ברמות אינו מספק.

החלטת הועדה המחוזית היתה לקבל מידע מפורט על המחסור בשטחים צבורים והצעות לאתורם.

משפט כללי האומר כי הנכם מוצאים פתרון לת"תים באזורים אחרים וכי שטח מרכז הספורט לא יפתר אם בעית המחסור לא מספקת אותנו".

במכתב שני מיום 20.2.90 - נאמר: "בהתאם לתוכנית מתאר רמות, ובבדיקה של קבולת האוכלוסיה והתפלגותיה נמצא שמוסדות החינוך עבור המגזר החרדי ברמות אותרו במספר מתאים ברמות 40.01, 08-07 (רמות פולין).

השטח המוצע למרכז ספורט ונופש בכניסה לרמות אינו רלוונטי לצורכי חינוך למגזר החרדי. בגלל המיקום, הטופוגרפיה והנגישות.

לפיכך, איני רואה מניעה לאשר איזור זה למוסד בלל עירוני לספורט ונופש".

ובתגובה כתבנו: "האם ניתן להבין ממכתבך שברמות 02 ו-03 טרם אותרו פיתרונות למוסדות החינוך?

במכתב שלישי, מיום 7.3.90 נאמר: "בתשובה למכתבך הנ"ל, הננו להדגיש, כי על פי סקר שנערך בשתוף עם אגף מדיניות התכנון מחלקת מהנדס העיר ואנחנו, אין מחסור בשטחי צבור באתר 02 לאחרונה, הוספנו באזור מספר שטחים לבתי כנסת וגני ילדים.

לגבי אתר 03. בכוונתנו בעתיד הלא רחוק, לבנות לביה"ס הממ"ד את מבנה הקבע שלו באתר 05, ולהבשיר את המבנה הגדול באתר 03 עבור האוכלוסיה החרדית ובכך ע"י סבב מיבנים נענה על הצרכים בשני אתרים אלו.

עיקר הדרישה לשטחים לתלמודי תורה מומשה באתר 04 על פי הדרישות שלנו".

בפני הועדה עומדות עתה שתי אפשרויות: (1) לקבל את התשובות הנ"ל או לדחותן. (2) לדון בלגיטימיות של בקשה מסוג זה. מדובר על תבנית שהוגשה לגבי קרקע שעל פי תבנית מתאר רמות - מיועדת לשימושים כלל עירוניים והתבנית מתאימה להגדרה זו. יש לציין כי במסגרת התבנית שהוגשה מופרש שטח לבנין ציבורי - על פי דרישת העיריה. לדעתי יש לדון בשתי הבעיות.

גב' ברזקי המכתבים שנשלחו ממח' החינוך ענו על השאלה. השטח האמור לא רלוונטי לבעיה שהוצגה ובעיה זו תפתר במסגרת תבנית כללית לרמות. עתה יש לדון בשאלה האם הועדה קבלתה תשובה לשאלתה או לא? לדעתי קבלה הועדה תשובה ויש לאשר את הפרוייקט.

מר שרון: הועדה אשרה את התבנית ובקשה לדעת האם באישורה היא גורמת לבעיה של חוסר במוסדות אחרים. התקבלו מספר מכתבים - הראשון עם תשובה כללית, השני מפרט יותר והשלישי ממשיך להיות עקבי ומודיע שאין כל בעיה. לאור זאת אני מציע לאשר את התבנית.

מר בן אשר בעת הדיון להפקדת התבנית דובר על מוסדות חינוך באופן כללי ולא רק על ת"תים.

גב' רווה באשר ללגיטימיות הבקשה - ובכן היא לגיטימית למחצה. אומנם ולכן שהשטח מיועד ליעוד כללי עירוני אך השכונה צמחה מעל ומעבר לצפוי ומכך ועדת תכנון אחראית רשאית לחשוב פעם שניה ולדרוש תשובות בנושא. התשובות עצמן מספקות.

מר ש. כהן השכונה לא צמחה מעבר למה שנקבע בתבנית המתאר.

גב' רווה הפונקציות הציבוריות שבה אינן מספקות.

מר סויסה אני מבין שרוב חברי הועדה תומכים בתכנית. אני מתנגד לה ולדעתי התשובה שהתקבלה אינה מדברת על פרוגרמה של מוסדות חינוך בשכונה כפי שהתבקש.

הוחלט: הועדה מקבלת את תוכן המסמכים שנשלחו ע"י מינהל מח' החינוך בעיריה במספקים לצורך מילוי התנאים להפקדת התבנית.

12 תבנית מס' 4112 - מגרש כדורגל ומגרש חניה - שכ' רמות אילון
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.1.90.
להפקיד את התבנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

מר בן אשר התבנית מדברת על הקמה מגרש כדורגל סמוך לקאנטרי קלאב ודרך

הגישה אליו מתפצלת מהגישה לקאנטרי קלאב. החניה לאורך המגרש והיציאה לכביש מס' 9 היא באמצעות מחלף.

לדעתי יש לפנות לעיריה ולשאול אם התכניה עדין רלוונטית. בזמנו פנה היזם שהקים את מגרשי הטניס בצפון העיר וביקש להקים מרכז דומה בדרום העיר. אותר מגרש כדורגל סמוך לבית הספר יד המורה ברמת אשכול. מאוחר יותר התברר שהמגרש שייך למועצת פועלי ירושלים ושיש למצא להם מגרש חליפי. כך
אותר המגרש הנדון לצורך הכדורגל. כל המהלכים האלו נעשו לפני שנתיים. עד היום לא הוקם המרכז. בינתיים התגלו בעיות הרקעיות והדבר יוקר את הקמת מרכז הטניס לכן יש לברר אם זה עדין רלוונטי.

<u>גב' ברזקי</u> מציינת שזה עדין רלוונטי.

<u>מר נקמן</u> יש בעיה לגבי איתור השטח, המגרש המוצע מעורר בעיות של תחבורה וגישה אליו וקרבתו לכביש הכניסה לרמות אינה טובה.

<u>מר בן אשר</u> יש במקום שפך עם פסולת בניה ולכן מבחינה מסויימת התכנית תתרום לפיתוח השטח וגם לפיתוח האזור סביב.

<u>מר יגיב</u> מבקש שיהיה טיפול נופי בין שני הכבישים.

<u>מר נקמן</u> מביע נכונה לבדוק את האפשרות להרחיק את המגרש מהכביש ולמצא פתרונות לבעיות התחבורה והגישה.

<u>מר היימן</u> המרחק בין המגרש לכביש מגיע ל-10-15מ'.

<u>מר סויסה</u> מציע לדחות את ההכרעה לבדיקתו של מר נקמן.

<u>מר בן אשר</u> מציע להוציא מתחום תכנית הקאנטרי קלאב את שטח התכנית הנדונה.

<u>הוחלט:</u> לדחות את המשך הדיון וההכרעה עד לאחר שהנושא יבדק ע"י נציג של התחבורה בועדה.

13. תכנית מס' 2709ב שינויי יעוד. קביעת בינוי והוראות פיתוח בין הרחובות <u>יפו, הרב קוק, הנביאים ושטראוס</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ב. תוכן תכנית פיתוח בהתאם להערות מתיק המתכנן דלעיל.
ג. יקבע בתכנית כי תנאי לקבלת היתר בניה בחלקות בהם קיימים בנינים המיועדים להריסה והקרקע עליה הם עומדים מיועדת לצרכי ציבור כמו דרכים או שטחים ירוקים, הוא העברת הקרקע הנ"ל לבעלות העיריה כשהיא פנויה מכל מחזיק ובכל מבנה, והבנינים יפונו ויהרסו ע"ח בעלי הקרקע או מגישי הבקשה להיתר.
ד. תחנת המוניות הקיימת בחלקה 23 המיועדת לפי התכנית בשטח צבורי פתוח תועבר לבנין שיוקם במגרש חדש מס' 4 כאשר שטח המתנה של המוניות יהא בחלקו ברח' הרב קוק (4 מקומות) והיתר בחניון בבנין הנ"ל.
ה. יש להגביל את תקפה של תכנית זו ל-5 שנים מיום אישורה ובאם בתום תקופה זו לא הוחל בביצועה. דהיינו לא ניתנו היתרי בניה לפיה. יבוטלו זכויות הבניה שניתנו לפי תכניה זו ויוחזרו לזכויות המאושרות לפי תכנית המתאר.

ו. יצויין סעיף בתקנון בדבר אפשרות הוצאת היתרי בניה באותן חלקות בהן אין סתירה בין הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לבין הוראות תכנית 12709' זו.

ז. התכנית תופקד רק לאחר שיבדק ע"י היועץ המשפטי לעיריה נושא המגרש העירוני.
ח. לעת מתן היתר תנתן התחייבות היזמים לפנוי המבנים התפוסים בתוואי הכביש לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

(אדריכלית אילה רון-אל הוזמנה לדיון).

<u>מר בן אשר</u> מדובר בתכנית לשטח הכלוא בין הרחובות יפו, שטראוס, הנביאים והרב קוק (גוש 50). לצורך הכנת התכנית נערכו שני דיונים בבית המודל על מנת לקבל תמונה כללית באשר לתכניות שמכינה העיריה לכל מרכז העיר ואיך מדיניות זו באה לידי ביטוי בתכנית זו.
בדיון ראשון בבית המודל קבלה הועדה הסברים באשר לניהול התנועה במרכז העיר ובשני הוצג דו"ח (שנמצא בשלבי הכנה) שהוכן ע"י מר זאב ברקאי והוזמן על ידי העיריה לתכנון העיר הפנימית. הדו"ח לא גמור ולא התקבלו תשובות סופיות לגבי עיצוב ותכון מרכז העיר.
באשר לניהול התנועה - על פי תכנית שהתקבלה ממר נקמן - העקרון המנחה לניהול התנועה במרכז העיר הוא בראש וראשונה הגדרת עדיפויות לתנועה במרכז העיר. בצירים קבועים מראש, באשר לציר יפו - בין כיכר צה"ל לדוידקה תנתן עדיפות לתחבורה ציבורית והרכב הפרטי יתועל לצירים אחרים, ראשיים שיזינו את מגרשי החניה. יש תכניות לפיזור מגרשי החניה לפריפריה ומשם יגיעו האנשים ברגל או באמצעות תחבורה ציבורית למרכז העיר. בתכנית חסרה עדיפות להולכי רגל אך ידוע שהמדרחוב של נחלת שבעה יהווה אחד מהצירים האלה. רח' יפו שכאמור יהווה ציר מרכזי לתחבורה ציבורית יהווה בעצם טרמינל לתחנות אוטובוסים משני צידיו.
בתכנית הנדונה עתה סומן קטע של כביש שיקשר את רח' הנביאים עם הצומת יפו-המלך ג'ורג' ויהווה חלק ממערכת גדולה יותר הקשורה להרחבת רחוב הנביאים (נושא שעדין שנוי במחלוקת) ומתקשר באמצעותו לכביש מס' 1.
גובה הבנינים לאורך רח' יפו נקבע ל-6 קומות וזאת על פי מדיניות העיריה. דבר נוסף, בנוגע לשימושי הקרקע - לפי מדיניות העיריה ישנה העדפה של מגורים במרכז.

עד לתקופה מסויימת החשיבה התכנונית היתה שפיתוח מרכז העיר יהיה דוקא ע"י מסחר ומשרדים וכך היו גם רוב התכניות לגבי מרכז ירושלים. חזרת המגורים למרכז התחילה בצורה בלתי מבוקרת והיום המסקנה היא שזהו התהליך הטבעי והנכון וזה מה שיגרום לפיתוחו. זה מה שנקרא "הרנסנס של העיר". תהליך זה מחייב מספר פתרונות: (א) הורדת רמת המטרדים במרכז. המטרדים נגרמים בעיקר מכלי הרכב ולכן הרעיון הוא לתעל אותם לפריפריה כך שהמרכז ישאר סביבה נאותה למגורים.

המגמה לצמצם את כניסת הרכב למקום נובעת גם מהעובדה שזוהי עיר הסטורית שמועטת בה ההריסה ולא ניתן לספק את כל הצורך ברכב פרטי.
בין העיריה לבין משרד התחבורה מתנהל ויכוח באשר לסוג החניה הדרוש. התפיסה שלנו היא שיש צורך בחניונים ציבוריים שאפשר לפקח על כניסת הרכב הפרטי אליהם. זה נובע גם מהקושי לבנות חניונים פרטיים כי רוב השטח מבונה. מדיניות העיריה היתה לגבות כסף לחניונים בפריפריה. המחיר שגובה העיריה לחניה גבוה מאד ומהווה בלם לפיתוח, בעיקר כשמדובר לבניה למגורים.

בשטח התכנית ישנם מספר בעלי קרקע ובגין ההפרשות שנקבעו בה לצרכי ציבור היא כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש כשהעקרון היה לתת לכל בעל קרקע שטח במקום המקורי שלו. ההפרשות זהות ומגיעות ל-39% מכל בעל קרקע אך זכויות הבניה שונות וזה בהתיחס גם לזכויות הבניה הקיימות. על פי תכנית המתאר רח' יפו מיועד לאזור מסחרי, רח' הרב קוק בחלקו מסחרי ובחלקו למגורים 2 והשטח הסמוך לרח' שטראוס-הנביאים מיועד לשטח פרטי פתוח. כבר עתה, התקבל מכתב מעו"ד דיבון שטוען שהתכנית אינה חוקית כי אינה שומרת על הוראות החוק בנוגע לשמירה על טבלאות איזון. על פי החוק בשמדובר על טבלאות איזון מדובר על שווי קרקע ולא על הפרשות לצרכי ציבור והעיריה מתיחסת רק להפרשות לצרכי ציבור ולא לשויי הקרקע.
זכויות בניה נקבעות לפי כוונת המתכנן, הועדה רשאית לקבוע אותן כראות עיניה והדבר בא על פתרונו בתשלום היטל השבחה. הזכויות העתידיות אינן חלק מטבלאות האיזון.
באשר לחלוקת זכויות הבניה - יש מקרים שקשה להצדיק מה שנקבע למשל בחלקה של זיזה ולי אישית יהיה קשה לתמוך בענין אם אדרש לכך בעתיד.

<u>אדריכלית רון-אל</u> המתחם הנדון - המוקף ע"י הרחובות יפו, שטראוס, הנביאים והרב קוק - שהוא מרכזי בירושלים. מוזנח וניצולת הקרקע נמוכה. המגרשים ברובם בנוים בקומה אחת או שתיים והרבה מהם משמשים כמגרשי חניה. מטרת התכנית היא לקבוע שימושים וניצולת קרקע נכונים. לאפשר לבעלי הקרקע לפתח אותו ולענות לצרכי המרכז בנושא התחבורה.
לצורך העבודה הוכנו מפות שונות של גובה מבנים, מצב מבנים וכד' כל השטח צבוע למעט בית אנא טיכו, מרכז לנוער מנותק ושטח בית החולים ביקור חולים. בעת ההכנה היתה דרישה אחת - בענין הכביש המחבר את רח' הנביאים לצומת יפו - המלך ג'ורג' - כביש ברוחב 22 מ'.

בשלב זה פירטה אדריכלית רון אל את רשימת הבעלויות על הקרקע, המיפוי של הערך האדריכלי של המבנים, גובהי הבנינים והפקעות וזכויות הבניה לכל מגרש.
הכביש האלכסוני נופל ברובו הגדול על שטח השייך למינהל אך מכיון שהוא משרת את כל האזור הוחלט על איחוד וחלוקה לכולם.

במסגרת התכנית ינוצל אזור אנא טיכו עם הגן שלידו-שבו העצים לשימור לגן מרכזי של האזור. רח' יפו יורחב באזור בנין העמודים ויבנה שם בנין חדש ובמו כן יורחב רח' אגן כדי לשרת את הפרוייקטים סביבו.

מכיון שההנחה היתה שכל בעל קרקע יקבל תשובה בחלקתו הוא הוחלט שכל אחד מהם יוכל לבנות בנפרד.

שימושי הקרקע באופן כללי יהיו מסחר לאורך הרחובות הראשיים בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.
באשר לבינוי התפיסה, בתאום עם התכנונים לשולי המתחם, היתה ליצור בניה שתלווה את הרחוב עם כיכר מול רחוב דורות ראשונים וגן בתוך השטח פנימה. לאורך רחוב יפו תהיה בניה של 4 קומות ובעורף 6 קומות. בצומת הרחובות יפו-המלך ג'ורג' 8 קומות. לאורך הרחוב האלכסוני החדש 6 קומות עם ירידה במספר הקומות לכיון רח' הנביאים, כך גם לאורך הרב קוק כשליד בית הרב יהיו 3 קומות. מסביב לגן נקבעו שימושים מסחריים למתחם מספר כניסות. שטחי הבניה חושבו על פי התכסית וגובה הבניה.

<u>מר ברגמן</u> מה בקשר לחניה?

<u>אדריכלית רון-אל</u> במתחם מתוכננים פרויקטים מסחריים כבדים ותוכננו כניסות שונות לחניה בד"כ מותאמים לטופוגרפיה במקומות הנמוכים ביותר. במתחם יהיו 5 חניונים ואחד מהם במעלה רח' הר' קוק יהיה בחלקו חניון ציבורי עם כניסה לחניה מתחת לפרויקט המתוכנן שם.

<u>מר נקמן</u> המגמה היא להוריד את התקן של החניה במרכז העיר ומבחינת התכנית המוצעת הדברים נראים בסדר.

<u>גב' ברזקי</u> השאלה אם להוריד את כמות החניה נמצאת עדין בליבון. אין טעם לאמר בהזדמנות זו שמספר מקומות החניה ירד ב-10% או ב-20%. גם שנאמר עתה הוא שיש מספיק מקומות חניה על פי התקן אך לא נקבע אם היזם יכשיר את כל המקומות או רק חלק מהם.

כשתגובש המדיניות לגבי תקני החניה זה יפורט בתכניות המפורטות. המגמה לא למשוך חניונים למרכז העיר היא פאן אחד של הבעיה אך מאידך אי אפשר להכניס מגורים ללא חניה צמודה. גם סוג מסוים של מסחר דורש חניה. לכן לדעתי יש להשאיר את הבעיה הזאת לשלב אחר. כשמדובר על העלאת גובה הבניה בודאי אף אחד לא חושב שהיזמים יוכלו לממש את תקן החניה.

<u>מר בן אשר</u> ישנה הסכמה שהיזמים יוכלו לתת לכך תשובה במגרשים שלהם. היקף החניה הפרטית בכל מגרש ומגרש יקבע בשלב מאוחר יותר.

<u>מר קפמן</u> האם יש חיבור בין הכניסות השונות לחניות?

<u>מר בן אשר</u> דבר כזה עלול לגרום לקשיים בביצוע התכנית. למרות זאת בחנו מערכת קשרים ואמרנו שזה יעוגן בתכנית כאפשרות ויבדק במסגרת התכניות המפורטות.

באשר לתקן החניה - התכנית קובעת שהחניה תהיה בהתאם לתקן המאושר אך קיימת מדיניות לצמצם כאן את התקן.

<u>גב' ברזקי</u> זה לא מדויק. יש דיאלוג בין העיריה ומשרד התחבורה אך עדין לא נקבעה מדיניות.

<u>מר היימן</u> מציע לקבוע שהיקף החניה יקבע בשלב הוצאת היתרי הבניה ובכן שהפתרון לחניה יהיה בשטח המגרש עצמו. נספח הבינוי בנושא החניה יקבע את האפשרויות של תקן החניה והכניסות. יש להגיע להחלטה שתאפשר הורדת כמות החניה.

<u>מר בן אשר</u> את המדיניות צריך לקבוע כאן ולא בשלב של היתרי בניה.

<u>גב' רווה</u> תקן החניה למגורים כבר כיום אינו מספיק על כן תמוה בעיני שיש רצון לחדש את המרכז ומצד שני להוריד את תקן החניה למגורים? איך הדברים מתישבים?

<u>מר נקמן</u> מה שאמרתי לא חל על מגורים. יש להפריד בין החניה למגורים לבין החניה לחלק המסחרי של הפרוייקט.
באשר למדיניות הכללית יש לדבר גם על הסדרי התנועה באזור באופן כללי. המתחם לא יכול לספק את הנגישות לחניה שאמורה להיות לפי התקן. הקיבולת המקסימלית היא 50% כדי לאפשר כניסות ויציאות. מה שנותר הוא לשאול האם ה-50% ישולמו בכופר חניה למקומות אחרים כפי שגוססת העיריה או שיוותרו עליהם לגמרי. לדעתי הפחתת תקן החניה יכולה לשמש תמריץ אדיר לפיתוח המקום ולדעתי העיריה צריכה לאמץ מדיניות זו. באשר למגורים - שוב -

התקן צריך להיות מלא ויש מקום אפילו להפריד פיזית בין החניה למגורים לחניה לפונקציות האחרות.

<u>מר בן אשר</u> יש לקבוע שהחניה למגורים תהיה במקום.

<u>מר נקמן</u> לא יהיה מנוס מלהתיחס לכך בתקנון התבנית.
בתשובה לשאלת מר סויסה ציין כי פתרונות התנועה והחניה כפי שמוצגים בתכנית מקובלים עליו. באשר לתקן צריך לקבוע שיהיה 50%.

<u>גב' ברזקי</u> מציעה שהעיריה תגבה כסף עבור 50% מקומות החניה הנותרים כי יצטרכו למצוא להם פתרון במקום אחר ואין להניח שמשרד הפנים או התחבורה יבנו אותם.
בעיה נוספת שיש היא איך אפשר למכור משרדים יוקרתיים במרכז העיר ללא חניה.

<u>מר קפמן</u> מה היחס בין המשרדים והמגורים?

<u>מר בן אשר</u> תנאי השוק יכתיבו זאת.

<u>גב' רווה</u> תקן החניה נקבע על סמך מדיניות מסויימת. ברור לי שאומרים שאפשר לקצץ את התקן באופן דרמטי וזאת כדי למשוך יזמים אך השאלה היא "האם הדג יוכל להגיע למים כדי לשחות" - האם יהיה אטרקטיבי להגיע למרכז העיר בלי חניה או שזה בעצם יטרפד את הענין.

<u>מר נקמן</u> הייתי רוצה לתכנן מרכז עיר כמו בטורונטו - שהאזרחים ילכו ברגל. גם אם יהיו במתחם 1400 מקומות חניה - כפי שהתקן דורש. אי-אפשר יהיה להגיע אליהם כי אי אפשר להרחיב את הכבישים ויש למצא את האיזון בין החניה ואפשרויות הגישה. המדיניות היא להקים חניונים בפריפריה ולעשות "חנה וסע".

<u>מר היימן</u> יש לשנות את הרגלי הצריכה מבחינת כלי רכב במרכז ולכן להפסיק את המגמה של הגדלת החניונים כי בכל מקרה תמיד יהיו "פקקים" בעיר. הבעיה הכספית של העיריה פחות מעניינה של הועדה ויש להשאיר זאת לעיריה וליזמים. יש להחליט שבמתחם הזה לא יהיו יותר מ-50% מהתקן ושהיועץ המשפטי של העיריה יחליט מה יעשה ב-50% הנותרים.

<u>מר בן אשר</u> העיריה מכינה עתה תכנית לחניה במרכז העיר שמטרתה לקבוע שלצורך החניה המרכז מהווה חניון אחד ולכן אפשר לגבות כסף לקרן חניה אחת. אני מציע שיקבע שבתכנית הנדונה תקן החניה יהיה מלא אך רק ש-50% מתקן החניה יהיה במקום ובמסגרת התכניה החדשה אפשר יהיה להפחית את תקן החניה מהמרכז או שמחיר מקום חניה אחד יוקטן.

<u>גב' רווה</u> אי אפשר לקבוע דבר בזה בשאין תכנית מאושרת שמראה את מקום החניון.

<u>גב' ברזקי</u> על פי התכנית לחניונים יש לראות את כל החניונים שמשמשים את המרכז באילו הם שייכים למרכז העיר גם אם מבחינה פיזית אינם שם. הצעתי לאשר תקן חניה אחד לאחד אינה נוגדת את דברי מר נקמן אני רק מבקשת להיות בטוחה שנוכל לגבות את הכסף. מחיר החניה בכל מקרה לא מעוגן בתכנית.

<u>מר בן אשר</u> התשלום לקרן החניה בכל מקרה גבוה יותר מבצוע חניון פרטי.

15

מר והמו מקבל את הצעת מר בן אשר ש-50% מתקן החניה למסחר יהיה במקום ואת היתרה ישלם היזם בהתאם למה שיקבע בעתיד.

גב' ברזקי מציעה לקבוע כבר עכשיו שזה ישולם עבור חניון העיריה ובתכנית הכללית לחניונים יקבע שתשלום ששולם עבור חניון העיריה יכול להיות אקטואלי לכל חניון אחר.

מר נקמן אם התוכניה תופקד מיד אני מסכים. יש לי חשש שזה יקח זמן רב.

סוכם: החניה למגורים תהא על פי תקן החניה ובמקום.
החניה לשאר הפונקציות תהא: 50% מתקן החניה במקום ו-50% לחניון העיריה.

מר בן אשר מציע שהבניה בשטח בית החולים תהיה נשוא לתבנית מפורטת, לא ברור אם השטח ישמש כבית חולים בכל מקרה השטח מוגדר כמוסד.
באשר לחניה - מספר מקומות החניה צריך להיות 100% לפי התקן.

סוכם: הבניה במתחם בית החולים ופתרון החניה יהיו נשוא להפקדת תכנית מפורטת.

מר רחמימוב בבקשות להיתרי בניה צריך להיות ברור לגמרי כמה מגורים מבוקשים וכמה מסחר כדי שאפשר יהיה להתיחס למספר מקומות החניה.

מר בן אשר על מנת לתת תמריץ לבניה למגורים מציע שאחוזי הבניה למגורים יהיו גבוהים יותר מאשר אלה שיקבעו למסחר.

גב' ברזקי הצעה זו יוצרת בעיה בכל הקשור לבינוי כי יתכן מצב שינתנו אחוזי בניה גבוהים למגורים ובסופו של דבר הבנין ישמש למסחר ולמשרדים.

מר בן אשר מדובר על מטרים מרובעים כאשר אם מדובר על מסחר השטחים מחושבים בצורה אחרת. מדובר על מדיניות. במסגרת המעטפת המוגשת אפשר להתיחס לחדרי המדרגות, מחסנים ומרפסות כתוספת לזכויות הבניה.

גב' ברזקי אם כך צריך לדבר על מעטפת שבמסגרתה יקבע מה מותר לבנות והיא תגדיר את זכויות הבניה.

מר בן-אשר במקרה שיבנו משרדים ומסחר יצטרכו לשלם היטל השבחה.

סוכם: בבקשה להיתר בניה שתכלול קומות מגורים שלמות לא יחושבו שטחי חדרי המדרגות והמחסנים - בקומות אלה - במנין אחוזי הבניה.

מר היימן יש לקבוע גודל מקסימלי לחדרי מדרגות. בניני מגורים יבנו אם יהיה ביקוש לכך. אם לא יהיה ביקוש לכך והבינוי יוגבל כבר עתה - יהיו בעיות.

גב' ברזקי יש לקבוע ששטח חדרי המדרגות והמחסנים שלא יכללו במנין אחוזי הבניה כשמדובר במגורים - לא יגרר אחריהם שינוי בבינוי.

סוכם: לקבל הצעת גב' ברזקי.

מר בן אשר באשר לאיזון בקביעת זכויות הבניה - צריך להיות לזה הגיון מעבר לתכניות הבינוי כי יש לזה השפעה לכל התפיסר של המסחר בעיר. אומנם נכון שקביעת אחוזי הבניה למגרשים השונים נבע מהבינוי אך אין ספק שבעלי זכויות יטענו שישנו חוסר מחשבה עקבית בנושא ולדעתי צריך למצא הגיון ערכי מסוים לקביעה זו.

ההצעה היא שבמגרש מס' 1 זכויות הבניה למגורים יהיו 500% ולשימושים אחרים 400%. במגרשים 2 ו-5 לאורך הרחוב החדש 300% לשימושים שונים ו-375% למגורים. למגרשים 3 ו-4 לאורך רח' הרב קוק 325% למגורים ו-260% לשימושים אחרים ובמגרשים 7 ו-10 187% למגורים ו-150% למסחר ולמשרדים. במגרש של בית הרב לא היתה הפרשה לצרכי ציבור בהתאם להנחיה שלנו. דבר נוסף - בנושא תוקף התכניה - על פי המלצת העיריה תוקף התכנית הוא ל-5 שנים. לדעתי זהו זמן קצר למתחם כזה ויש לדבר על 10 שנים שאם בתקופה זו התכנית לא תמומש המצב יחזור לקדמותו.
בהוראות התכנית ישנה הוראה המתנה היתרי בניה בפיתוח השטחים הירוקים.

מר רחמימוב האם הצעתו של מר בן אשר בענין זכויות הבניה לא משנה את הבינוי המוצע.

אדריכלית רון-אל הדבר מצריך בדיקה.

גב' הווה באשר לתוקף התכנית - בתקנון התכנית נקבע שתוקפה הוא ל-5 שנים אך עוד נאמר שזה תקף במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח. השאלה שנשאלת היא מה קורה אם יזם מתחיל בניה ולא גומר.

מר בן אשר ניתן לקבוע בהוראות התכנית שכל המגיש בקשה להיתר בניה יתחייב להשלים את כל הבניה.

גב' ברזקי לא ניתן לעמוד בדרישה כזו.

מר היימן הבעיה מתמקדת בבנין במגרש של קוקיה - ששם ישנם הרבה חנויות לפינוי. יש להניח שברגע שהחנויות יפונו יבנה הבנין החדש..

גב' ברזקי באשר לנושא זכויות הבניה - הדברים נקבעו לאחר מחשבה כוללת בנושא בינוי. אם ההצעה של בן אשר היתה להוריד קומה מאחד הבנינים וכד' זה היה מתקבל על הדעת אך לקבוע שיהיו X% במקום Y% שנקבעו - זו קביעה שאין מאחוריה קונספט תכנוני.

מר בן אשר אני כופר בגושה שאומרת שתכנון ערים מתחיל בעיצוב ונגמר בתכנון. יש לשלב זכויות בניה ועיצוב. בתכנית שהוגשה הכל נעשה על בסיס עיצוב ולפעמים גם כתוצאה מלחצים והכתבות. לדעתי יש למצא איזון בין נפחי הבניה לעיצוב כדי לפתור בעיות שיש בעיר.

מר רחמימוב מציע לשלב את שתי ההצעות ולאפשר למתכננים לבדוק מהם "הקוים האדומים" בעיצוב ואיך אפשר לשנות את הבינוי שנקבע כך שיהיה איזון בין נפחי הבניה והעיצוב.

גב' ברזקי אם כן, יש לקבוע כבר עתה עד כמה אפשר להפחית מזכויות הבניה.

מר בן אשר מודאג מהשלב של מתן תשובה למתנגדים שיהיו לתכנית.

מר הימן הזכויות שנקבעו לאורך רח' יפו מוצדקות. הבניה במתחמים של זיזא וקוקיה צריכה להיות מתאימה לבניה לאורך רח' מרכזי בעיר. יש הוראות עיצוב שונות בין הרחוב החדש ורח' יפו. באשר לבניין במגרש של הסוכנות - קו הבנין - 5מ' לכיוון השטח הירוק וזה לא מוצדק. זכויות הבניה לא הובטחו סתם ליזמים אלא לאחר הרבה בעיות והסתבכויות. יחד עם זה יש מקום לשנות את קו הבנין במגרשים של הסוכנות ושל זיזה לקו בנין אפס לכיוון השטח הירוק, לאפשר שם חזית מסחרית עם בתי קפה לכיוון הגן

ולחייב דרוג מורכב יותר כלפי מעלה. ע"י כך ניתן להוסיף אחוזי בניה לבנין הסוכנות וכך לפתור את הבעיה.

אדריכלית רון-אל חתך הגן המוצע טוב יותר מההצעה של יובל.

גב' ברזקי אין הצדקה ציבורית להצעה של יובל.

גב' רווה הצעתו של מר רחמימוב נראיה לי אך מדבריו של מר הימן אני מבינה שזה יגרום להתמוטטות התכנית אלא אם כן התכנית אינה מבוססת על הסכמה של בעלי השטח.

גב' ברזקי התכנית אינה מבוססת על הסכמים בין בעלי השטח.

אדריכלית רון-אל התכנית מקובלת על המינהל וכן על כל שאר בעלי השטח. גם עם הסוכנות היא תואמה לפירטי פרטים.

מר בן אזר התקבלה בלשכה התנגדות של הסוכנות.

סוכם: לבדוק שוב את נושא זכויות הבניה והבינוי.

אדריכלית רון-אל תחנת המוניות עברה מהמדרחוב לכאן ומבקשת 10-20 מקומות חניה, לפי דבריו של מר נקמן לא ניתן לאשר אלא 4 מקומות חניה.

מר רחמימוב מבקש לציין את העבודה היפה שנעשתה וכן לציין שהוא מעורב בתכנון אחד הפרוייקטים בשטח של הגוינט.
באשר לתכנית עצמה: - ניתן להגדיר שימושי קרקע מעורבים מסחר משרדים ומגורים ובתנאי שבתכניות המפורטות יצויינו כניסות נפרדות לכל שימוש. - זהו אחד הפרוייקטים המובהקים שבו עיצוב עירוני הוא דוגמא לצורך בעיצוב ותכנון והפרוייקט לוקה בחסר במה שקשור להסתכלות על עיצוב עירוני. אין כיוון מנחה לצומת של יפו והמלך ג'ורג', כמו כן אין פתרון לפינה המקשרת את רח' שטראוס עם הכביש החדש.
- יש לתת ביטוי לרצף הבתים היפים מהתקופה המנדטורית ולקבוע עקרונות מנחים.

בתגובה לדברי גב' ויסקינד שעל פי התקנון היתרי הבניה יובאו לדיון בועדה המחוזית אמר שזה מספק.

דבר נוסף - לדבריו יש לקבוע מינימום של מגורים בכל בנין ושזה יתבטא במספר קומות או באחוזי בניה.

מר בן אשר אי אפשר לאלץ את השוק לתנאים מסויימים.

גב' ברזקי ניתן לתת תמריצים לבנית מגורים ע"י הורדת מיסים וכיו"ב אך אי אפשר לקבוע ליזם מה וכמה יבנה במגרשו.

<u>מר היימן</u> יש לתת מנוף בלכלי כדי למשוך בניה מגורים במתחם. ההצעה של מר רחמימוב לא ראלית.

<u>מר רחמימוב</u> הציע לכלול את הפרוייקט הזה בבית המודל.
בתגובה להערת מר היימן באשר לבינוי הצומת יפו-קינג ג'ורג' ציינה שהפרספקטיבה מגביהה אותו אך למעשה מדובר בבנין בן קומה אחת ולא ניתן להתיחס אליו בלי לבחון את כל הצומת.

<u>מר סויסה</u> לגבי הצומת האמורה היו שתי אופציות ויש להציגן.

<u>מר קפמן</u> מבקש לדון בהתנגדויות - אם יהיו - במסגרת מליאת הועדה.

<u>הוחלט:</u>

א. הועדה מאשרת את עקרונות התקנון שבאו לידי ביטוי בתכנית והם:
1. העדפת בנית מגורים במתחם בחלק מהמדיניות להעדפה ועדוד בנית המגורים במרכז העיר זאת ע"י התנאים הבאים:
א. הוצאת שטחי חדרי המדרגות המיועדים לשרת את דירות המגורים ממנין אחוזי הבניה המותרים.
ב. בקביעה כי יותרו רק מגורים באגפים נפרדים ושלמים מבחינת השמוש למגורים למעט קומת קרקע מסחרית.
ג. הכניסות לאגף המגורים תהיינה נפרדות משאר הכניסות.
ד. החניה למגורים תהא נפרדת משאר החניות לשימושים האחרים.

2. ניהול התנועה והסדרי החניה במרכז המתבטאים:
א. בתכנית בהתוויית הכביש האלכסוני ובהרחבת רחובות הנביאים ושטראוס.
ב. באישור חניונים פרטיים במגרשי הבניה שיהיו מיועדים לשרת את השימושים למגורים לפי תקן מלא ואת השימושים האחרים מסחר ומשרדים לפי תקן של 50% מהתקן המאושר באשר עבור 50% יתרת התקן ישולם לקרן חניה עבור חניון כבר העיריה.

3. שמור המבנים המומלצים לשמור בתכניה ובתנאים המפורטים בתכנית:
א. בית אנא טיכו. ב. ביה"ח לחולי עיניים של ד"ר טיכו. ג. בי"ח זיו.

4. השטח המיועד למוסד עבור ביה"ח יבנה לפי תכנית מפורטת שתאושר אשר במסגרתה יקבעו הסדרי החניה. זכויות הבניה. צורת בינוי השטח תקבע בתכנית זו במונחים של גובה, קוי בנין ומפות בניה בלבד.

5. הועדה מאשרת את טבלת האיזון המצורפת לתכניה וקובעת כי זכויות עתידיות אינן נכללות בטבלת האיזון מהיותן נושא תכנוני מובהק המקוזז ע"י היטלי השבחה.

6. נושא זכויות הבניה ומועד פקיעתן יובאו מחדש לדיון בועדה לאחר שיבחנו ע"י הצוות המקצועי שיכלול גם את נציגת שר המשפטים.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

ל' באב תש"ן
21 אוגוסט 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית לעררים
לישיבתה מס' 8 שהתקיימה ביום א' א' בתמוז תש"ן
(24.6.90) באולם הישיבות של הועדה המחוזית
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:
א. שטרנברג - נציגת שר המשפטים
ד. קאסוטו - נציג איגוד האדריכלים
ק. רוזנקוביץ - נציג צבור

נכחו:
ג. ברנדס - אגף הרישוי - עירית ירושלים
ש. דרעי - נציג צבור
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
מ. זילגמן - לשכת התכנון המחוזית
ג. בן-ישראל - לשכת תכנון מחוזית
י. צרפתי - לשכת תכנון מחוזית
א. סיטסו - מזכירת ועדת המשנה מחוזית

.1 יא - 10997 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 26.2.90, בגין בקשתם לסגירת מרפסת בבנין מגורים - רח' קרני יהודה - שכונת רמות (תיק בנ/90/65)
הצדדים הוזמנו כחוק

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 26.2.90:
לדחות את הבקשה מחוסר זכויות בניה.

גב' פלאוט הציגה את הבקשה

בפני הועדה הופיעו [redacted] ובנו /עוררים/מבקשים בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס.

מר [redacted] ציין שהבקשה היא לסגור מרפסת שעדיין אינה סגורה. בעבר היו להם נוף ופרטיות ואילו כיום יש ג'ונגל. מעולם לא השתמשו במרפסת בשל השמש החזקה. לאחרונה באו שכנים ושמו דודי שמש. וגרמו ליעור ולהסתרת הנוף הדרך היחידה שראו לנכונה היא לסגור את המרפסת ולשים מיזוג אויר ולהנות מישיבה במרפסת.

מר ברנדס ציין שנשמעו הטיעונים למה המרפסת נחוצה למבקש אולם איזו זכות יש לועדה המקומית לאשר את הבקשה כאשר אין זכויות בניה זוהי הבעיה ולכן לא אושרה בקשתו.

מר [redacted] ציין שהוא עדיין מבקש לאשר את בקשתו במרחק של פחות ממאה מ' ממנו אנשים עשו אותו דבר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר סויסה שאולי במסגרת תוכנית הרחבות הדיור ברמות יהיה פתרון לבעיה והועדה המחוזית תתיחס לבעיה במסגרת זו.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

.2 יב - 10984 - ערר בלואשווילי יוסף על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 26.2.90 בגין בקשתו לתוספת בניה למשרדים - גוש 74 חלקה 225 - רח' אגריפס שכונת מחנה יהודה (תיק בנ/89/816)
הצדדים הוזמנו בחוק.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.2.90:
לדחות את הבקשה, הקמת גלריה בחנות זו אינה עומדת בתקנות התכנון והבניה בדבר גובה החנות הנדרש ושטחה.

מר בן ישראל הציג את הבקשה.

מר סויסה ציין שלפי תקנות התכנון והבניה אפשר לאשר גלריה בשני תנאים גובה של 4.75 ובבקשה הנדונה הגובה הוא 4.15 ותנאי שני זה גודל החדר והחדר המבוקש לא עומד בקרטריון של התקנות.

עו"ד אביעד ציין שמדובר בגלריה שהיתה קיימת והתמוטטה הבקשה להיתר נובעת מקיומו של הליך משפטי אזרחי שבין המערער לבין בעלת הבית שהתקיים בתיק אזרחי 10021/85.

"לאחר שגילתה התובעת את העובדה שהנתבע בנה יציע היא סרבה לקבל ממנו את דמי השכירות חרף פניות הנתבע בעל פה ובכתב (ראה נ/4-נ/6). משסרבה התובעת לקבל מהנתבע דמי שכירות, שוב אין הלה חייב לחזור ולהציעם לה,

כל עוד אין היא מראה בעליל שחזרה מסרובה ושהיא מוכנה לקבל את דמי השכירות (עא582/61 בוכול נ' בוכהלטר. פ"ד טז (2) 1320, 1328).
נמצא, איפוא שלא הוכחה העילה של אי המשכת תשלום דמי השכירות המגיעים ממנו (סעיף 131 (1) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972).
בחוזה השכירות סעיפים 3 ו-6 נאסר על הנתבע לעשות כל שינויים, שכלולים, תיקונים או תוספות בלי הסכמת התובעת. הוראה זו נזכרת גם בסעיף 3 לתוספת.
סעיף 10 קובע שאם התובע יפר התחייבות זו תהיה התובעת רשאית לדרוש פינויו מהחנות.
צירופן של הוראות אלה במשולב מקנה לתובעת עילת פינוי מכח סעיף 131 (2) לחוק הנזכר (ע"א 121/84 בר עקביא-מוזס נ' אלף יוד בית דלת (א.י.ב.ד) בע"מ, פ"ד לח (4) 673).
בעדותו הודה הנתבע שהוא בנה את היציע והמדרגות בלא רשותה של התובעת, הוא אמנם סיפר שלאחר שנפל היציע הישן, שהיה עשוי מעץ הוא ניסה להשיג את התובעת ולקבל את הסכמתה, אך לא הצליח בכך, לפיכך הוא בנה תוך יומיים יציע חדש עשוי רלסים ועץ.
בכך לא יצא הנתבע ידי חובתו ריבוין של ההוראות הנ"ל בחוזה השכירות היה צריך להעמידו על החומרה שבה רואה התובעת כל שינוי שיעשה במושכר ללא הסכמתה בכתב. הוכחה, איפוא, עילת הפינוי האמורה".
בביהמ"ש נקבע שלא יהיה פינוי וביהמ"ש התנה את השארת הגלריה בבמה תנאים:

א. "על הנתבע להשיב את המצב לקדמותו דהיינו יהרוס לחלוטין את היציע כאשר הוא יפנה את החנות, זולת אם תודיע התובעת בכתב על רצונה להחזיק ביציע וזאת תוך 30 יום לפני מועד הפנוי.
ב. היציע יהרס אם תוך תשעה חודשים מהיום לא ישיג הנתבע היתר בניה (ראה סעיף 145 (א) (2) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 החלטה זו תראה כהרשאה של בית הדין לשכירות (ראה תקנה 2 א' 7) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות). לאור מסקנה זו יש לראות בתשובת הנתבע שאין בידו היתר בניה תשובה רלבנטית."

מרשו מחוסר ידיעה האריך את הגלריה לקצה החנות פסק הדין בין הצדדים התיר את השארת הגלריה בתנאים מסוימים שצוינו לעיל. והוסיף שבעיר פזורות גלריות למכביר שלא נזקקו להיתרי בניה ומכיון שהתגלע ויכוח בין בעלת הבית לעורר - מרשו היה צריך לקבל היתר בדיעבד. ולדעתו, לא צריך להפלות בין מרשו לאנשים אחרים מהנדס קבע שאין חשש לגלריה מבחינת חוזק.

<u>מר סויסה</u> ביקש שיתיחס להחלטת הועדה המקומית.

<u>עו"ד אביעד</u> טען כי קיימת אפליה נגד מרשו. הועדה המקומית צריכה לתת היתר בהתאם להחלטת ביהמ"ש ובתנאים מגבילים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה על אף הכתוב בתקנון שאומר: "אפילו אם אינך עומד בתנאים מצטברים ינתן לך היתר זמני ל-4-5 שנים".

<u>מר סויסה</u> שאל האם ניתן להבין שהבקשה היא לבטל את תקנות שר הפנים?

<u>עו"ד אביעד</u> ציין שקיימים מקרים חריגים ומדובר בפרנסה של מרשו, ויכולים לתת היתר זמני אפילו שהוא בניגוד לתקנות ולהחזיר לועדה המקומית ולהורות לועדה המקומית למצוא סידור מתאים.

<u>מר ברנדס</u> ציין שהוא חושב שביהמ"ש הוביל את המבקש לדרך ללא מוצא. ההחלטה לא התבססה על תקנות התכנון והבניה. ומוסיף כי מאחר והגלריה היא בניגוד לתקנות אין אפשרות אלא לדחות את הבקשה. היתר בניה זמני לא קיים בחוק ואינו סבור כי העיריה נתנה היתר זמני לבנות משהו לפרק זמן מותר.

<u>עו"ד אביעד</u> ציין שהגלריה היא לצרכי איפסון משקאות מעין מחסן.

<u>מר קאסוטו</u> מציע פתרון אלטרנטיבי לעשות מחסן או אינטרסול ולהשאיר חלל למטה.

<u>מר ברנדס</u> ציין שהחלטת ביהמ"ש אינה נכונה וצריך לראות את הבקשה כשינוי פנימי בבקשה לרשיון אי אפשר לעשות זאת על כן צריך להחזיר את הבקשה לביהמ"ש.

<u>עו"ד אביעד</u> בהתיחסו לדברי ג. ברנדס אמר שביהמ"ש קבע שהעורר יעזוב את החנות ובמסגרת זו לקבל היתר לארעיות לזמניות מרשו אינו רוצה אישור בניה אלא לאשר בדיעבד עד ליציאת מהחנות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין <u>מר סויסה</u> הבקשה שלדעתו, צריך לאמץ את החלטת הועדה המקומית.

<u>מר קפמן</u> ציין שרצוי לדעתו, להחזיר את הבקשה לביהמ"ש ולהחזיר את הגלריה לגודל הקודם כי זה בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

<u>מר קאסוטו</u> ציין שהועדה המחוזית לא יכולה לאשר תוספת כפי שהתבקשה.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

3. יב - 10968 - "ערך טוב ירושלים" (ישראל) על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 12.2.90 בגין בקשתם לתוספת בניה לבנין מגורים - גוש 333 חלקה 44 <u>- רח' הקבלן - שכ' הר-נוף (תיק בנ/87/767)</u>
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.2.90:</u>

לדחות את הבקשה.
לבנית מדרגות פנימיות בין דירה 15 והגג המהווה רכוש משותף.
לדחות את הבקשה לבניית משטח מוגבה הפוגע בצורתו של הבנין ומנוגד לתב"ע.
לדחות את הבקשה להעברת קולטי השמש מהגג המבוקש המתואר מעלה.
לאשר את הבקשה לשנויים הפנימים המתוארים בסעיפים 1-4 בתאור הבקשה.

<u>גב' פלאוט</u> ציינה שמדובר בבקשה לשינויים פנימים. סגירת מרפסות ביטול חדר בקומה עליונה וכן בניית גג הנתמך על עמודים. הועדה המקומית לא אישרה את הבקשה לכן הגיש ערר.

בפני הועדה הופיע מר חזון מרדכי - נציג החברה/עורר, בשם המשיבה ועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס.

<u>מר חזון מרדכי</u> ציין שהגישו ערר על החלטת הועדה המקומית שדחתה בקשתם לבניית משטח לדודי שמש בהר נוף. והודגש שחוץ מן השיקול האדריכלי לדעתם אין מניעה חוקית לפי הוראות התב"ע לבריכה סולארית. כוונתם היתה לבנות בריכה סולארית שמיועדת כולה להצבת דודי שמש. לא מדובר בתוספת אלא במשטח של דודי שמש. הדודים ימצאו במשטח שמיועד למשטח של דודי-שמש. החדר כבר קיים.

<u>מר ברנדס</u> ציין שבבקשה המקורית הלא מתוקנת ספק אם ניתן לשים קולטים עבור 16 דירות. הבקשה הנדונה היא אפשרות קלושה. מבחינה ארכיטקטונית זה פחות טוב מאשר הצורה המקורית.
ומוסיף, שצריך לבדוק אם אפשר לשים 16 קולטים בגג מבחינה טכנית. וכן אם תחליט הועדה לאשר את הבקשה, צריך לבדוק אם לא צריך לשלם תוספת אגרות כי זה הופך להיות שטחי גג.

<u>מר חזון מרדכי</u> ציין שניתן להציב דודי שמש, כמתחייב.

<u>מר ברנדס</u> ציין שאינו מרוצה מהפתרון שהושג ע"י מר בן אשר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציטטה <u>גב' פלאוט</u> מדברי מר בן-אשר בבדיקתו את הוראות תוכנית 2028 "מספר הקומות המקסימלי בכל הבנין ובכל חלק של בנין, לא יעלה על המצוין בטבלאות. למעט נקודות החפיפה של חדר המדרגות שבה יהיה מותר לבנות שטח צמוד לחדר המדרגות שטחו לא יעלה על כפליים משטח חדר המדרגות".

<u>מר קפמן</u> ציין ששטח המדרגות לא נכלל באחוזים.

<u>מר קאסוטו</u> ציין שלדעתו הפתרון לא טוב ואינו פותר את הבעיה.

<u>מר סויסה</u> ציין שהמבקש רוצה להצמיד את המשטח לדירה.

<u>מר רוזנקוביץ</u> ציין שדודי השמש לא מציינים את המרקם המדוייק.

<u>מר סויסה</u> ציין שלפי הצעתו של מר בן-אשר אפשר יהיה לתקן את הדברים.

<u>מר רוזנקוביץ</u> ציין שבעזרת יועץ יוכלו להגיע לפתרון סולארי ולדעתו כדאי, שחלק יהפוך לשיפוע סולארי ושם ישימו קולטים.

<u>מר סויסה</u> הציע להשאיר את הבקשה כמו שהיא ושמר בן אשר יפגש עם מר קאסוטו ומר רוזנקוביץ ומתיחס להערות.

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההכרעהעד לבדיקתו של אדר' אורי בן-אשר.

4. יב - 10999 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 26.2.90 בגין בקשתו לבניית מרפסת לבנין מגורים - גוש 4 חלקה 86 - רח' <u>עמק רפאים שכונת עמק רפאים (תיק בנ/90/36)</u>
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.2.90:</u>
לדחות את הבקשה שהיא בבחינת סטיה ניכרת בממדיה ומפגע אדריכלי וסביבתי.

<u>מר בן-ישראל</u> הציג את הבקשה.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] יצחק בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה אדר' ג. ברנדס.

<u>מר</u> [redacted] ציין שהוא גר בדירה ובמשך 26 שנים בנה סוכה. היא פנסיונר ובגלל מחלתו אינו יכול לרדת במדרגות לסוכה יש לו נכדים שרוצים להסתובב ואין לו לאן ללכת. על כן מבקש שיעזרו לו.

<u>מר ברנדס</u> ציין שהבקשה לא מקובלת מבחינה אדריכלית זה פוגע בקו בנין קדמי. לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים במימדים של למעלה מ-8.5 מ' זה חריג.

<u>מר [redacted]</u> לשאלת היו"ר ציין שיש עוד מרפסת סגורה שצורפה לדירה והוסיף שהוא יורד 7 מדרגות לדירה הוא גר מתחת לכביש והכביש יותר גבוה מהבית שלו מבקש שחברי הועדה יבואו לראות בעצמם.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין <u>מר סויסה</u> שאם הבקשה היתה למרפסת באורך מטר וחצי בלי עמודים יתכן שהיו מאשרים אולם לא אושרו בעבר בקשות באלה מציע שיגישו בקשה לכל הבנין.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה הועדה מציעה שתוגש בקשה סבירה יותר.

5. 10947 - ערר ישיבת "יד אהרון" על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 18.12.89 בגין בקשתם לשימוש חורג הפיכת בנין בן שתי קומות מדירת מגורים לישיבה - גוש 38 חלקה 25 - רח' אבן גבירול - שכ' רחביה (תיק <u>בן/88/455)</u>

המשך דיון מיום 10.5.90

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.12.89:</u>
ברוב קולות לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה.
בית מדרש בהיקף המוצע ובצמידות לבניני מגורים עשוי לפגוע באופן משמעותי באיכות חייהם של דיירי הסביבה. לגרום לירידת ערך הנכסים שבידיהם ולצמצם את מקומות החניה.

<u>החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מיום 10.5.90:</u>
לדחות את ההכרעה עד לבדיקת מר גיל יניב ובן עד שחברי הועדה יצאו לסיור במקום.

<u>מר סויסה</u> ציין שבתאריך 10.6.90 התקיים סיור כפי שנקבע בהחלטת הועדה מ-10.5.90 בסיור ראו שהחלונות מקובעים והבנין ממוזג בצורה נאותה.

<u>מר קלוד רוזנקוביץ</u> ציין שלפי התרשמותו לא היתה בעיה מיוחדת של רעש הן בעת הסיור וגם כאשר עבר במקום בשעה 10.00 בלילה התרשם שאין שום בעיה.

<u>מר קפמן</u> שאל האם זה מסתדר עם המדיניות שלא רוצים ברחביה אלא מגורים.

<u>מר סויסה</u> ציין שהישיבה קיימת כבר 16 שנים. כמו כן קיימת חוות דעת של מר גיל יניב ולהלן חוו"ד:
"חוו"ד מתיחסת לנושא הרעש בלבד. ערכתי סיורים במקום ב-11.6.90 וב-24.6.90 בשני סיורי החלונות הכפולים היו סגורים והרעש ברקע של הכביש היה חזק מזה של תלמידי הישיבה. עפ"י חו"ד אקוסטית שהוכנה ע"י דוד אפשטיין ובעקבות שיחתי איתו התברר כי במדידות שנעשו במרחק 3-4 מ' מקיר הבנין הנ"ל בתנאי חלונות סגורים, עצמת הרעש היתה מתחת לסף המותר עפ"י תקני רעש שנקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה. עצמת הרעש הולכת ופוחתת במידה ויבוצעו מדידות בדירות המתלוננים דבר שלא נעשה בבדיקה האקוסטית. אשר על כן מבחינת רעש ובתנאי שהחלונות יהיו סגורים אין הפעילות שבמבנה מהווה מפגע רעש".

<u>הוחלט:</u> לקבל את הערר ולאשר שימוש חריג ל-5 שנים בהתאם לחוות דעת שהוגשה ע"י מר גיל יניב ובהתאם להתרשמות חברים שהשתתפו בסיור במקום.

מחוץ לסדר היום

6. יב - 10980 - ערר אלי זקן על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 26.2.90 בגין בקשת דני ומוריס רג'ואן לתוכנית שינויים - גוש 140 חלקה 3 רח' הסדנא - שכ' מקור חיים תיק בנ/88/152) תב"ע 1718
המשך דיון מיום 5.6.90

מר סויסה ציין שהתקיים סיור במקום בהתאם להחלטת הועדה מיום 5.6.90 והוסיף, כי עו"ד נעמי וייל המיצגת את המבקש ביקשה שיחזירו את הבקשה לועדה המקומית. לטענתה, בתחילה כללה הבקשה היתר לשימוש בחלל ואת הטרנספורמטור. הערר שהוגש על השימוש בחלל אינו חוקי כי בקשתם זו בוטלה ובעת הם מבקשים רק את הטרנספורמטור. מבחינה תכנונית הפתרון שהוצע ע"י מר בן-אשר הוא טוב. ההיתר נתן לו אפשרות לבנות שביל וגדר וזה מה שמבוקש גם היום.
גב' תמי דרוה בדקה את בקשתה של הגב' וייל וציינה שמבחינה משפטית קיימת בעיה וצריך להחזיר את הבקשה לועדה המקומית ושמר רג'ואן יבנה לפי ההיתר שניתן לו קודם לכן. על כן ממליץ לקבל את חוות-דעתה של גב' רווה ובהתאם לחוות הדעת של נציג העיריה להחזיר את הבקשה לועדה המקומית כי לא קיים ערר. בנוסף לכך הליך ההקלה היה פגום.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית מאחר והליך פרסום ההקלה היה פגום הועדה המקומית מתבקשת לבדוק את חוקיות ההיתר שהוצא ואם העבודות שבוצעו בשטח הן חוקיות.

7. יב - 10721 - ערר ד. קאסוטו וד. שגיא על החלטת הועדה המקומית מיום 9.1.89 בגין בקשת ע. יעקב להרחבת שטח מכולת גוש 115 חלקה 42 - רח' עין גדי שכונת תלפיות (תיק בנ/88/178)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המחוזית החליטה לקיים דיון חוזר בנושא ולהזמין הצדדים לשמיעה חוזרת.

ירד מסדר היום הועבר לדיון במליאת הועדה.

ל' באב תש"ן
21 באוגוסט 1990

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה הנקודתית לתכנון ולבניה
מס' 2/90 שהתקיימה ביום ג' כ' באייר תש"ן 15.5.90
בהעדר מר א. סויסה נבחר מר א. בן אשר - ליו"ר

השתתפו: י. היימן - נציג ציבור (מ"מ)
ש. כהן - נציג שר השכון
מ. נקמן - נציג שר התחבורה

נבחר: פ. בלנק - מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
ד. ויסיקנד - מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
ש.בן-שאול - מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
ג. יניב - יועץ סביבתי
ג. בן-ישראל - לשכת התכנון המחוזית
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
א. מורנו - לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - מזכירת הועדה
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ - לשכת התנון המחוזית

נעדרו: א. סויסה - יו"ר
א. לבנטל - נציג שר הבריאות

<u>מרחב תכנון מקומי - ירושלים</u>

א. <u>תכניות להפקדה</u>

1. <u>תכנית מס' 4075 - הרחבות דיור - רח' המ"ג 18,20 - רוממה</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> בישיבתה מיום 24.9.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יערכו תיקונים טכניים.
ב. יתווספו פרטי בנין לקטע קיר (שילוב אבן ובטון למעקה המרפסות ולפרגולה) בקנה מידה 1:20
ג. יתווסף סעיף איסור מתן הקלות בהוראות התכנית כמקובל בתכניות הרחבות דיור.
ד. חישוב השטחים יבדק ע"י אגף הרישוי ויתוקן בהתאם לנוהל החדש.

2. <u>תכנית מס' 4074 - הרחבות דיור - רח' המ"ג 32.34 - רוממה</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> בישיבתה מיום 24.9.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יערכו תיקונים טכניים.
ב. יתווספו פרטי בנין לקטע קיר (שילוב אבן ובטון למעקה המרפסות ולפרגולה) בקנה מידה 1:20
ג. יתווסף סעיף איסור מתן הקלות בהוראות התכנית במקובל בתכניות הרחבות דיור.
ד. חישוב השטחים יבדק ע"י אגף הרישוי ויתוקן בהתאם לנוהל החדש.

(שתי התכניות נדונו ביחד)

<u>גב' צרפתי</u> מדובר בשינוי יעוד לאזור מגורים מיוחד, הגדלת אחוזי הבניה ושינוי בקו הבנין ע"מ לאפשר הרחבת דירות בבנין קיים. ההרחבה הדירות המוצעת בשתי חזיתות הבנין בשהתוספת היא 3 חדרים ומרפסה.

<u>מר בן-שאול</u> מציין את שתי התכניות הנ"ל כיוצאות דופן לטובה מבחינה האיכות הארכיטקטונית.

<u>מר בן-אשר</u> מוצע אוורור ע"י פירים פנימיים.

<u>מר היימן</u> מבקש לשבח את העבודה שנעשתה.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכניות הנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. <u>תכנית מס' 2653 א' - שינוי ויעוד מבנין ציבורי למגורים ג' - בנין בית ספר שפיצר - שכ' הבוכרים</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> בישיבתה מיום 14.11.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לבטל החלטת הועדה המקומית מתאריך 30 למאי 1988.
ב. מאחר והתכנית המוצעת מעניקה את זכויות הבניה המגיעות על פי החוק יש לדחות את תביעת הפיצויים שהוגשה בגין תכנית 2653.

ג. היתר הבניה יהיה בכפוף להחלטה ועדת המשנה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.
ד. היטל השבחה יגבה כחוק.

<u>מר בן-אשר</u> מדובר באתר שהוכרז לשימור בי"ס - שפיצר שכונת הבוכרים - לפי תוכנית 2683 שהוכנה ע"י הועדה המקומית. הבקשה לשינוי יעוד נובעת מהגשת תביעת פיצויים ע"י בעלי הקרקע שהעיריה לא יכולה לעמוד בה. הבנין בבעלות פרטית. הקרקע היתה מיועדת לפי תכנית המתאר מס' 62 לאזור מגורים 3 ויועדה שונה לשטח לבנין ציבורי בתכנית המתאר של שכונת הבוכרים מס' 1358. תכנית המתאר 1358 אושרה לפני כ-20 שנה אולם הבעלים בעקבות פניה לשר הפנים קבלו ארכה למועד להגשת תביעת פיצויים וההביעה הוגשה רק עתה. מציע להעביר את הדיון למליאת הועדה עקב חשיבותו העקרונית ושקודם לכן יועבר ללשכת התכנון כל החומר הנוגע לתביעת הפיצויים כולל חוות דעת של השמאי העירוני או היועץ המשפטי על מנת לקיים דיון פנימי בנושא בשיתוף עם היועץ המשפטי של הועדה.

<u>הוחלט:</u> א. הועדה המחוזית פונה לועדה המקומית שתעביר אליה את כל החומר הקשור להגשת תביעת הפיצויים, חוות דעתו של השמאי בנושא וחוות דעתו של היועץ המשפטי של העיריה על מנת שתקיים התיעצות עם היועץ המשפטי של הועדה המחוזית.
ב. לאחר קבלת החומר הנדרש וקבלת חוות דעת משפטית, באמור, תובא התכנית לדיון בפני מליאת הועדה.

4. <u>תכנית מס' 4034 - התוויית דרך ובניה לבנינים חדשים - רח' אמרי בינה שכ' קרית צ'אנז</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. דרושים תיקונים טכניים ועריכת התכנית מחדש.
2. התכנית תכלול הוראות חלוקה חדשה בדי לחלק את השטח של הבנינים הקיימים והשטח החדש. הדרך תסומן בדרך ציבורית היות והיא תוביל בעתיד לשני תלמודי תורה אשר מתוכננים בצמוד והם נושא לתכנית נפרדת.
3. קיימת גדר של הבנינים הקיימים שיש לסמנה להריסה.
4. יש להפריש חלק מהמגרש לבנין צבורי להשלמה על מנת שיצורף לשטח תלמודי התורה המתוכנן בצמוד בהתאם לסימון בתשריט.
5. יש לסמן את מגרש החניה בתשריט.
6. יש להוסיף חתך בקנ"מ 1:100 שיראה את היחס בין הבנינים הקיימים עם הרחבות הדיור שנוספו להם, הכביש המתוכנן במפלס יותר נמוך, והבנינים החדשים. יש לסמן המרחק בין הכביש ובין הרחבות הדיור, בתשריט ובנספח הדרך.
7. יש להוסיף את הערות כל האגפים להוראות התכנית למעט הדרישה לתוספת בית כנסת.
8. יש להציע פתרון לאיסוף אשפה בתיאום עם אגף התברואה.
9. יש לחשב את זכויות הבניה משטח המגרש החדש לאחר החלוקה ולהוסיף טבלת חלוקה.

<u>מר בן-אשר</u> שכונת קרית צ'אנז נבנתה עפ"י תרש"ע לכן הבניה הקיימת מיצתה את כל זכויות הבניה יש בה בנינים בני 8-7 קומות כשתנאי הדיור קשים והצפיפות גדולה. לאחרונה אושרה שם הרחבת דיור וחלקה אף בוצע. בעלות הקרקע והבנינים היא בידי קרית צאנז והדיירים הם דיירים מוגנים. בזמנו כשהתמו הבעלים על תכנית הרחבות הדיור זה היה בתנאי שיאפשרו לבנות בנינים נוספים במגרש.

<u>גב' זילבמן</u> בתכנית מס' 2629 סומן המגרש באזור מגורים ב ,ועתה סומנו במגרש הבנינים הקיימים שבזמנו אושרו להם תוספות. מבוקשת בניה מדורגת (7 בנינים חדשים) בשבינם לבין הבנינים הקיימים יעבור כביש שיוביל לתלמודי התורה המתוכננים בשטח המערבי. בבנינים החדשים מתוכננת כניסה נפרדת לכל יחידת דיור וכן גינה נפרדת, וממול בניה קשיחה יותר, בלוקים גדולים עם גשר. המדרכה ליד הבנינים החדשים מחולקת כך שישנה מדרכה של 1.5 מ' צמוד לבנין ועוד 3.0 מ' מעבר לקיר התמך.

<u>מר בן-אשר</u> הבעיה היא בחיבור של כביש הגישה. הכביש מתחבר לשני כבישים ומוצע ולכן החיבור ביניהם כפול. כאשר בשלב ראשון יהיה חיבור לכביש הקיים ובעתיד כאשר יסלל הכביש השני יתחבר אליו וינותק החבור לכביש הראשון למר נקמן היו הסתייגויות מהפתרון התחבורתי ויש לקבל את חוות דעתו בנושא.
בכלל התכנית חיובית. הבניה המוצעת תרכך את הבניה המסיבית הקיימת וברמתה המוצעת תעלה את רמת הדיור. לכן ההמלצה היא לאשר את התכנית למעט הקומה העליונה המוצעת אשר לפי החתכים תסתיר את הנוף והשמש מהדירות בקומת הקרקע בבנינים הגדולים.

<u>מר היימן</u> צפיפות המגורים גבוהה ביותר. האם נעשתה בדיקה לגבי הצורך במוסדות ציבור.

<u>מר בן-אשר</u> בשטח המערבי המיועד לשפ"ע מתוכננים שני תלמודי תורה שישרתו את האוכלוסיה כאן. תכנית זו עומדת להגיע לועדה המחוזית לדיון להפקדה. הכביש המוצע יחבר את מוסדות הצבור עם השכונה.

<u>מר היימן</u> השטח נקבע כשפ"ע בגלל השיפועים שבו.

<u>מר בן-אשר</u> השטח מיועד בשטח פרטי פתוח ומיועד למוסדות שחלקם קיימים (בנות ירושלים) וחלקם יבנו בעתיד.

<u>מר היימן</u> מצד אחד לא הוספנו שטחי ציבור בגין תוספה אחוזי הבניה באזור המגורים ומצד שני יתכן שהעיריה תחוייב בתשלום פיצויים לבעלי השטח שמיועד לשפ"פ בגין הפיכתם לשטחים למוסד.

<u>גב' ויסקופ</u> מדובר בקרקע של המינהל.

<u>מר היימן</u> ההפרשות לצורכי ציבור נמוכות מאד.

<u>מר בן-אשר</u> בתכנית הכללית של קרית צ'אנז ישנן הפרשות נוספות. שטחי הציבור כאן יחד עם המוסדות המתוכננים מספקים את צרכי הקריה.

<u>מר היימן</u> הועדה חרדה תמיד לנושא בניני הציבור בשכונות החרדיות. כשמדובר על תוספת בניה אפשר להפקיע יותר שטח.

<u>מר בן-אשר</u> ההפקעה כאן משקפת רק חלק מהרפקעות. מדובר על תוספת יחידות דיור במקום שיש לכך ביקוש. הרמה הכללית תהיה יותר גבוהה ותכנס לכאן אוכלוסיה ברמה חברתית כלכלית גבוהה יותר. גם הפתרון האדריכלי טוב יותר. אם כך, ואם לפי דברי העיריה יסופקו צרכי הציבור - דיינו באופן כללי השטח הנדון לא סובל מחוסר שטחים ירוקים נגישים.

<u>מר היימן</u> לא מתנגד לתכנית אך מביע פליאה על קלות הדעת של העיריה לוותר על שטחים שזכותה לקחת.

מר בן-אשר מבין שמדובר באוכלוסיה חרדית מציע לקבל פרט אחיד של פתרון בעיה הסוכות.

לאחר שהתקבלה הצעת החלטה הופיע מר נקמן וציין כי הוא מסכים לבדוק את נושא חיבור הכבישים אך ישנה בעיה תכנונית מכיון שהכביש חוצה את הואדי ע"י מילוי.

מר בן-אשר מציע שיוכנו חתכים והצעות לפתרון נופי בצומת בתשובה לבעית חצית הואדי ע"י הכביש-במידה והתכנית בכלל תאושר.

מר הימן מבין שהירידה לואדי מאוד חדה יותר חשוב מהורדת הקומה העליונה הוא שלא תהיה בניה במגרש הקיצוני ושהוא יפותח על חשבון היזמים כך שהירידה לודאי תהיה נוחה יותר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים
1. התכנית לא תאושר עד אשר תאושר תכנית למוסדות ציבור בשטח המצרני לשטח תכנית זו.
2. התכנית תכלול פרט אחיד של מרפסות לסוכה.
3. יש להגיש חתך בקנה מידה של 1:250 דרך כל בנין ובנין ע"מ לבחון את מידת הסתרת הנוף ע"י הקומות העליונות לדירות בבנין הקיים. החתך יבחן ע"י מתכנן המחוז והוא מוסמך להחליט אם יש צורך להוריד קומה מהבנינים המוצעים ע"מ למנוע הסתרת נוף ואור שמש לדירות בבנין הקיים.
4. התכנית תלווה בנספח טיפול נופי לבעית המילויים הנוצרים ע"י חצית הואדי ע"י הכביש המוצע וכן בקו גמר הבינוי שתהא להנחת דעתו של מתכנן המחוז.
5. תכנון דרך הגישה והתחברותה לכביש הקיים והמתוכנן יאושר ע"י נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

5. תכנית מס' 1984 א' - מזרח תלפיות

הועדה המקומית ממליצה מיום 27.2.90
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 19.12.77.
ב. לבטל החלטה הועדה המקומית מיום 8.1.78
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית על בטול החלטתה מיום 16.5.78.
ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

6. תכנית מס' 1832 - רח' רחל אמנו

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 25.3.90

א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 31.3.75.
ב. לבטל החלטה הועדה המקומית מיום 28.4.75
ג. להודיע על כך לועדה המחוזית.
ד. לגנוז את התיק.

הועדה רשמה בפניה את המלצת הועדה המקומית.

7. תכנית מס' 1929 - שועפט

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 27.2.90.

א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 14.5.73.

ב. לבטל החלטה הועדה המקומית מיום 24.6.73.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית על בטול החלטתה מיום 23.10.73.
ד. לגנוז את התיק.

<u>הוחלט:</u> לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

8. <u>תכנית מס' 1880 - כביש גן העצמאות - חבור הרחובות אגרון והלל</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 14.1.90
1. להמליץ בפני הועדה המחוזית על בטול החלטתה מיום 22.10.74.
2. להמליץ בפני הועדה המחוזית על פרסום בטול הפקדת תכנית מפורטת מס' 1880 בילקוט הפרסומים.

<u>הוחלט:</u> א. לקבל את המלצת הועדה המקומית ולדחות את התכנית.
ב. יש לבצע הליכי פרסום בדבר בטול התכנית.

9. <u>תכנית מס' 4079 - תוספת 2 מקוואות לבית כנסת - רח' הסנונית -גילה</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יוגש אישור האגף לאיכות הסביבה והערותיהם ישולבו בהוראות התכנית.
ב. יוגש אשור חשוב השטחים על ידי אגף הרישוי.
ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

<u>גב' צרפתי</u> בגילה אושר בעבר בנין ל-2 בתי כנסת. עתה מבוקשים שני מקוואות כך שהבנין יהיה בן 4 קומות ו-145%. קוי הבנין שונו.

<u>מר בן-אשר</u> הדיון צריך להתמקד רק על נושא המקוואות בקומת הקרקע. בתי הכנסת אושרו בעבר.

<u>גב' צרפתי</u> בתכנית הקודמת סומן שטח אחר למקוה.

<u>מר היימן</u> יש להניח שבגלל בעיות תקציביות יבנו רק את קומת המסד עם המקוואות ואת אולם הכניסה שישמש בשלב זה כבית כנסת. את שאר הבניה יסיימו בעוד שנים רבות. אם יש צורך במקוואות אפשר יהיה לחשוב על כך לפני כן. בגילה ישנם מספיק מקוואות ולא מדובר בשכונה חרדית או דתית.
אין לאשר את התכנית בנפש חפצה.

<u>מר בן-אשר</u> בתי כנסת ומקוואות משרתים בד"כ את אנשי השכונה ויש להניח שהמקוואות יבנו ע"י אותם יזמים של בית הכנסת. יש לבדוק את התכנית מבחינה תכנונית.

<u>מר היימן</u> אומנם נכון אך המתכננים תכננו מראש בנין מאוד גבוה. מפלס בית הכנסת הוגבה בצורה מלאכותית כדי להשיג יותר אחוזי בניה ולהאדיר את בית הכנסת וכל זה כדי שבעתיד יכפו על הועדה את נושא המקוואות. יתכן שיש צורך במקוואות אך הבנין יבנה בעוד שנים רבות.

<u>מר בן-אשר</u> יש לקבוע שלבי ביצוע ולהתנות את הפקדת התכנית בכך שבסוף כל שלב הבנין יראה גמור.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שבתכנית יפורטו שלבי ביצועה ושכל שלב יתוכנן כך שניתן יהיה לסיימו בצורה סבירה מבחינה אדריכלית וסביבתית.

10. תכנית מס' 3989 - שינוי יעוד ממגורים למוסד והגדלת אחוזי בניה - ישיבה חברון -שכ' גאולה

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 10.12.89
להפקיד את התכנית בתנאי שהיא תתוקן מבחינה טכנית. יש לכלול את כל שטחי העזר וחדרי המדרגות בחשוב אחוזי הבניה.

התכנית ירדה מסדר היום לבקשת היזם.

11. תכנית 3507 ב' - התווית דרך חדשה בהשלמה לדרך מאושרת מצפון למלון הולילנד

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 27.2.90
להפקיד את התכנית.

מר בן-אשר מסביר את מהות התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולקבוע כי השטח שיועד בה להשלמה ייועד לשפ"ע.

12. תכנית מס' 3593 א' - שינוי בינוי, הגדלת מס' קומות ומספר יחידות דיור - רח' עלי הכהן שכ' תל-ארזה
המשך דיון מיום 27.2.90

מר בן-אשר בזמנו אושרה תכנית שינוי במתחם אך בזמן העריכה עלתה בעית חישוב זכויות הבניה בגין חדרי המדרגות. מומלץ להוסיף את שטחי חדרי המדרגות במטרים רבועים לזכויות הבניה המאושרות.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 27.2.90 הוחלט להוסיף את שטחי חדרי המדרגות במטרים רבועים לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית.

13. תכנית מס' 3941 - תחנת כיבוי אש גוה יעקב
מובא לדיון חוזר.

מר בן-אשר שטח התכנית גובל במחנה הצבאי. צה"ל הגיש חוות דעתו לתכנית והוסיף תנאי לפיו יש להתוות במסגרת תכנית זו כביש נוסף מהמחנה הצבאי ועד לכביש 13. במכתבו של תא"ל יום טוב תמיר - סגן ראש אגף התכנון אל מר מיכאל גל - מנכ"ל העיריה מיום 4.4.90 נאמר בסעיף 5: בישיבה הוצע ע"י נציגינו כי תוגש תכנית חדשה לאישור הועדה המחוזית לתחנת הכיבוי שתכלול דרך ליציאת חרום מגדר המחנה עד לכביש 13. בולל שער בגדר המחנה. דרך זו תשמש הן את תחנת הכיבוש והן את המחנה".

הוחלט: בהמשך לסעיף 2 בהחלטת הועדה מיום 31.10.89. להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים שהציב שר הבטחון במכתבו אל מנכ"ל העיריה מיום 4.4.90 ואשר כללו: א. הכללת דרך ליציאת חרום מגדר המחנה הצבאי ועד לכביש מס' 13, כולל שער בגדר המחנה. ב. ביצוע דרך זו ע"י היזמים.

14. תכנית מס' 3981 - הקמת כיוסק בשפ"ע - אזור התעשיה תלפיות

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה ביום 27.2.90

להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.
השטח הירוק המוגדר במגרש חדש מס' 1 יהיה שטח לחניה משולבת עם גינון.

גב' מלאכי: בשטח שמיועד לשפ"פ בתכנית 1718, ליד דיזנגוף סנטר, מוכנס כיוסק בשטח של 12 מ"ר שישרת את באי המקום.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. הכרזה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

15. תכנית מס' 1699 - נחלאות והסביבה

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 28.7.89.

להכריז על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה בשטח התחום בקו כחול בתשריט ולקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק כי לא ינתנו היתרי בניה בשטח זה עד שלא תוכן תכנית חדשה לאיזור.

מר בן-אשר: בזמנו הוחלט לפרסם הכרזה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק לאיזור הנחלאות וכן תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק על איסור בניה בשטח. לגבי חלק מהשטח ישנן תכניות שעברו כבר את שלב ההפקדה והוגשו לגביהן התנגדויות. עתה מבקשת הועדה המקומית לשנות את התנאים שנקבעו ולאפשר הוצאת היתרי בניה לשיפורים סניטריים עד לאישור התכנית. מוצע לקבל המלצה זו ולאפשר שיפורים סניטריים בכל שטח התכנית.

הוחלט: לתקן את התנאים שנקבעו בזמנו לפי סעיף 78 לחוק בכך שיותר לאשר בקשות להיתרי בניה במסגרת שיפורים סניטריים עד לאישורה של תכנית 1699.

16. תכנית מס' [illegible] א' רחביה, טלביה, נחלאות

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 14.1.90.
לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית ולקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק לפיו לא יותר שימוש של משרדים ומוסדות למיניהם בדירות מגורים שלא היו קיימים ערב קבלת החלטה זו, למעט לאורך רח' עזה רח' רמב"ן, ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.
תוקף הסעיף הוא למשך שנתיים בלבד.
החלטה ועדה מקומית: לאשר החלטת ועדת המשנה באופן שהמוסדות הכלולים ברשימת האיסורים יוגדרו רק כמוסדות פרטיים ולא בנייני ציבור.

מר בן-אשר: בזמנו דנה הועדה בתכנית שקבעה מיקום משרדים בכל העיר והוצאתם מאזורי המגורים ובסופו של דבר צומצם השטח לאיזור רחביה והנחלאות. הועדה בקשה להכין סקר בנושא ובינתיים להכריז על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק לאסור כניסת משרדים לשכונות אלו.
עתה מעבירה הועדה המקומית החלטה בנדון אך מסייגת את האיסור רק לגבי מוסדות פרטיים ולא לציבוריים, לדעתי לא נכון לעשות כך.

גב' גוסקינד: הכוונה היא לגני ילדים ובתי ספר.

מר בן-אשר: האם פונקציות אלה יכולות להיות בדירות מגורים?

גב' גוסקינד: זו תוספת שהוספה ע"י מליאת הועדה המקומית והכוונה היא לא רק לדירות מגורים אלא לשטחים המיועדים למגורים אך הם עדיין לא בנויים.

מר בן-אשר בתכנית דובר על משרדים ולא על גני ילדים וכד'. ברור שגם משרדים מוסדיים לא יאושרו בבתי מגורים עד שתאושר התכנית. יש להבהיר שמדובר על משרדים (הן פרטיים והן מוסדיים) ולא על שרות ציבור כגון גני ילדים, בתי ספר, טיפת חלב וכד'.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. תכניות בינוי

17. 3489/4 - בקשה לאישור תכנית בינוי בית צפאפא - גוש 30283 חלקה 47

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.90
לאשר את התכנית ובתנאי שהשטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו ע"ש עירית ירושלים ללא תשלום.

גב' זיגלמן מדובר במתחם ד שהוא מתחם לבינוי עם תשריט חלוקה. האזור מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד - בנית 2 קומות במסגרת 50% בניה. תכנית הבינוי כוללת חלוקה למגרשים ודרכים. בנושא מספר יחידות הבינוי התכנית שהוגשה לא עונה על התנאים שהוצבו בתכנית 3489 ויש לדאוג שלא תהיה חריגה ממה שהותר בתכנית 3488.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שלא תהיה חריגה מהוראות תכנית מס' 3488.

ד. תשריט פיצול

18. תשריט פיצול על פי תכנית 2045 - גוש 30119 חלקה 24 - שכ' ארנונה
המשך דיון מיום 27.2.90

מר בן-אשר מזכיר את מהלך הדיון הקודם ומציין כי שני הצדדים לא הגיעו להסכמה ולכן יש להחליט אחת מהשתיים או לדחות את הבקשה או להפקיד תכנית שינוי. מבחינה תכנונית תכנית החלוקה המוצעת טובה יותר אך המתנגד טוען שהבנוי יוסתר לו. הבעיה היא שהיזם לא יוכל להגיש תכנית כי אם היא תהיה באותה מתכונת השכן ממילא יתנגד אלא אם כן זו תהיה יוזמה של העיריה.
לכן או שתוגש תכנית חלוקה המוסכמת על שני הצדדים או שתוגש תב"ע המאפשרת חלוקה שלא כפי שנקבע בתכנית 2045.
הוחלט: לדחות את הבקשה מכיון שהיא נוגדת את הוראות תכנית 2045 ומכיון לא ניתנה הסכמת הבעלים השניים של החלקה. במידה והיזם יגיע להסכם עם הבעלים השניים של החלקה עליו להגיש לועדות התכנון תכנית שינוי לתכנית מס' 2045.

ה. תביעות פיצויים

19. תביעת פיצויים בעקבות אישור תכנית מס' 2055 א' שדי הרצל

הועדה המקומית המליצה מיום 14.1.90.
לדחות את תביעת הפיצויים מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת של שמאי העיריה.

מר בן-אשר זוהי תביעה שהוגשה ע"י "בית חינוך עיוורים" בגין אישור תכנית מס' 2055 א'.

גב' פלאוט הטענות הן: ירידת ערך החלקה בגין הסתרת אור ואויר ביטול עביר ודיקת הנאה ובגין הסתרת שלט המוסד.

(פרוטוקול מחוזית 15.3.1990)

תשובות העורכים: א. במסגרת התכנית הנדונה נקבעו זכויות בניה יתרות
בגין גובה יותר מאשר במסגרת תכנית 2602 - שם
גובה המבנים היה בתחום שלמה.
ב. בהוראות תכנית 2059 א' ישנם סעיפים מפורשים
(סע' 2.2.3) לענין שטחי הדשא לבית הגיע את ...
ג. בגין הסדרת השלם המשוב הרחבי לנושא גובה המבנים
העדיפה מזו שנקבעה בתכנית קודמת.

מומלץ לקבל את המלצת הועדה המקומית.

הוחלט: לדחות את תביעת הפיצויים בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

20. תביעת פיצויים בעקבות אישור תכנית 1801 - בין הרחובות מקור חיים ופייר קניג

הועדה המקומית ממליצה מיום 24.9.89:
לדחות את תביעת הפיצויים מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת של שמאי העיריה.

גבי פוארים: חלקה מס' 56 באיזור התעשיה במקור היום מיועדת לתעשיה לפי תכנית 4501, על מנת להוציא רשיון בניה חויבו התכנית הפקיע חלק יחידי והחלקה ... בתכנית האיחוד והחלוקה 1801 עבור ... 66 ממקום אחר ובעבר הגישו תביעה פיצויים ובזמנו אף המליצה הועדה המקומית ... לאחר הכנסה הגשה לתביעת פיצויים לשר ... אישר אותה. השמאית: אין שערה החלקה ירד מכיון שלאחר הפרשה של 40% ... מגרש ... קשה יותר לתכנן על החלקה בגין התעשיה. השמאי בקומה הקרקע ... התעשיה הוא ... ומכירה עתכנית ... שינוי ייעוד ... כמו כן ... משרתת ... לרוכבי רגל. יש לציין כי במסגרת תכנית 1801 ... משמש מעבר להולכי רגל אך במסגרת תכנית 1801 א' שאושרה כבר נקבע ... ישמש גם מעבר לכלי רכב.

מר בן-ששון: חוות הדעת של העיריה מתבססת על טיעונים תכנוניים ולא בהתאמה לאישור הערכה שמאית. מציע שהעיריה תפנה לשמאי ישוב בסוס הערכתו התכנון החלטה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתוגש לועדה הערכה שמאית מטעם הועדה המקומית.

ז. השגות: חלוקה לצרכי רישום

21. בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיה על פי תכנית 2602 - תע"ר 4065 - עטרות - גוש 30502 חלקה 22

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 27.3.90:
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל אגף התכנון, לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30502 חלקה 22 לפי תע"ר מס' 4065.

הוחלט: לאשר את ההגשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מהוזית 15.5.1990)

22. בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות-על פי תכנית 1115 ב' תצ"ר 4045 - גבעת מרדכי גוש 30183

הועדה המקומית המליצה מיום 27.2.90
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל אגף התכנון, לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30183 חלקות 50,51,55-62, 78,84,91,93,94, לפי תצ"ר מס' 4045.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

23. בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - על-פי תכנית 3488 - תצ"ר 4051 - בית צפאפא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.2.90

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל אגף התכנון לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30282 חלקה 24, לפי תצ"ר 4051.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ז. תכניות להפקדה

24. תכנית מס' מי/709 - קביעת קו בנין קדמי לגן ילדים - מעוז ציון ב'

הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.1.90
להפקיד את התכנית רק לאחר ביצוע התיקונים הבאים:
א. בסעיף שם התכנית: התכנית היא שינוי לתכנית מי/250 ולא מי/240 ב', שלא קיבלה תוקף.
ב. בסעיף מטרות התכנית: "קביעת קו בנין קדמי למבנה גן ילדים בצפון המגרש בלבד: מ-5.00 מ' ל-2.70".
ג. לבטל כפיפות בסעיף 7 לתכנית מי/340 ב' שאינה מאושרת.
ד. בסעיף 9: להוסיף תכנית מי/250. וההוראה הבאה: א. יותר קו בנין קדמי של 2.70 מ' למבנה גן ילדים בצפון המגרש בלבד.

גב' מורגנ ברח' קיבוץ גלויות במבשרת ציון נבנה גן ילדים טרומי בקו בנין 2.70 במקום 5 מ'.

מר בן-אשר מכיון שהגן נבנה בהיסח הדעת ההמלצה שלנו חיובית ובלבד שקו הבנין יחזור לקדמותו אם בעתיד יהיה שינוי והמבנה יוסר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שקו בנין זה יהא זמני בלבד ויחזור לקדמותו במקרה שהמבנה הטרומי יוסר מהמקום.

25. תכנית מס' מי/699-הגדלת אחוזי בניה והגדלת מס' יחידות דיור-עין רפא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.6.89
להפקיד את התכנית לאחר התיקונים הבאים:
1. יש לתת קואורדינטות של החלקה.
2. יש להגיש עם חתימות בעלי חלקות סמוכים, וחתימת המוכתר.
3. המבנה הנטוש יסומן להריסה ויצויין בתקנון תנאי להיתר הריסת המבנה הנטוש.

4. תקון תשריט ותקנון לסדורן לפי הנחיות מהנדס הועדה.
כולל בותרת: תשריט+ שם תכנית+קנ"מ מצב מאושר, מצב מתוכנן, מקרא, תכנית סביבה, שמות וחתימות יוזם ועורך + תאריך + ת.ז. + טלפון.

<u>גבי מורנו</u> בעין רפא - באזור המיועד לאזור חקלאי ב' מבוקש להגדיל את אחוזי הבניה מ-25% ל-80% ולאשר בנית שתי יחידות דיור במקום אחת - תוך כדי שינוי קוי הבנין, מדובר בבנין קיים בשטח.

<u>גבי פלאום</u> המדיניות המתגבשת עתה לגבי האזור בכלל היא להעלות את אחוזי הבניה ל-40%-50% אך בשום אופן לא ל-80%.

<u>מר בן-אשר</u> הציע לדחות את התכנית ולהגיש תביעה משפטית על בניה ללא היתר.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הצעת התכנית הועדה מורה לועדה המקומית להגיש נגד היזם תביעה משפטית בגין בניה ללא היתר.

26. <u>תכנית מס' מי/700 - כביש מס' 3 - קטע לטרון - צומת נחשון</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> בישיבתה מיום 21.5.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. התחיבות כללית לשפוי ועדה מקומית בגין תביעות כלפיה בענין תכנית זו ותוצאותיה.
2. הגשת נספחים של הבנין הדרך המפורט כולל קו דרך וחתכים. תכניות צמחים מפורטות גדרות מכוי/חפירה וטיפול בשיקום פצעי נוף כולל נטיעות (מי/200 פרק ה'/15) תוך שימת לב למוני פצעי נוף לבדיקת מהנדס הועדה.
3. הוספת גבול תכנית מפורטת או גבול ביעה מהובה מי/200 במקום שאין כזו לנחשון, בקוע, נוה שלום ותאום הכניסות לישובים בהתאם ולסמנם בתכנית.
4. סמון בתשריט של מבנים קיימים (מועד נכון להגשת המסמכים להפקדה) בתחום 100 מ' מכל צד של קו הדרך כולל סימון בצבע מתאים במקרא של התשריט. והוראה בתקנון המאפשרת שמוש חורג במבנים אלה. תנאים אלו יוקדמו להפקדת התכנית.
5. יש לקיים תיאום עם אגף העתיקות.
6. הגשת מפה מצבית (תכנית מדידה).
7. סיור המתכננים עם מרכז הועדה החקלאית אלימלך ברק לאורך התואי.

<u>הוחלט:</u> להעביר את הדיון למליאת הועדה המחוזית.

27. <u>תכנית מס' מי/707 - כביש הר אדר - מעלה החמישה</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> בישיבתה מיום 25.2.90 .
להפקיד את התכנית בתנאי שיצויין בתקנון "בגמר ביצוע הדרך העוקפת תבוטל הדרך הקיימת".

<u>הוחלט:</u> להעביר את הדיון למליאת הועדה המחוזית.

28. <u>תכנית מי/625 א' - שינוי יעוד מאזור חציבה לאזור תעשיה - מבשרת</u>
מובא לתיקון החלטה מיום 14.11.89

(פרוטוקול מחוזית 15.5.1990)

<u>גב' פלאוט</u> בזמנו כשהוחלט להפקיד את התכנית נקבע כי השטח המיועד למלאכה יכלל בתחום הקו הכחול של התכנית ולידו תהיה רצועת הפרדה ירוקה. במסגרת תכניות מי/329 ו-מי/471 נקבע כבר השטח שמיועד למלאכה כך שנותר רק קטע קטן ביותר של אזור תעשיה ללא פס ירוק לצידו.

<u>מר בן-אשר</u> מכיון שישנן שתי תכניות מפורטות (מי/329 ו-מי/471) שעונות למעשה על דרישת הועדה, ניתן לבטל את הסעיף הרלוונטי בהחלטה הקודמת.

<u>הוחלט:</u> לבטל את סעיף א' בהחלטת הועדה מיום 14.11.89. סעיפים ב' וג' נשארים בעינם.

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

ט"ו בתמוז תש"ן
8 ביולי 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה הנקודתית לתכנון ולבניה
<u>מס' 1/90 מיום ג' יג' בסיון תש"ן 8.5.90</u>
יו"ר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
נכחו:	פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עירית י-ם
	ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עירית י-ם
	ש. בן-שאול	-	מח' מהנדס העיר - עיריה י-ם
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	ג. בן-ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. זרגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
<u>נעדרו:</u>	א. לבנטל	-	נציג שר הבריאות
	י. שרון	-	נציג ציבור

(פרוטוקול מחוזית 9.5.1990)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. <u>תכניות לאישור</u>

1. <u>תכנית מס' 3874 - פיתוח שטח בגבעה הצרפתית</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3756 מיום 25.2.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית.

2. <u>תכנית מס' 3714 - הגדלת אחוזי בניה ומס' יחידות דיור - עין גנים</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3746 מיום 25.2.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית.

3. <u>תכנית מס' 2947 ב'-איחוד מלונות רמאדה רנאסנס ורנאנס רויאל - שד' הרצל</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3741 מיום 11.2.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית.

4. <u>תכנית מס' 2952 ב' - חלוקה למגרשים ובינוי - גילה</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3687 - מיום 13.8.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדיות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית.

ב. <u>תכניות להפקדה</u>

5. <u>תכנית מס' 3601 קביעת יעודי קרקע, דרכים והוראות בניה - פסגת זאב</u>

6. <u>תכנית מס' 3602 קביעת יעודי קרקע, דרכים והוראות בניה - פסגת זאב</u>

7. <u>תכנית מס' 3340 א' - שינוי יעודי קרקע וקביעת בינוי - בין פסגת זאב לנוה יעקב</u>
שלוש התכניות בדיון יחד.

<u>אורי בן-אשר</u> הועדה המחוזית בישיבתה מיום 20.3.90 החליטה להפקיד תכניות אלו בתנאים מסוימים. בין התנאים היה תנאי שהתכניות תכלולנה טבלאות איחוד וחלוקה מחדש. תנאי זה מכביד מאוד על המתכננים משום שמדידת השטחים שתעשה היום תהא מדידה בפלנימטר ולכן תהא לא מדויקת. יתר על כן בצוע התכנית בכל הקשור בפריצת הדרכים והקמת הגדרות תשנה את הנתונים של השטחים לכן טבלת השטחים של האחוד והחלוקה תהא בעתיד שונה. משרד השכון נוהג להכין תכניות לרשום שטחים לאחר שיפרצו הדרכים וסומנו המגרשים בשטח. מוצע לכן לבטל תנאי זה בהחלטת הועדה המחוזית.

הוחלט: לבטל את התנאי בדבר צרוף טבלת איחוד ותלוקה לתכנית לפני הפקדתה, כפי שהחליטה הועדה ביום 20.3.90.

8. תכנית מס' 3934 - יעוד לאזור מגורים 5 וחלוקה חדשה לשני מגרשים - בית חנינא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.88
א. מילוי דרישות אגף הדרכים והתנועה.
ב. מתן התחיבות משפטית מתאימה לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.
ג. קו הבנין בחזית המזרחית יהיה 6 מ' במקום 4 מ'.
ד. לערוך את התכנית מחדש מבחינה טכנית.

אודי בן-אשר המגרש נמצא בתחום שבו הוחלט ע"י הועדה המחוזית להוציא התרים לפי סעיף 78 לחוק. התנאים להוצאת היתרים היו שהחלקות תהיינה עד לגודל של 1000 מ"ר ושתהא דרך גישה אליהן. חלקה זו גדולה מהשטח שנקבע ושטחה 2064 מ"ר. לכן הוכנה תכנית מפורטת שחילקה את החלקה לשני מגרשים ומציעה לקבוע את יעודן לאזור מגורים 5. זהו האזור לפיו מוציאים היתרים בהתאם לתנאי סעיף 78 שנקבעו. כמו כן קובעים קוי בנין מיוחדים שיהיו 4 מ' קוי בנין קדמיים במקום 6 מ' המותרים באזור מגורים 5 לפי תכנית המתאר. ההפרשות לצרכי צבור הן 24.3% מיועדות כולן לדרכים. הבעיה היא שהתכנית היא נקודתית במקום שאין בו תכנית מתאר ולכן קשה לראות את התאמה לתכנון הכללי בעיקר בכל האמור בתכנון מערכת הדרכים. בעבר כבר נתקלנו במצבים כאלו וראינו אי התאמה בין תכניות נקודתיות. הסכנה היא שכאשר יכינו בעתיד תכנית מתאר לכל השטח ויצטרכו לכלול בתוכה את התכניות הנקודתיות השונות תווצר תכנית מצב מוזרה ומסובכת של פזל שאין התאמה מלאה בין חלקיו השונים.

א. טוביה מציע לאשר תכנית זו ולהעלות בעיה זו בפני מליאת הועדה המחוזית. מעבר לנימוקים שהעלה אודי התנה שר הפנים את אישורו לתכנית 3530 בכך שלא יאושרו תכניות מפורטות כל עוד לא תאושר תכנית מתאר לאיזור צפון ירושלים. העיריה מצד שני מעדיפה להכין תכניות מפורטות ולא להגיש תכנית מתאר כללית. לכן לדעתו יש להביא הנושא להכרעה בפני המליאה.

הוחלט: א. להפקיד את התכנית בתנאים שפורטו ע"י הועדה המקומית.
ב. להביא לדיון ולהכרעה בפני מליאת הועדה המחוזית את נושא הפקדתן של תכניות מפורטות בצפון ירושלים בטרם הופקדה תכנית מיתאר לאיזור.

9. תכנית מס' 3966-הקמת מתקן הנדסי והתוויית דרך אליו מצפון לג'בל מוכבר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89:

החלטת ועדת המשנה מיום 19/06/89:
לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:
א. יש לצפות באבן את כל קירות התמך ואת המאגר עצמו בחלקים הבולטים מעל פני הקרקע.
ב. יש למלא את דרישות אגף הדרכים, היחידה לאיכות הסביבה וארכיאולוג המחוז כפי שפורטו בתיק למתכנן.
ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

(פרוטוקול מחוזית 8.5.1990)

<u>החלטת ועדת המשנה מיום 11/10/89:</u>
לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:
א. יש לצפות באבן את כל קירות התמך ואת המאגר עצמו בחלקים הבולטים מעל פני הקרקע.
ב. יש למלא את דרישות אגף הדרכים, היחידה לאיכות הסביבה והארכיאולוג המחוזי כפי שפורטו בתיק למתכנן.
ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

<u>נדינה פלאוט</u> עירית ירושלים מבקשת לבנות מאגר מים במדרון הצפוני של ג'בל אל מוכבר. לצורך זאת הוכנה התכנית המיעדת את השטח למתקן הנדסי מוקף שטח ציבורי פתוח והתוויית דרך גישה למתקן. לתכנית מצורף נספח בינוי. לפי תכנית המתאר עמ/9 השטח מיועד בשטח ציבורי פתוח. הועדה המקומית התנתה את הפקדת התכנית במספר תנאים ביניהם צפוי באבן של קירות התמך והחלקים הבולטים של המאגר. אנו ממליצים לאשר את התכנית להפקדה באותם תנאים שהתנתה הועדה המקומית.

<u>שמריהו כהן</u> שואל מדוע נדרש צפוי אבן על קירות המתקן.

<u>אורי בן-אשר</u> הדרישה נובעת משני טעמים: א. חוק בניה האבן. ב. מהעובדה שמתקן זה נמצא באזור האגן ההיסטורי של העיר העתיקה. נשקף ממנה וקיימת רגישות לגבי הופעתו.

<u>דורית ויסקנר</u> מעדכנת את הועדה שהועדה המקומית דנה מחדש בתכנית וההחלטה האחרונה היתה לותר על ציפוי האבן על קירות המתקן, כי קיימת בעיה הנדסית בבנין אבן על קירות המאגר.

<u>אורי בן-אשר</u> במקרה זה הפתרון הוא שקירות התמך יוגבהו ויקיפו את החלק הגלוי של המתקן. את קירות התמך ניתן לצפות באבן.

<u>הוחלט</u> להפקיד את התכנית בתנאי שקירות התמך יוגבהו ויקיפו את כל חלקו הגלוי של המאגר. החלקים הגלויים של קירות התמך יצופו באבן, וביתר התנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית.

10. <u>תכנית מס' 4041 - יעוד לאזור מגורים 5 והרחבת דרך קיימת - שועפט</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.8.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית והוראותיה יעברו מחדש בתאום עם המחלקה.
ב. יתווסף בתכנית המצב המאושר בהתאם לתכנית 1975.
ג. בסמן מקום החניה ע"ג התשריט ולהתיחס לכך בהוראות התכנית בהתאם לדרישות האגף להסדרי התנועה.
ד. דרוש אישור מנהל התעופה האזרחית.

<u>אורי בן-אשר</u> הועדה המקומית ממליצה ליעד מגרש בשכונה שועפט לאזור מגורים 5 ולבטל חלק מדרך מאושרת. במגרש קיים בנין בן קומה ומבקשים לבנות עליו קומה נוספת. זכויות הבניה יגיעו ל-67%.
הבעיה היא שהדרך שמבקשים לבטל בנקודה זו היא דרך עירונית ראשית שהיתה חלק מתכנון מרכז הספורט ברכס שועפט.
לדעתי אין אפשרות לאשר תכנית זו המהווה תכנון נקודתי ועל הועדה המקומית להעביר אלינו תכנית כוללת יותר לאזור שועפט אשר תצדיק בטול תכנון דרך זה.

<u>דורית ויסקנר</u> קיים כבר תכנון כזה.

<u>אורי בן-אשר</u> קיים אבל לא הועבר אלינו ולא קיימנו דיון בתכנית זו.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הצעת התכנית מהנימוקים הבאים:
א. התכנית מציה דרך עירונית ראשית בנקודה ולא מציגה תוכנית כוללת המצדיקה הצעת הדרך.
ב. הבנין הקיים במגרש והנמצא בתוואי הדרך נבנה ללא היתר.

11. <u>תכנית מס' 4054 – חלוקה חדשה. קביעת בינוי והרחבת דרך – בית-צפאפא</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. עריכת התכנית והתכנון מחדש בתאום עם מחלקת תכנון.
ב. לסמן להריסה גם את הסככה שבתחום המעבר הציבורי.
ג. לבטל סעיף 9 ב' בנוגע לאחוזים ובמקומו לדרוש מתן היתר לקומה מעל הבנין הקיים במגרש מס' 1 ותוספת בניה מעל הבנין הקיים במגרש מס' 2 עד ל-30% וזאת לפי קנטור הבנין הקיים.
ד. השלמת נתוני הבעלויות בטבלה האחוד והחלוקה בתשריט.

<u>ירדנה פלאום</u> זוהי תכנית נקודתית המציעה להוסיף קומה על בנין קיים בין קומה לבין מוצע ליעד את המגרש לאזור מגורים 5. המגרש כלול בתכנית מס' 2217. הוראות תכנית זו קובעת כי יש להכין ולאשר תכנית מפורטת לשטח המתחם בתכנית ומאחר וזו לא אושרה אנו מנועים לאשר תכנית זו. יתר על כן תכנית נקודתית זו נמצאת בסתירה לתכנית מפורטת כוללת שהועברה ע"י הועדה המקומית.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הצעת התכנית הזות ולא הוגשה תכנית מפורטת למתחם שלם כפי שתכנית המתאר 2217 מחייבת.

12. <u>תכנית מס' 2967 – הקמת מתקן הנדסי והתוויית דרך אלון – צור באחר</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 14.11.89

<u>החלטת ועדת המשנה מיום 30/7/89</u>
לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית ובתנאי שכל חלקי הבניה וקירות התמך שבולטים מעל פני הקרקע יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת ובתנאי שתעוגן בתכנית הדרישה של האגף לאיכות הסביבה. יובאו הנתונים המדוייקים בדבר גודל המאגר עד להבאת תכנית למליאה הועדה המקומית.

<u>החלטת ועדת המשנה מיום 11/10/89</u>

לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית ובתנאים הבאים:
א. יש לצפות באבן את כל קירות התמך הבולטים מעל פני הקרקע.
ב. יש למלא את דרישות אגף הדרכים היחידה לאיכות הסביבה וארכיאולוג המחוז.
ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

<u>ירדנה פלאום</u> תכנית זו דומה לתכנית שדנו בסעיפים הקודמים השינוי הוא שהיא בצור באחר בשטח שלא חלה עליו תכנית מתאר מאושרת.

<u>אורי בן-אשר</u> אותה החלטה שקבלנו בתכנית הקודמת יפה גם לתכנית זו.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בתנאי שקירות התמך יונמכו ויסתירו את מבנה המאגר בכל חלקיו הגלויים. קירות התמך יצופו באבן וכן בתנאים שפורטו

ע"י הועדה המקומית.

13. תכנית מס' 4055 – תוספת בניה למרפאה – בית דגן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.89
להפקיד את התכנית.

אורלי בן-אשר בבנין מגורים קיים משמשת דירה במרפאה. לדירה הוסף מבנה חיצוני, המחובר אליה והמשמש כחדר קבלה למרפאה. הבניה בוצעה ועתה מבקשים להכשירה. התכנית כוללת גם הוראות של איחוד חלקות. אנו ממליצים לא לאשר את התכנית משני טעמים:
א. אין הועדה המחוזית נוהגת לאשר בניה שנעשתה בדיעבד וללא היתר.
ב. התוכנית מכוערת ופוגעת בצורתו החיצונית של הבנין.

הוחלט: א. לדחות את הצעת התכנית מהנימוקים הבאים:
1. הבניה בוצעה ללא היתר.
2. התוספת מכוערת ופוגעת בצורתו החיצונית של הבנין.
ב. הועדה מורה לועדה המקומית לנקוט בהליכים משפטיים בגין עבירת הבניה.

14. תכנית מס' 2922–הגדלת אחוזי הבניה ע"י שינוי מתחם לדירה–גבעת המבתר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.6.89
להפקיד את התכנית באחת משתי האפשרויות הבאות:
1. תוגש תכנית הכוללת את החלקה בשלמותה והגדלת אחוזי בניה בחלקה בשלמותה בהתאם לבניה הקיימת.
2. החלקה תחולק לשני מגרשים חדשים והתכנית תתיחס רק למחצית החלקה של מגיש הבקשה.
3. במידה ולא ימצא פתרון בהתאם לסעיפים לעיל, תוחזר התכנית לדיון בועדה.

אורלי בן-אשר מטרת התכנית להכשיר עבודות בניה בגבעת המבתר בבר שהפכו קומת נכתה שלא חושבה בזכויות הבניה לדירה מגורים. בזמנו הוחלט כי הועדה המחוזית תאות לאשר תכניות אלו בגבעת המבתר בשם קונסולצציה של עבודות הבניה. במקרה דנן מדובר בבנין דו משפחתי ולכן התכנית מציעה שתי אפשרויות לבחירה. האחת להשאיר את החלקה בשלמותה ולהגדיל את אחוזי הבניה לחלקה השלמה. במקרה זה עלולה להיות בעיה בחלוקת היטל ההשבחה ובצורך לקבל את חתימת השכן בבעלים לעת מתן היתרי הבניה. האפשרות השניה היא לחלק את המגרש לשניים.

שמריהו בהט מציע לבחור באפשרות הראשונה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיף מס' 1 בהמלצת הועדה המקומית דהיינו המגרש לא יחולק.

15. תכנית מס' 2992 א' – הגדלת אחוזי בניה וקביעת בינוי – רח' ליוב יפה – תלפיות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.12.89
לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 19.2.89 ולאשר את התכנית המוצעת להפקדה בתנאים הבאים:
א. חשוב השטחים המתוקן יאושר על ידי אגף הרישוי.
ב. יתקבל אשור האגף להסדרי תנועה והערותיו ישולבו בתכנית.
ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ד. תשלחנה הודעות אישיות לפי סעיף 151 בחוק לדיירים ויושבי הזכויות

בבנין.

<u>אורי בן-אשר</u> התכנית המוצעת, המתיחסת ל-4 מגרשים ברח' ליב יפה המיועדים כאזור מגורים 1 וחלה עליה תכניה מס' 2992. מציעה להגדיל את זכויות הבניה במגרשים ולבטל את ההוראה הקבועה בתכנית 2992 בדבר גובה הבנינים. שלפי תכנית מס' 2992 גובה הבנינים צריך להיות שלוש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת. לפי התכנית המוצעת גובה הבנינים יהא 4 קומות דהיינו תנתן אפשרות לבנית דירות מגורים בחלק מקומת העמודים. הסיבה לשינויים היא בכך שזכויות הבניה במגרשים אלו נגזרות משטח המגרשים ברוטו בנכוי 40% כאשר בפועל שעור ההפרשות לצרכי ציבור הגיעו לכ-56% בלומר על מגרשים קטנים יותר הועמסו יותר זכויות בניה. זכויות אלו לא נתנו לניצול במתכון של שלוש קומות בלבד. בנוסף לכך מבקש היזם להוסיף לזכויות הבניה את שטחי חדרי המדרגות שבעבר לא נכללו בחשבון זכויות החניה ושטחי המפרסות המקורות אשר הועדה המקומית דורשת כיום לחשבם. תכנית זו מתגלגה בין רשויות התכנון כבר מספר רב של שנים ובעבר התקבלו סיכומים עם היזם להסדיר את בעית זכויות הבניה לכן מומלץ לאשר את התכנית בתנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית.

<u>ברורה ויסבנוך</u> מציינת כי בפועל כבר נבנו דירות בקומת העמודים של הבנינים ללא היתר בניה.

<u>א. קוקסה</u> מציע להפקיד את התכנית רק לאחר שימוצו ההליכים המשפטים.

<u>אורי בן-אשר</u> מבקש בנוסף לצרף לנספח הבינוי את פתרון החניה החדש המאושר ע"י אגף התנועה.

<u>הוחלט:</u> 1. להפקיד את התכנית בהתאם לתנאי הועדה המקומית ובתנאי שימוצו קודם לכן התהליכים המשפטים.
2. לתכנית יצורף נספח החניה.

ג. <u>תכנית בינוי</u>

16. <u>תכנית בינוי מס' 2317/24 - גוש 30279 חלקה 37 - בית צפאפא</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 14.11.89
לאשר את התכנית הבינוי ובתנאי שיוסדרו מקומות החניה בהתאם להמלצת האגף להסדרי תנועה ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבתה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי הכל לפי הענין. אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בתכנית בינוי זאת.

<u>אורי בן אשר</u> תכנית המיתאר לבית צפאפא 2317 מחייבת אישור תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתרי בניה, מאחר ודבר זה לא נעשה לא ניתן להפקיד התכנית.

הוחלט:
להחזיר את התכנית לועדה המקומית מהנימוקים הבאים:
א. תכנית הבינוי נמצאה בשטח בו חלה החובה להכין תכניות מפורטות לפי תכנית המתאר. – 2317 ובשטח זה אין אפשרות לאשר תכניות בינוי כל עוד לא אושרו תכניות מפורטות.
ב. תכנית הבינוי אינה תואמת את התכניות המפורטות שהומלצו ע"י הועדה המקומית והועברו לדיון לועדה המחוזית.

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

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89
לאשר את תכנית הבינוי על פי המפרט להלן.
א. תוספת קירות בקומת המרתף ושינויים פנימיים. ואישור קומה מעליהם במגרש מס' 3.
ב. אישור קווי בנין למתן היתר בניה במגרש מס' 2 בו שתי קומות בשטח של 104 מ"ר לכל קומה בשלב יותר מאוחר.
ג. מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבור פתוח (להלן השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא יינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, הכל לפי הענין. אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי, אשר בבעלותו קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בתכנית בינוי זו.

מיכל זיגלמן התכנית מציעה חלוקת החלקה לשלושה מגרשים עם בינוי. קיימות שתי אפשרויות לפי תכנית המתאר מס' 2317. אפשרות אחת לאשר חלוקה לפי פרק ד' לחוק, ואפשרות שניה לאשר בינוי בכלל החלקה ללא חלוקה. בהצעה שהוגשה אף לא אחת מהאפשרויות האלו קיימת לכן לא ניתן לאשרה.

דורית ויסקיבד זוהי תכנית בינוי כללית.

אורי בן-אשר זוהי לא תכנית בינוי הערוכה כנדרש כיון שחסרים בה פרטים רבים כגון טופוגרפיה ופתרונות חניה וכד'.

הוחלט: לדחות את הצעת הבינוי.

18. תכנית בינוי מס' 2317/25 גוש 30279 חלקה 36 – בית צפאפא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.1.90:
לאשר את תכנית הבינוי ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן – השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא יינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי הכל לפי הענין, אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי, אשר בבעלותו קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בתוכנית בינוי זאת.

מיכל זיגלמן זוהי תכנית בינוי החלה באזור בו יש לאשר קודם תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית המתאר 2317 לכן לא ניתן לאשרה.

<u>הוחלט:</u>
להחזיר את התכניות לועדה המקומית מהנימוקים הבאים:
א. תכניות הבינוי נמצאות בשטח בו חלה החובה להכין תכניות מפורטות לפי תכנית המתאר, 2317 ובשטח זה אין אפשרות לאשר תכניות בינוי כל עוד לא אושרו תכניות מפורטות.
ב. תכניות הבינוי אינן תואמות את התכניות המפורטות שהומלצו ע"י הועדה המקומית והועברו לדיון לועדה המחוזית.

19. <u>תכנית בינוי מס' בנ/2317/13 גוש 275 חלקה 35 בית צפאפא</u>

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.1.90:</u>

לאשר את תכנית הבינוי ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן - השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תכלול את השטח הציבורי הכל לפי הענין, אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מראש את השטח הציבורי, אשר בבעלותו קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בתוכנית בינוי זאת.

<u>מ-ל מרגלית</u>: השטח נמצא באזור, אשר לפי תכנית המתאר 2317 הוא אזור מגורים 5. אולם תכנית הבינוי מציעה חריגות מהוראות האזור המתמצאות בחריגה בקוי הבנין וחריגה בגובה ובמספר הקומות. לפי התכנית מוצע תכנית בניין בן 3 קומות. לא ניתן לאשר את התכנית.

<u>הוחלט</u>: לדחות את תכנית הבנוי כי קיימות סטיות נכרות בקוי הבנין, בגובה הבנוי ובמספר הקומות מהוראות תכנית המתאר 2317.

ו. <u>הפקדה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק</u>

20. <u>תכנית מס' 3896 - בית ישראל</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88
להמליץ בפני הועדה המחוזית על פרסום על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על הכרזת השטח בשטח לתכנון ולקביעתו כי לא ינתנו היתרי בניה על פי סעיף 78 לחוק עד הכנת תכנית מפורטת.
נושא הקרקעות של שומרי אמונים יבדק.

<u>אורה בן-אשר</u>: הועדה המקומית מבקשת להכריז על תכנון שכונה זו, בגבולות המוצעים בתשריט בהתאם לסעיף 77 לחוק ובו לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק, כי לא ינתנו היתרי בניה בשטח המוכרז.
מטרת התכנון היא להשלים את תכנון שכונת בית ישראל שנעשה באמצעות הפרויקט לשקום השכונה. שכונת בית ישראל ענייה בשטחים ציבוריים ואיזור מתחם קרית שומרי אמונים הגובל בשכונה עדיין שומר על מספר שטחים בלתי מבונים הראויים לשמש למטרות ציבור לכן מבוקש לתכנן שכונה זו.

<u>הוחלט</u>: לאשר את המלצת הועדה המקומית ולפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית לשכונה בגבולות המופיעים בתשריט כמו כן לקבוע, לפי סעיף 78, כי לא ינתנו היתרים בתקופת התכנון.

ז. <u>בקשות להקלה</u>

12. בקשה לאישור הפקעה על פי תכנית מס' 5512

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 14.1.90
לאשר את ההפקעה הנ"ל.

החלטת מליאה: הועדה המחוזית מבקשת לאשר הפקעת השטחים הציבוריים לפי
תכנית מס' 5512 בהתאם לרשימה המצורפת.

הוחלט: לאשר את ההפקעה.

[illegible]

13. תכנית מס' 7580 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום על פי
[illegible]

הועדה המקומית החליטה מיום 14.1.90
[illegible]

הוחלט: לאשר את התשריט בתנאים שהוצגו לועדה המקומית.

14. תכנית מס' 5002 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום על פי
[illegible]

הועדה המקומית החליטה מיום 14.1.90
[illegible]

הוחלט: לאשר את התשריט בתנאים שהוצגו לועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - [illegible]

15. תכנית מס' 4892 - בקשה לאישור רישום תכנית [illegible]

הוחלט: לאשר את [illegible] בתנאים שהוצגו [illegible].

7. [illegible]

16. [illegible]

הועדה בדבר הפקדת תכנית [illegible]
09.1.90.
[illegible]

הוחלט: לאשר את [illegible].

ח. <u>תכניות להפקדה</u>

26. <u>תכנית מס' מי/395 - חלוקה חדשה וקביעת יעוד - אבו גוש</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> בישיבתה מיום 19.11.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. עדכונים לגבי רישום שטחי המגרשים עפ"י היעוד החדש הרשום בתשריט
2. יש לסמן את הקו הכחול החדש של התכנית "בתכנית הקיימת" בקו כחול מרוסק.

<u>ירדנה פלאוט</u> התכנית משנה תכנית מתאר מי/395 ע"י שינוי יעוד מאזור משקי עזר ואזור חקלאי לאזור מגורים ב'. חלוקת החלקה מס' 18 בגוש 29533 ל-3 חלקות בניה וקביעת הוראות בהתאם לאזור מגורים. התכנית תואמת את תכנית המתאר החדשה.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. <u>תכנית מס' מי/452-יעוד שטח למסחר למגורים והרחבת דרך קיימת אבו-גוש</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> בישיבתה מיום 16.7.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. לקיים סיור בשטח ולבדוק את עניין קוי בניה, באם אין בעיות אפשר להביא להפקדה.
2. יש לדרוש התחייבות לשיפוי הועדה.
3. התכנית תוחתם ע"י מהנדס מוסמך עפ"י החוק.

<u>ירדנה פלאוט</u> בשטח המיועד באזור מסחרי לפי תכנית המתאר לשכונת אבו גוש הוגשה תכנית המיועדת חלק מהשטח לדרך ציבורית ובשטח המסחרי מבקשים להקים בנין בין 3 קומות מעל קומת חניה ומקלט. בקומת הקרקע תהיינה חנויות ומעליהם 2 קומות מגורים.
התכנית תואמת את תכנית המתאר החדשה של אבו גוש אין אישור לפתרון החניה וישנם הערה לעיצוב החזיתות.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שעיצוב חזיתות הבנין יתואם עם מתכנן המחוז ופתרון החניה יאושר ע"י נציג של התחבורה בועדה המחוזית.

28. <u>תכנית מס' מי/708 - שינוי קוי בנין והתרת מרפסות זיז מבשרת ציון</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> בישיבתה מיום 31.12.89

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. על תכנית מפורטת להיות מוגשת ע"י אדריכל רשום בלבד.
2. יש לסמן קוי בנין מדויקים בתכנית הקרקע שבגוף התשריט.
3. אין התייחסות לקו בנין מזרחי במגרש - יש לציינו בתקנון.
4. יש לציין בתקנון שכל חזית מבנה הנמצא במרחק של פחות מ-3.60 מ' מסף המגרש - לא יותר בו פתחים בלשהם.
5. יש להוציא מסעיף 7 "ולא תינתן הקלה..."
6. יש לציין בתקנון שהתכנית הזו ממצא את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת.

הדיון בפורום: התכנית החלה אינה מתירה הבלטת מרפסות ולכן מבוקש להפקיד תכנית המשנה הוראה זו. כתוצאה מכך יש לשנות קוי הבנין. מרפסות אלו בולטות מעבר לקו הבנין.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

29. תכנית מס' מי/429 ב-תחום שטח פיתוח וקביעת יעודי קרקע-מושב נטף

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 31.12.89 להפקיד את התכנית מתוך ידיעה שבפי הנראה יהיה צורך בשינוי תחום התכנית עד שמורת הטבע השורק בהליך המקביל כל זאת - בתיאום הדוק עם רשות שמורות הטבע.

הדיון בפורום: הוצגה את התכנית ונידונה בין השאר מבקשת התכנית לשנות יעודים משמורת טבע וגן לאומי לכן יש להעביר את התכנית למועצה הארצית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולהמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את שינוי תכנית המתאר המחוזית ע"י שינוי משמורת טבע וגן לאומי לאזורים אחרים.

אליהו פרימה

כ"ט באייר תש"ן
24 במאי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית לעררים לישיבה מס' 6
שהתקיימה ביום ה' ט"ו באייר תש"ן (10.5.90)

יו"ר הועדה - א. טייסר - הממונה על מחוז ירושלים

משתתפים: א. בן-אשר - מתכנן המחוז
ת. דוידה - נציגת שר המשפטים

נכחו: ש. דרעי - נציג עירית ירושלים
ר. ביקסון - אגף הרישוי עירית ירושלים
י. פלאוט - לשכת תכנון מחוזית
ג. בן-ישראל - לשכת התכנון המחוזית
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ - לשכת התכנון המחוזית
א. סיטמן - מזכירת ועדת משנה מחוזית
ש. כהן - נציג שר הבינוי והשיכון

פרוטוקול מחוזית 12.3.1990

1. יב - 808 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 09.1.90 בגין בקשתה לסגירת מרפסת גוש 30161 חלקה 52 - רח' שלאין (שכ' בית הכרם) תיק בנ/720/90)

הצדדים הוזמנו כחוק

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 09.1.90:</u>
לדחות את הבקשה המהווה פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין ואשר אף שכן לא הסכים לה. אגף הפיקוח מתבקש לבדוק הטענה על תוספת חדר ללא היתר בחזית האחורית.

<u>גב' ....</u> ציינה שמדובר בבקשה לסגירת מרפסת שעבר בקומת המסעד. בקומה הראשונה ברח' שלאין בשכונת בית הכרם. המרפסת נמצאת בבסיס לבנין והסגירה עשויה ממסגרת וסורגים. אין ענין של אחידות בנין כי רוב המרפסת פתוחה ממטר וחצי. הוגשה התנגדות של שכנה אחת בבנין ולדבריה בבנין מרפסת בצד השני ללא היתר. המבקשת טענה שהמרפסת היתה קיימת לפני שקנתה את הדירה.

בפני הועדה הופיעה גב' [redacted] מבקשת/עוררת בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה גב' ה. בוקסון.

<u>גב' [redacted]</u> ציינה שכאשר רצתה לסגור את המרפסת התקשרה לעיריה לקבל אינפורמציה. נאמר לה, שצריך אישור של שכנים ואם תרצה בניה יותר רשיון בדיעבד. אחד השכנים שהדירה שייכת לאחיו טען שסגירת מרפסת חייבת ברשיון. בינתיים סגרה את המרפסת בסורגים והוגשה נגדה תלונה ע"י העיריה.

<u>גב' בוקסון</u> ציינה שאף שכן לא הסכים ואבין של אחד הדיירים הגיש התנגדות. טענו שזה מכער את הבנין. לפי התכניות היה נראה שסגירה עם זכוכית וסורגים מבחינה ארכיטקטונית זה מכער.

<u>גב' [redacted]</u> הציגה תמונות בפני הועדה. לדבריה, המרפסת האחורית היתה כבר סגורה בשקנתה את הדירה.

עם צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין <u>מר בן-אשר</u> שאין פגיעה ארכיטקטונית ולא רואים שום דבר.

<u>הוחלט:</u> לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

2. יב - 10975 - לוטופיה אבו ליל על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 12.2.90 בגין בקשת עבדאל מחמוד מוסטפא להקמה בנין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף -גוש 614 חלקה 223 + אזור מגורים 5 -שכ' בית חנינא (תיק בנ/940/89)

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.2.89:</u>
לאשר הוצאת היתר לחפירות בתנאים המקובלים
תאום עם אגף העתיקות
העברת שטחים לעיריה לצרכי ציבור
תבנית פיתוח צבועה בקנ"מ 1:100
התר הבניה יכלול סעיף הקובע כי הגדר הקדמית תבנה בתאום עם אגף הדרכים
לדחות את ההתנגדויות שאינן מתייחסות לנושא הפרסום שהיה חריגה בגובה הבנין.
התנגדויות מתייחסות לנושא תכנון הדרכים באזור ולענין זה התקבלה חוות דעתו של היועץ המשפטי לועדה הקובעת כי יש לפעול על פי סעיף 77 שפורסם

* לגבי האזור ועל כן המבקש תואמה תכנון הדרכים הרוב ואין לקבל ההתנגדויה המתייחסת לכך.

* לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
  אישור המחלקה לשמור פני העיר בדבר מקום לשקיבת פסולת
  הערת אזהרה רשומה בספרי האחוזה על פי טופס 204
  היטל השבחה ישולם כחוק
  אישור מכסת הג"א עם מקלט
  אישור מהנדס התנועה עם חניות
  אישור על תשלום אגרת ביוב
  אישור על תשלום היטל ביוב
  אישור אגף הדרכים
  אישור מכבי אש
  תשלום אגרת פנוי פסולת הפירה

<u>הגב' פלאוט</u> מציינת שמדובר בבקשה להקמת בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף בבית הנינא, איזור מגורים 5 עפ"י תנאים שנקבעו עפ"י סעיף 77 78 לחוק. פורסמה הכלה לענין גובה הבנין.

לאחר הפרסום הוגשה התנגדות הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות שלא התייחסה לענין הגובה.

בפני הועדה הופיעו לטענה אבו דיה ובא"כ עו"ד ג'ודה' סמעאן/עודדיס בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגב' ר. ביכסון בפני כן הופיעו עבדאל מחמוד מוססא ובא"כ עו"ד י. מרמר/המבקשים יבן דן ירושלמי, האגו אבו דייב. עו"ד ג'ודה הן מדובר שהוא מוססא, זוכר כבו.

<u>עו"ד מרמר</u> מבקש לא לשמוע את ההתנגדות של עו"ד מדובר בירן שלא הגישה התנגדות לועדה המקומית. ולא הופיעה להשמיע טענותיה בועדה המקומית.

<u>מר בוכמה</u> השיב שעליו להוכיח אם היה פגם בהליך של הועדה המקומית ולבדוק למה לא הוזמנה עו"ד מדובר בירן שלא הגישה התנגדות לועדה המקומית ולא הופיעה בפניה.

<u>עו"ד סמעאן</u> מציין שלא ניתן לתת הקלות להתרים הבנינים לפי סעיף 77,78 לחוק התכנון והבניה מבלי שיש תוכנית מאושרת כך שההקלה לא חוקית. אם רוצים לתכנן הכנון חדש צריכים לפרסם לפי סעיף 77 ולענינות דעתו אין פרסום בזה.

<u>עו"ד סמעאן</u> מציין שההקלה המוצעת תינתן רק אם יש תוכנית. מרשתו קנתה את הקרקע בשנת 1962 כשהדרך אושרה בועדה המחוזית בירדן, והפנתה את דירתה בכיוון צפון. מצד מזרח ישנה דרך של 10 מ' ומצד מערב דרך של 4 מ'. החלקה היא 222. 229 היא החלקה שאושרה לה התב"ע בשנת 1934 והיא התוכנית הקימת. החלקה שנמצאת במחלוקת היא 228. יש טעות במיספור החלקות וכן לשאלת היו"ר השיב שההקלה היתה על הגובה. לדעתו, החלטת הועדה המקומית מוטעית מבחינה משפטית. הערעור שלו מותנה אם הדרך לא תפגע. אם הדרך תפגע גם על החלקה יתנגד. והוסיף שהוא מתנגד לפגיעה בחלקה של מרשתו ומתנגד להיתר.

<u>מר סויסה</u> ביקש מהמערער לטעון רק לאלמנטים שלגביהם נתבקשה הקלה.

עו"ד סמעאן ציין שהם מתנגדים לתכנן מאחר ואם יאושר [illegible]

[illegible]

עו"ד [illegible] [illegible] סעיף 8ד [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

עו"ד סמעאן ציין [illegible] [illegible]

מר [illegible] ציין שאם ההסדר [illegible] שפורסמה בתוכנית הגדה.

עו"ד סמעאן ציין שאינו חושב שתוכנית מגדל הירדנית תופתח ביום. לגבי הגובה צריך להתייחס לסביבה רוצים לעודד כל בנין (ומאידך יש אפשרות שהגגות המרכזיים יתנו הקלות פחות מהדרגים המקובלות בצורה זו אפשר יהיה לשמור על האינטרסים. המהנדס הבין מראה של הדרגים הפנימיות שלא יפגעו התוכניות כי לפי הדרך המוצעת שתראה איך זה פוגע.

גב' [illegible] ציינה שיש בידיה רשיונות בניה. והיא בנתה לפי זה. הדרך קשורה לגובה והרעשה אי אפשר להפריד בין שניהם זה הוסם את הכניסה לבית ומחיר הבית ירד. זה עלה $18.000 זה איננו חוקי הגובה שיבנה זה 11 מ'. ביתה יהפך לבית מעשר כי זה קרוב לביתה. ומבקשת שחברי הועדה יבואו לראות בשטח.

עו"ד בן-מדובב ציינה שהוא מבקשת להחזיר את הדיון לועדה המקומית שהתעלמה מכך שהדרך החדשה עולה על הבתים.

מר [illegible] ציין שאם קיימת בעיה של מתן הקלה מיבנים לגובה על עניין ההקלה.

עם צאת העדדים את אולם הישיבות ציינה גב' [illegible] שהתקרה כאן לא משמעותית. סעיף 8ב אומר שהתנאים יקבעו לפי הועדה המחוזית אבל לא כל היתר.

<u>מר סויסה</u> ציין שאם אין הקלה בסעיף 79 צריך לדחות את הערר.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שהוא היה מתעלם מבעית הדרכים. כל ההצעות לא קיימות לגבי דברים שלא אושרו מה שנבנה זה הבנין של העוררת. הכניסה לבנין לפי היתר יחסם ע"י ההיתר החדש. העוררת בנתה והשער מתוכנן לפי הדרך הקודמת. המבקש בונה העוררה לא תוכל להיכנס.

<u>הוחלט:</u> א. לדחות את הערר מכיון שפירסום להקלה היה לגובה ובעקבות הידעתם של אדריכל הבקשה על הסרת הבקשה להקלה לא רואה הועדה המחוזית צורך להתיחס לערר.

ב. הועדה המחוזית לא מתיחסת ליתר הטענות כי הם אינם קשורים לענין ההקלה.

ג. הועדה מפנה תשומת לב הועדה המקומית לשמיעת הטענות שהועלו בדיון על מערכת הדרכים ובנושא חסימת הכניסה לשכנות המבקש. וכן לבדוק את טענות אדריכלית רות מזובר-רז שלא הוזמנה לועדת התנגדויות ע"י הועדה המקומית.

יב - 10955 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 29.1.90 בגין בקשתו לתוספת בניה - הוספת חדר ע"ח מרפסת פתוחה קיימת - <u>גוש 6172 רח' מרץ דוד - שכ' רמת שרת (תיק בנ/765/89)</u>

הצדדים הוזמנו כחוק

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29.1.90</u>
לדחות את הבקשה מחוסר זכויות בניה לתוספת חדר ופגיעה ארכיטקטונית בבנין.

<u>גב' פלאוט</u> ציינה שמדובר בהוספת חדר ע"ח מרפסת פתוחה קיימת ברח' מרץ דוד בשכונת רמת שרת. סגרו מרפסת כדי להופכה לחדר בשטח של 11.90 מ"ר. הועדה המקומית לא אישרה את הבקשה מחוסר זכויות בניה.

בפני הועדה הופיעו מר וגב' [redacted]/העוררים/מבקשים בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה גב' ר. ביקסון.

<u>מר</u> [redacted] ציין שסגירת המרפסת נעשתה לפני 4 שנים. אף שכן לא מתנגד. הוגשה נגדם תלונה נשפטו ובמשפט נאמר לו שיוציא היתר.

<u>גב' ביקסון</u> ציינה שנבנה חדר בגודל של 12 מ"ר ואי אפשר לאשר אותו בהיתר כי אין זכויות בניה. בשכונת רמות שרת לא ניתן להוסיף תוספות בניה בדי לא לפגוע בצביון הסביבה. הבנין איבד את צורתו.

<u>גב'</u> [redacted] ציינה שלא חרגו מבחינה אסתטית הבניה לא פוגעת בבניה מדורגת לא רואים שום שינוי חיצוני. המרפסת מקבילה לגג וזה מהווה סכנה לילדים. המרפסת שנסגרה מקבילה לבניסה השלישית כשמתחת יש שלוש קומות. ציין שהקיר שהפריד בין הדירה למרפסת - נהרס ובכך הוגדלה הדירה.

<u>גב'</u> [redacted] טענה שהתוספת נעשתה מטעמי בטיחות.

<u>מר</u> [redacted] ציין שהתוספת נעשתה לפני 5 שנים חשב שבאשר אין התנגדות זה בסדר.

עם צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין <u>מר בן-אשר</u> שלבנין יש צורה סימטרית גם בצד השני יש אותה מרפסת הדירות נראות גדולות. זו לא משפחה ניזקקת.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

7. [illegible]

[illegible]

מר [illegible]: [illegible]

מר [illegible]: [illegible]

מר [illegible]: [illegible]

מר [illegible]: [illegible]

מר בן-אשר: [illegible] את [illegible]

מר ברגר: [illegible] מדרגות למעלה.

עם זאת, המתדיינים את [illegible] השיבות. עו"ד מר בן-אשר שהתוכנית [illegible] לבנות על [illegible] את התוכנית. [illegible] את זה. [illegible] צריך לשנות [illegible].

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

8. יב - 10959 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 09.1.90 [illegible] בנושא סגירת מרפסת - גוש 195 - רח' [illegible] - עכ' [illegible]

[illegible]

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89
לאשר את הבקשה בתנאים

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 09.1.90
לבטל את החלטת הועדה מיום 20.2.89 בהתאם להמלצת המחלקה [illegible] בתוספת של [illegible] מ"ר [illegible] מכיוון שלא [illegible] במתחם. [illegible]. יש לבטל החלטה ולא להוציא היתר.

הוחלט: לדחות את הבקשה.

גב' פלאוט ציינה שמדובר בבקשה לסגירת מרפסת ברה' עלית הנוער בשכונת רמות 2. הועדה המקומית לא אישרה מסיבות של זכויות בניה.

בפני הועדה הופיע מר [redacted]/עורר/מבקש בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה גב' ר. ביקסון.

מר יצחקי ציין שמבחינה עקרונית לעיריה לא היתה התנגדות לנושא הסגירה. מבחינה תכנונית לדעתו לא היה שום דבר פסול. בשכונה בה הוא גר בהמשך הרחוב העיריה נתנה היתרים. היתה בעיה פורמלית וצריך לאשר לו את הבקשה. הציג תמונות שמראות שבכל הרחוב שיש סגירת מרפסה ובאותה אחידות לחלק מהם אותו סוג מרפסת.

גב' ביקסון ציינה שמבחינה חוקית לא ניתן לתת המשך סגירות מרפסות כיון שזה יוצר הוספת חדרים. אפילו אם בזמנו קיבל החלטה לאשר את הבקשה הועדה המקומית דנה שוב והחליטה לבטל את ההחלטה הקודמת לאשר.

מר [redacted] ציין שנתנו לו להבין שאין בעיה ורק אח"כ הבין שיש בעיה חוקית. כבר שילם את כל האגרות לתוספת. אחת הסיבות שסגר את המרפסת היתה בעיית הרטיבות והצפות שלא יכלו להתגבר עליהן. מבקש להדגיש שבאו מהעיריה וראו שהתוספת אינה מתווספת לדירת המגורים זו סגירת מרפסת בלבד כדי למנוע בעיה של דליפות מבחינה הדירה זה לא מכער ולא היו התנגדויות.

לאחר צאת הצדדים
הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

6. יב - 10969 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 1.1.90 בגין בקשת [redacted] לתוספת בניה לדירות - בנית מחסן מתחת לבנין קיים בן 4 קומות חלקה 16 שכ' רמות תיק בנ/89/688)

הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 1.1.90:

א. לדחות את ההתנגדות, שהתיחסה ברוב לזכויות הקנייניות של הנכס - והמתנגדים לא הופיעו לדיון הועדה להשמעת נימוקים נוספים במדיה והיו כאלה.

ב. לאשר את הבקשה לבנית המחסן בתנאים הבאים:
1. יש לתכנן את הפתחים המוצעים למחסן בהתאמה לפתחים של הבנין הקיים ובתאום עם אגף התכנון.
2. לפני הוצאת הרשיון יש להגיש חישוב סטטי, הצהרת מהנדס, אישור מכון התקנים, אשור מח' המים.

גב' פלאוט ציינה שמדובר בבקשה לתוספת בניה לדירות בנית מחסן מתחת לבנין קיים בן 4 קומות בשכונת רמות.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted]/עורר בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה גב' ר. ביקסון כמו כן הופיע מר וגב' [redacted] וב"כ עו"ד פפרברג. מר [redacted] לא הופיע למרות שהוזמן לדיון.

מר [redacted] ציין שמדובר בדירה שמיועדת לבן שלו. מדובר בנכס משותף ומטבע הדברים זה צריך להתחלק גם לדירים אחרים. השאלה איזה טעם יש לדיון כאשר העבודה כבר נעשתה. יש כאן דבר שלא יעשה מר [redacted] הגיש בקשה למחסן ועושה מזה דירה. ומבקש שחברי הועדה יצאו לשטח ויראו.

והרוכש שקנה שקיבל רשיון בנכס משותף החלק אסור וסגור ולא נועד לשימוש דבר, לדבריו, הבניה נעשתה ללא מתכננים בלי אחראים וזה עלול לפגוע ביציבות הבנין. בגוש 22 דיירים החלק נאכב בזמן הבניה לא יתכן שיועד את החלק למטרות מגורים מכיון שזה נכס משותף מה זכותו של דייר אחד גדולה יותר מדיירים אחרים. עפ"י החוק זכותו מתחלקת בין שאר הדיירים.

גב' גוטסמן ציינה שלאחר פרסום ההקלה התקבלו התנגדויות לבנית המרתף. המתנגדים הוזמנו ולא הופיעו. הועדה שדנה בהתנגדות שמעה רק את המבקש. המבקשים טענו שעשו את התוספת בהשגחת מהנדס קונסטרוקציה והועדה לא מתערבת בזכויות קניניות.

עו"ד פרברבה התייחס לטענה הראשונה של מר [redacted] לנושא השווה על הבניה. לאורך כל הבניה היתה השגחה. אדריכל גרוספלד בדק ומצא שלא היתה בעיה בטיחותית. המערער לא גר בבנין הוא מייעד את הדירה לבנו. אין סגנות לגבי זכויותיו בנכס אולם זה לא מפחית את זכויותיו. המערער לא העלה את נושא ירידת ערך הדירה. לנושא רכוש משותף כתב שמר ציבורי 12 א) לא הועלתה שום טענה לרכוש משותף. מציע שהמערער והמבקש יגיעו לפשרה. המרתף נבנה מתחת לשטח דירתו של המתנגד ולא היתה לו התנגדות. בסוף לאורך מגבלות ותנאים מבקש שיאשרו לו את היתר הבניה.

מר [redacted] לדבריו, המטרה המהנדס שווים בכלימה השום לאחר שהעבודה נעשתה האם יתנו פרס למפירי חוק ולמעשי בריונות. לדעתו, אדם שעובד חוק זוכה לקבלת רשיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. העבודה נעשתה במשך שנה תוך גרימת רעש ולכלוך.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר בן-אשר שהמבקש עשה עבודת בניה.

הוחלט לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להגיש נגד המבקש תביעה משפטית.

.7 10947 - ערר ישיבת "יד אהרון" על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 19.12.89 בענין בקשה לשימוש חורג הפיכת בנין בן שתי קומות מדירת מגורים לישיבה - גוש 30 חלקה 25 - רח' אבן גבירול - שכ' רחביה (תיק בנ/88/455)

הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 19.12.89:

ברוב קולות לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה.
בית מדרש בהיקף המוצע ובצמידות לבניני מגורים עשוי לפגוע באופן משמעותי באיכות חייהם של דיירי הסביבה. לגרום לירידת ערך הנכסים שבידיהם ולצמצם את מקומות החניה.

גב' פקאוס ציינה שמדובר בבקשה לשימוש חורג הפיכת בנין בן שתי קומות מדירת מגורים לישיבה ברח' אבן גבירול בשכונת רחביה. האזור מוגדר באזור מגורים 2. הבקשה היא לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים. הועדה מקומית שמעה את המתנגדים והחליטה לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה ולכן, הוגש ערר.

בפני הועדה הופיעו מר אורנשטיין - ראש הישיבה וב"כ אדריכל דן יזרעלי/עוררים/מבקשים בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה גב' ר. ביקסון. כמו כן הופיע עו"ד טישלר ומר שמגר מרדכי מר קורנפלד/מתנגדים.

<u>אדריכל יזרעאלי</u> ציין שהוא מדבר בשמו של עו"ד רובין כי הוא נמצא בחוץ לארץ. מדובר בבנין ברחביה שהיה שייך לתושב רחביה. שהוריש אותו בצוואתו לישיבה. הישיבה קיימת במקום מזה 18 שנה בתקופה ההיא אנשים לא היו ערים להליכים התכנוניים. הענין התעורר מתוך תלונות שהיו בעבר לגבי מטרד של רעש ובחורי ישיבה שלא התנהגו יפה. בשלב מסוים הציעו להם שיגישו בקשה לשימוש חורג. הישיבה לקחה יועצים שלא אקוסטיקה ובהתאם להמלצותיהם ניסו להקטין את הרעש בוצעו שיפורים על מנת להקטין את הרעש. לאחר מכן לא היו תלונות על הרעש. הישיבה היא שירות קהילתי זה לא נטע זר שלא עובד עם השכונה. לראש הישיבה יש מכתבי המלצה מתושבי השכונה. שכונת רחביה היא לא חילונית מובהקת הישיבה בצורה שהיא מנוהלת ביחסי הגומלין יש לה רקורד טוב. וזה אחד הדברים שחסר בארץ. יכולת לחיות בדו-קיום בין דתיים לחילוניים. נעשה מאמץ והקפדה חריפה של ראש הישיבה כדי לעודד את דו-הקיום בהצלחה מלאה. לכן מערערים על החלטת הועדה המקומית.

<u>מר סויסה</u> שאל איזה סוג ישיבה זו?

<u>הרב איכנשטיין</u> ראש הישיבה, לפני 18 שנה המקום הוקדש למען הקמת ישיבה. המקום נמסר לחותנו נפתחה ישיבה באותה מתכונת שקיימת היום. בזמנו היו 16 בחורים ו-10 אברכים ולא נשמעה כל תלונה. לאחר חצי שנה נסגרה הישיבה ובמקום התנהל רק כולל לאברכים. לפני קרוב ל-4 שנים נפתחה גם הישיבה לבחורים אז היו 16 בחורים ומהיום הראשון התחילו תלונות שהתיחסו לרעש. לדעתו הרקע העיקרי להתנגדות לא היה מטעמי רעש אלא מתוך הרקע הכללי שאנשים חוששים מהתחרדות רחביה. היתה קיימת הרמוניה בין דתיים לחילוניים ואנשים חיו ביחד. בשנים האחרונות יש כמה אנשים שרוצים להתיחס לישיבה כנטע זר ברחביה. לא קרה שום מקרה במשך 4 שנים שהפריעו לשכנים.

<u>גב' הורן</u> שאלה באיזה צורה תורמת הישיבה לשכונה?

<u>אדריכל יזרעאלי</u> ציין שהישיבה היא דוגמא לדו-קיום לצרכי שלום ותרבות למעט במה מקרים זו דוגמא חינוכית לגדולים ולקטנים שאפשר לחיות בכבוד הדדי.

<u>הרב איכנשטיין</u> ציין שיש תושבים שמבקשים שבחור מהישיבה ילמד אותם. יש אנשים ששומעים שיעורים ויש כאלה שבאים לתפילה בישיבה.

<u>גב' ר. ביקסון</u> ציינה שבביקור במקום התרשמו שיש עשרות בחורים בסביבות ה-50 רעש לא שמעו אבל התרשמו שהתנאים הם גרועים. השרותים הם בחוץ. הועדה המקומית החליטה לדחות את הבקשה ולצמצם את מקומות החניה חוזרת על החלטת הועדה המקומית.

<u>עו"ד מישלב</u> מבקש ראשית לדעת מה ההבדל בין כולל לבין ישיבה שכבוד הרב לא ענה על כך בצורך מלאה. כולל זה אנשים נשואים שבאים אחרי הצהרים והולכים ב-7.00 ואילו ישיבה זה לימודים. כל היום בבית המשפט הגישו תביעה על ההטרדה. אכן, יש תלמידים שלומדים בחברותא עד ל-2.00,3.00,4.00 בבוקר כל אחד לפי מידת דבקותו. בשעות 2.00 3.00 בבוקר באו תושבים נרגזים שרצו שיפחיתו את עוצמת הרעש.
בנוסף לכך, ציין הרב איכנשטיין שהמקום הוא גם בית כנסת ויש אנשים אחרים שבאים להתפלל כשהוא נחקר ביהמ"ש אמר שבאים מגידי השם.
הועדה המקומית שבקרה במקום לא שמעה את הרעש כי חרב ביהמ"ש תלויה ועומדת על צווארם. וכיון שלא יודעים מתי ביהמ"ש יבוא השתדלו לשמור על השקט. הישיבה הגישה מטעמה חוו"ד אולם גם כאשר בחלונות סגורים הרעש בעוצמה הגבוהה ביותר. כשהרב מעביר שיעור ב-2.00 בבוקר שומעים למרות שמדברים בשקט. מפלס הרעש מקביל למקום הרועש ביותר במקום אחר קל וחומר

כשמדובר ברחביה. לדבריו, מוסד חינוכי כמו ישיבה צריך לקבל היתר ורק אחר כך לפתוח מוסד. הישיבה הכשירה בדיעבד את השטח אפילו לאחר שהוועדה המקומית [illegible] בפועל לא סגרו את הישיבה. כמוסד ציבורי ממלכתי לא יכול לתת יד לזה. בוועדה המקומית הופיע עו"ד רובין שהיה עד לזה. בביהמ"ש דיבר עו"ד רובין שאמר שהוועדה היא לא בג"צ ואין לוועדה סמכויות שיפוטיות. ציין שאינו מקבל טיעון זה.

מר פנחסי שאל מה היה קורה אם היו מגישים נגד ישיבת "יד אהרון" תביעה.

עו"ד פושלר ציין שישנם שני הליכים הליך אזרחי שהוגש ע"י האזרחים והליך פלילי של העירייה בגלל שימוש חורג וזה תלוי ועומד בביהמ"ש לענינים מקומיים. הישיבה מנסה להצטייר כמשתלבת בשכונה, לדעתו זה משחק בילדים שאין בהם תוכן ממשי. הישיבה היא גטו זר ותלמידי הישיבה הם לא תושבי השכונה. שאל האם בשיקולים תכנוניים מתחשבים לצורך [illegible] את המקום לישיבה. הרב איכנשטיין ניסה לתאר את המצב כאילו ההתנגדות היא מלחמת תרבות וזה איננו נכון כי בין המתנגדים יש גם מתנגדים דתיים. נכון שבשבת בבוקר ב-7:00 לא הוציאו לשמוע תפילה. [illegible] ... [illegible] ... בשכונה [illegible] להתרחב. בעבר לא היו [illegible] שהוועדה לא תקבל את [illegible] האנשים שהביאו לפני הוועדה מר איכנשטיין וכי מבקש לא לתת היתר לשימוש חורג שיפגע בזכויות התושבים ולא מהם שום אינטרס. רחביה היא שכונת מגורים ולא רוצים להפוך אותה [illegible].

מר בורגנפלד ציין שהוא גר בצמידות לבניין מזה 42 שנה. החצר האחורית מלוכלכת ומוזנחת. אף אחד לא טרח לנקות את החצר. אשר להצהרה שהישיבה תורמת לשילוב של התושבים החילוניים והדתיים רוצה לאמר שהוא עובר את הבניין 8-10 פעמים ביום ומעולם לא ראה אזרח חילוני שיצא ונכנס לישיבה פרט לזה שהוא עצמו החזיק שם ספר תורה והוציא אותו כי הישיבה הרגיזה אותו. מרבית ההצהרות של הרב לא תואמות את המציאות בשטח. ולכן, מדוע ישיבה זו לא יכולה להיות בשכונת גאולה. לרחביה יש אופי מיוחד של שכונת מגורים - זו איננה הישיבה היחידה שיש בשכונה יש בתי-כנסת במרחק של כמה עשרות מטרים. רח' אלחריזי הוא רחוב צר ואין שם מקום חניה למכוניות. בחורי הישיבה הם לוקחים מקומות חניה מהתושבים ומהווים מטרד לתושבי הסביבה.

מר איכנשטיין מבקש להדגיש שאם יש תלונה של רעש הוא מתחייב לתקן, להזמין חברה לאקוסטיקה. הדבר לא תוקן מיד כי הרגיש שההתנגדות היא מטעמי דת. היתה לו פגישה עם שכנים שסירבו לשתף פעולה וסירבו להביא מומחים לאקוסטיקה על חשבונו. רק ב-1/2 שנה האחרונה הסכימו. עשו תיקונים כפולים כדי לפתור את בעיית הרעש. היה רצון לעשות פשרה במשך שנים לא היו מטרדי רעש. מאז שהתלוננו על חניית המכוניות אברכי הישיבה חונים רחוק. הישיבה לדעתו, תורמת להרמוניה בין דתיים וחילונים יש נכונות לקבל כל חילוני שיבוא.

<u>אדריכל הזרעאלי</u> מותח נגד השיטה שהציג המומחה לאקוסטיקה. ברגע שיש היתר לועדה יש כל הזמן בקרה זה מבחן באופן תקופתי אם יתנו שימוש חורג לא יעלה בדעתו לבקש עוד קומה מדובר פה על שימוש חורג.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין <u>הרב זוננפלד</u> שהוא מבין ללב הדיירים אבל נדמה לו שיש רגישות יתר לענין הרעש, זה נראה לו רחוק מהמציאות ביחוד אם הם יעשו תיקונים אקוסטים. המקום קיים 18 שנה ולא הגיע אי אפשר לסגור זאת. הישיבה הקיימת תורמת לסביבה לאוכלוסיה החביה היא אוכלוסיה מתבגרת ומולדנית. המקום קיים ואין זה הוגן מצדם לא לאשר שימוש חורג ל-5 שנים.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שמוכן לקבל את העקרון של הרב זוננפלד אבל לדעתו 5 שנים זה הרבה זמן. הישיבה יכולה לצאת תוך שנה מהשכונה.

<u>מר סויסה</u> ציין שצריך לבחון אם ניתן לתקן את הרעש ולהגביל בשעות פעילות את תלמידי הישיבה. הנושא רגיש ומציע לבדוק מה נעשה בישיבה כנגד שעשו מבנו והלכנוה בפולים. יש לנו נסיון באישור בשוה מעין אלה ובמציאת האיזון בין האינטרסים השונים של הצדדים.

<u>גב' הרוה</u> ציינה שחברי הועדה ילכו לבקר במקום.

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההכרעה עד ש:
א. יתקיים סיור במקום ע"י הלשכה לתכנון
ב. יגיע תדריך סביבתית של היועץ לועדה.

7. תב - 2883 - עזר סימה צדקיהו בשם סבה שמואל על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.9.89 לדחות בקשתו לרשיון עסק למועדון - <u>גוש 46 חלקה 46 רח' הכרמל של מתנר יהודה (תיק עסק 1/9444)</u>
המשך דיון מיום 8.2.90

<u>גב' פלאום</u> ציינה שלאחר קבלת התיחסות מהועדה המקומית צויין שהתקיימנו הרבה דיונים ועפ"י חוות דעתו של אליהו לא ניתן לאשר את המדרגות בשטח ציבורי פתוח מכאן שיש בעיה איך נכנסים לבית הקפה. הכניסה לקפה היא מדרגות בשטח ציבורי.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שהועדה המחוזית מנועה מלתת אישור למדרגות ומציע שיחזרו לפתרון שיהיה קודם לכן.

סוכם כי בישיבה הקרובה יגיעו להחלטה.

11

9. [illegible] – ערר [illegible] ירושלים [illegible] ועדת המשנה [illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

<u>[illegible]</u>

[illegible] על הבקשה.
[illegible] בין דירה 62 [illegible]
[illegible] משפט [illegible] של הבנין [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

הערר הנ"ל נדחה [illegible]

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

ב' באב תש"ן
24 ביולי 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים מינהל מחוז ירושלים	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה לישיבה מס' 5
שהתקיימה ביום ה' ט"ו באייר תש"ן (10.5.90)

יו"ר הועדה - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>

א. בן-אשר - מתכנן המחוז
ת. רווה - נציגת שר המשפטים
ש. כהן - נציג שר הבינוי והשיכון

<u>נכחו:</u>

ש. דרעי - נציג עירית ירושלים
ר. ביקסון - אגף הרישוי עירית ירושלים
י. פלאוט - לשכת תכנון מחוזית
ג. בן-ישראל - לשכת התכנון המחוזית
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ - לשכת התכנון המחוזית
א. סיטטו - מזכירת ועדת משנה מחוזית

(פרוטוקול מחוזית 10.5.1990

1. יב - 10957 - לוי ואחרים - בנין חדש - רח' לייב יפה - שכ' ארנונה
גוש 119 חלקה 40 (תיק בנ/39/635) תב"ע 1721 - דיון לפי הוראות סעיף
17 לתכנית

רשות הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.9.89:
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. העצים המוצעים לעקירה יסומנו בתכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הועדה המחוזית לעקירת העצים (ראה סעיף 17 בתכנון תבנית 1721) וחיוב המבקשים לטעת עצים חדשים.
2. צמצום בגובה בחלל העמודים ל-2.2 מ'.
3. התנאים הבאים:-
יש לבצע מערכת חימום באמצעות אנרגית השמש בהתאם לתקן הישראלי
אישור המחלקה לשפור פני העיר בדבר מקום לשציבת מפולה
הערת אזהרה רשומה בספרי האחוזה על פי טופס 304
היטל השבחה ישולם כחוק
אשור מפקדת הג"א על המקלט
אשור מהנדס התנועה על החניה
אשור על תשלום אגרת מים
אשור על תשלום היטל ביוב
אשור אגף הדרכים
אשור מכבי אש
אשור על בדיקת בטונים
חישוב סטטי והצהרת מהנדס
אשור מהנדס הבריאות על מקום אשפה
ערבות בנקאית בדבר ביצוע עבודות פתוח בסך 6.000 ש"ח
אשור אגף הגננות על תכנית הפיתוח והגינון
יש לסמן בתכנית ולבצע שילוט עם שם האדריכל ושם הקבלן המבצע
הבנין יבנה על ידי קבלן רשום בפנקס הקבלנים
הקירות החיצוניים של הבנין יבנו מאבן טבעית
לאשר הוצאת היתר לחפירות בתנאים המקובלים
תכנית פיתוח צבועה בקנ"מ 1:100

החלטת רשות הרישוי:
לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה דלעיל.

מר בן-אשר ציין שמדובר בבקשה להיתר בניה ברח' לייב יפה בשכונת ארנונה. בתב"ע נקבע שאישור לעקירת עצים יעשה באישור ועדה המחוזית לכן הבקשה הגיעה לועדה המחוזית, הקבלן עקר את העצים לאחר שקבל אישור ממר י. מרינוב מנהל המח' לשפור בפני העיר בסמכות כפקיד יערות. מציין כמות של 23 עצים והקבלן עקר למעלה מ-30 עצים ברחוב. כנראה עצי אורן. שההוראה לשמור העצים התקבלה לאחר שמיעת התנגדויות לתכנית וקבלתם.

מר סניסה צריך להגיש נגדו תביעה משפטית.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה. הועדה מורה לועדה המקומית לפעול בהליך משפטי משום שהעבודה כבר בוצעה וכן מפנה תשומת לב הועדה המקומית שלפי מידע שיש בידינו הקבלן בנה ללא היתר ועל כן יש להגיש נגדו תביעה.

2. יב - 10967 - ועדה בספי אל זקה אחמד מסטפה פיקה - בניה חדש - לבנין לפולחן דתי (מסגד) שכ' צור באחר (תיק בנ/93/90)

רשות הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.3.90:
לאשר את הבקשה.

גב' פלאוט ציינה שמדובר בבקשה למסגד בשכונה צור באחר. השטח מוגדר 2139 תוכנית קבלת תנאים באזור מגורים 5 כיון שאין תוכנית אי אפשר ליעד שטח זה למוסד. עפ"י אזור מגורים 5 אין אפשרות לאשר את הבקשה. הבקשה הנדונה היא לא שטח מגורים 5 זה רק המגבלות שמופיעות בתוכנית המתאר.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה . היות שאינה תואמת את הוראות סעיף 78 החל במקום.

ב. שימושים חורגים (עסקים)

3. יב - 10960 - שמוך שמעון - מכולת מבשרת ציון

הועדה המקומית למטה יהודה המליצה בישיבתה מיום 20.8.89:
לאשר את השימוש חורג במסגרת התוכנית כפוף לסעיף 149.

ירד מסדר היום

4. יב - 10961 - קואופ ירושלים - סופרמרקט - מרכז קליטה - מבשרת ציון גוש 324 חלקה 16

הועדה המקומית למטה יהודה המליצה בישיבתה מיום 20.8.89:
לאשר שמוש חורג שמשנה ממגורים לתקופה של 5 שנים, ושאינו מצויין בתוכנית כפוף לסעיף 149 בותנאי חתימת בעל הנכס.

ירד מסדר היום.

5. 1/8498 - נעימי משה - מוצרי חשמל ואלקטרוניקה טלויזיות ווידאו - גוש 44 חלקה 261 - רח' אגריפס

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי, הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

6. 1/9382 - שמעון יצחק - סנדלריה - גוש 71 חלקה 1 רח' דוד ילין

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

הבקשות הנ"ל אושרו לפי המלצת הועדה המקומית.

7. יב - 10973 - אגף הדרכים - עירית ירושלים - הכשרת שטח לחניה גוש 509 חלקה 26 - קרית הממשלה - מזרח ירושלים תיק בנ/89/972)

מר בן-אשר ציין שמדובר בבקשה להכשרת שטח לחניה ציבורית סמוך למטה המשטרה הארצי עפ"י תוכנית התפר מיועד השטח לשטח ציבורי פתוח. שימוש של חניה איננו קיים ברשימת השמושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים.

מר סויסה מציע שהועדה המקומית תפרסם שמוש חורג בשטח ציבורי פתוח.

<u>מר בן-חיים</u> מעיר שמדובר בעיה למפני האחרון על מגרש חניה שנמצא בהתאמה בעבודה שלילה בבעש מס' ב ממול למטה האחרון, ועשוהו ללא הוראה.

<u>גב' פרגאי</u> מוסיפה את הדברי אחדות בישיבה הועדה המקומית ולגבי הדיוק המלה לשודרי הקמה חניה במשה עיבודיו פתוח ובתנאי שאין בתי שימוש עם הסבידור המרבבים.
והוסיפה שדרי בורסים לפי סעיף 149 בתכבר בקשה לשימוש חורג משטח ציבורי פתוח למגרש חניה ללא סלילה ולא התקבלו התנגדויות.

<u>מר פוגל</u> מעיר שהליך הפרסום איננו נכון כי במסגרת שימוש להרחיב את היתר הקיים בעוד.

<u>גב' פרגאי</u> עונה שבמקרים כגון אלה ליקויים עקרוניות ומגובה כמה שימוש חורג בלי סלילה ובפרק זמן קצר ובזמן זה ובעקורי הקבועים.

<u>מר פוגל</u> מעיר שלדעתו הועדה המקומית שגתה ובודאי שימשה מכוון את להחיר כי החית בנית של כניסה הרשאה הכי בעית הנושא.

<u>מר בן-חיים</u> מעיר שמטרתה תגבירות מקום החניה נכון ומציע שהעבודה את הבקשה להיות של מר נקמן.

<u>הוחלט</u> לאשר יוצאת היתר בניה בשטח שמיועד למוסיף גיפ והרחבת דרך ושימוש חורג בשטח ציבורי פתוח ללא ביצוע עבודות לתקופה של 5 שנה באשר בהקנפה זו הופקד תוכנית תב"ע לשינוי ייעוד בכפוף לאישור של מר נקמן.

8. רב - בתקוע - עמק אחדר בן טוביב - שימוש חורג מדירה מגורים בקומת קרקע למשרדים - גוש 30 חלקה 17 רח' אבן גבירול - שכ' רחביה (תיק בן/פאג' 989)

<u>הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 16.2.90:</u>

א. לדחות את ההתנגדויות, היות ולמשרד כניסה נפרדת וחניה נפרדת והבקשה תואמת את מדיניות הועדה בעת שהוחלט על ביצוע הליך הפרסום.
ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה לשימוש החורג להפיכת דירת מגורים בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת למשרד עורכי דין לתקופה של 5 שנים.
חברי הועדה ה"ה ליבנר, ושולדמן, בעד קבלת ההתנגדויות ודחית הבקשה לפתיחת משרד המוגשת לאישור בדיעבד ולבקשה לפתיחת משרד חדש לאחר ולמרות החלטת הועדה המחוזית מחודש מאי 1989.

ירד מסדר היום כי הוגש ערר.

9. 6873 - מכון הנדריטה סאלד - תוספת בניה - תוספת קומה מעל הבנין הקיים בן 2 קומות - רח' קולומביה - שכ' קרית מנחם גוש 439 (תיק בן/492/73)

<u>רשות הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 5.4.90:</u>
לאשר את הבקשה.

להלן התנאים

1. אישור מהפקדת הג"א על המקלט
2. אישור מהנדס התנועה על החניה
3. אישור על תשלום אגרת מים

4. אישור על תשלום היטל ביוב
5. אישור אגף הדרכים
6. אישור מכון התקנים לבדיקה במוניםם
7. הישוב סטטי והצהרת מהנדס
8. הקירות החיצוניים יבנו מאותו חומר של הבנין הקיים.

<u>גב' פלאוט</u> ציינה שמדובר בבקשה לתוספת קומה ברח' קולמביה בשכונת קרית מנחם. מכון הגרויטה סאלד היא מכון מחקר. בעבר הוגשו בקשות לתוספת לבנין זה, שלא אושרו הבקשה הנדונה היא להוספת קומה מעל בנין קיים תוך שמירה על החצר הפנימית הפתוחה. תוכנית תרש"צ מייעדת את השטח למבני ציבור. ותוכנית 18/21 א' קובעת שביל להולכי רגל בגבול המגרש. התקבל אישור אגף החניה למיקום החניות. החניות ימוקמו בשטח עפ"י הנחיית אגף הדרכים ובאישור אגף הדרכים.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שחלק מהחניה נמצא מחוץ למגרש ביקש לאשר את הבקשה למעט 5 מקומות החניה הנמצאים מחוץ למגרש שיאותרו ובאישור העיריה.

<u>הוחלט:</u> לאשר. את הבקשה למעט מיקום 5 מקומות החניה והמסומנים ע"ג תוכנית המדידה במספרים 25-29) שיאותרו במקום אחר בתחום המגרש לשביעות רצון אגף הדרכים.

10. <u>6263 - בנייני האומה - התקנת מעלית לבנין ציבורי - גוש 137 - רח' שדרות זלמן שזר (תיק בנ/130/968)</u>

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.7.90:</u>
לאשר את הבקשה.

<u>גב' פלאוט</u> ציינה שמדובר בבקשה להתקנת מעלית במתחם בנייני האומה צמוד לבנין הקיים בבנייני האומה תוכנית 2932 א' עדין לא אושרה ועדין לא פורסמה ברשומות. בקשה תואמת את התוכנית שאושרה. המעלית החיצונית מופיעה בנספחים כאחד משלבי הבינויים.

<u>מר קויסר</u> ציין שלפי סעיף 97 לא חייבים תוכנית מאושרת. התוכנית המופקדת תואמת את הבקשה. אם קיימת תוכנית מופקדת והועדה המחוזית החליטה לתת תוקף וניתן לאשר.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה ולהורות לועדה המקומית שלא יוצא היתר עד שלא תאושר תוכנית מס' 2932 א'.

11. <u>יב - 10848 - אוטוצ'ק - תוכנית שינויים לבנין חדש - גוש 131 חלקה 2 אזור התעשיה תלפיות (תיק בנ/84/437)</u>
המשך דיון מיום 25.7.89

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב - 10941 - [redacted] - תוספת בניה לבניין מגורים - בשכונת מנחת, [illegible]

[illegible] [illegible] שמדובר באשר לתוספת בניה בשכונת מנחת, הבניה היא [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible]

אליהו [illegible]

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

ג' באב תש"ן
25 יולי 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מס' 3/90
מיום ג' ו' אייר תש"ן (1.5.90)
יו"ר א. סויסה -

משתתפים:	א. בן אשר	-	מתכנן המחוז
	מ. רוזן	-	נציג ציבור
	מ. נסמן	-	נציג שר התחבורה
נכחו:	ש.ז. זרנפלד	-	נציג ציבור
	ת. רודה	-	נציגת שר המשפטים
	ב. ברנק	-	מח' תכנון עיר עירית ירושלים
	ד. זיסקינד	-	מח' תכנון עיר עירית ירושלים
	ג. רביב	-	יועץ סביבתי
	ג. בן-ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. זילגמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נחמני	-	מזכירת הועדה
	י. פלאום	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	ד. קפמן	-	נציג צבור

(פרוטוקול מחוזית [illegible].5.1990)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' [illegible] - שינוי תוואי דרך ומגרש [illegible] - [illegible]

הודעה בדבר הפקדה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות.
לא הומלץ ע"י הועדה המקומית.
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן-אשר תכנית זו הוכנה ע"מ להסדיר בעיה [illegible] שנוצרה כתוצאה מתכנון דרך עירונית ראשית המקשרת את רח' עמק רפאים עם כביש פת גילה, לאזור מסילת הברזל.
הדרך פוגעת בשתי חלקות מס' [illegible] חלקה מס' 77 בגוש 30142 שהיתה מיועדת לפי תכנית 1729 לאזור תעשיה והיוזם הביעת פיצויים ע"י בעל הקרקע. התכנית מציעה להזיז את תוואי הדרך ולאחד ולחלק מחדש את החלקות ולייעדן באזור מגורים 4 לבניה.
לתכנית הוגשו מספר התנגדויות מדיירים המתנגדים להזזת תוואי הכביש עד לגבול בתיהם.

בשלב זה נכנסו המתנגדים והמשיבים.

עו"ד מאיר [illegible] מייצג את מר עבד אל עזיז עותמן ומר עומר עותמן מבית צפפה. התנגדותו היא לקרבת תוואי הכביש לבתים שיהווה מטרד של רעש ומטע של עצי פרי עלול להעקר.

מר משה כהן בשם מספר דיירים מבתים מס' 63, 67 ברח' רשב"ג
מתנגדים למעבר הכביש בסמוך לבתיהם שיצור מטרדי רעש ובטיחות. הם משפחות ברובות ילדים והכביש יגזול את השטח הירוק המהווה מגרש משחקים וכן עלול להוות סכנה בטיחותית לילדיהם.

עו"ד אברהם גל בשם ועדת שכונת קטמון ו' מתנגדים לתוואי הכביש ורוחבו המיועד להעביר תנועה כבדה מאזור התעשיה. מתנגדים לקרבת התוואי לבתי השכונה, דורשים להגדיל את השטח הירוק ולבטל את הצומת עם רח' אלעזר הגדול. ההפרשות לצרכי צבור לדעתו מגיעות רק ל-26% בו בזמן שמותר להפקיע 40% כדי לספק את צורכי השכונה בשטחים ציבוריים. הכביש יצור מפגעים אקולוגיים.

מר סויסה מפנה תשומת לב המתנגד לכך שהכביש אושר כבר בתכנית קודמת.

עו"ד אברהם גל טוען כי קיימת תכנית להרחבת דיור בשכוני רשב"ג והרחבתם תהא לכוון הכביש וע"י כך מצבם של הדירות יורע.

בשלב זה יצאו המתנגדים והמשיבים

מר בן-אשר מטרת התכנית כאמור היתה לאפשר פתוח השטח שנפגע ע"י תוואי הכביש. השינוי בתוואי הכביש אינו נעשה מול חלקות המתנגדים משכוני רשב"ג. שם הכביש נשאר בתוואי המקורי המאושר. באשר להתנגדות תושבי בית צפפה אמנם הכביש מתקרב לחלקתם אולם לא פוגע בחלקות. לכן ממליץ לדחות את ההתנגדויות. יהא צורך לקבוע בהוראות התכנית כי:
לפני הוצאת ההיתר יוגש דו"ח סביבתי אשר מסקנותיו יושמו בהיתר.

(פרוטוקול מתוקן 11.5.1990)

<u>מר ניב</u> מציע שלהיתר הבניה יוסיפו את הדרישות האקוסטיות והם יבנו ע"ח יזם הכביש.

<u>הוחלט</u> א. לקבל אלמנטים בהתנגדויות המשרדים בנושאי השפעה על איכות הסביבה ולקבוע כי לעת הוצאת היתרי הבניה לכביש בין למגרשי הבניה החדשים תוגש ע"י מגישי היתר הבניה ועל חשבונם, חוות דעת סביבתית שתהיה כפופה לבדיקתו ואישורו של היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית.

ב. לדחות את יתר האלמנטים בהתנגדויות מכיון שהועדה שוכנעת שאין בתכנית המפקדת משום הרעת תנאי המתנגדים באופן משמעותי לעומת התכנית המאושרת הקודמת.

ג. לאשר את התכנית בכפוף לסעיפים הנ"ל ובהתאם להחלטת ועדת המשנה של המועצה הארצית לענין קוי בנין למסילת הברזל.

2. <u>תכנית מס' 1942 א' - שינוי מגרשים ציבוריים בתכנית 1942- רמות ב'</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3722 מיום 27.11.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות.
לא הוגשה חו"ד הועדה המקומית.
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>מר בן-אשר</u> תכנית זו באה לממש החלטות קודמות של הועדה בדבר שינוי בשימושים ובאיתורים של בניני הצבור בעיקר בתי כנסת. בגין בטול השימוש של ביכ"נ במגרש מס' 54 א', קביעת שמוש של ביכ"נ במגרש מס' 103 ויעוד מגרש מס' 56 לביכ"נ.
בשלב זה נכנסו המתנגדים והמשיבים.

<u>מר רמי עמיתי</u> טוען כי התכנית לא פורסמה על לוחות המועדות בשכונה מתנגד למיקום בתי הכנסת שהם ע"ח שטחים ירוקים מבקשים להזיז את מגרש מס' 63 מקרבת בתי המגורים. היעוד הקודם במגרש מס' 103 היה טיפת חלב ועתה הוא בוטל ולדעתו יש צורך בטיפת חלב.

<u>עו"ד סלי זייפמן</u> מתנגד לקרבת ביהכ"נ לדירותיהם (4מ') בזמן קנית הדירות נאמר להם שלפני בתיהם יהא שטח ירוק. בנית ביה"כ תוריד מערך הדירות. רכוז בתי הכנסת סביב ביתם (3 בתי כנסת) יפגע באיכות החיים.

<u>מר משה סמדר</u> גר בקוטג' מס' 28 מתנגד להקמת בתי הכנסת סביב השכונה שיגרור תנועה רבה והצטופפות של אנשים וכל זאת יגרום למטרדים לשכונה שנועדה להיות שקטה. עבור התושבים החילוניים הדבר יגרור עימותים עם המתפללים מבקש כי במקום בתי הכנסת יהיו שטחים ירוקים למשחקים לילדי השכונה.

בשלב זה עזבו המתנגדים והמשיבים את הישיבה.

<u>מר פריסה</u> לדעתו יש לדחות את הטענות הפרוצדורליות בדבר פרסום התכניות כי יש בידינו המסמך המעיד על כך שהתכניות פורסמו בשכונות.

<u>מר בן-אשר</u> אנו דנים במיקום בתי הכנסת כבר בפעם המי יודע כמה כל זאת עקב כך שהשכונה היא מעורבת. מס' 103 יורחק מבניני המגורים ע"י לדעתו ישנו לאשר את התכנית ובתנאי שביה"כנ במגרש קביעת פס ירק ברוחב של 10 מ' ובית הכנסת ימוקם בקצה המערבי של המגרש רחוק ככל האפשר מבתי המגורים.

(פרוטוקול מחוזית 1.5.1990)

הוחלט: א. לדחות הטענה בדבר הליכי פרסום לקויים מכיון שהועדה השתכנעה בעקבות הודעת הועדה המקומית – שהליכי הפרסום היו תקינים.

ב. לדחות התנגדויות של וינטר ומר סמדר הירש ומיקומים קודמים על בתי כנסת שהיו במסגרת תכנית מס' 1812, בנושא בנבד ע"י ועדות התכנון בעקבות קבלת התנגדויות הדיירים.

ג. לקבל בחלקה את ההתנגדות עו"ד סלי זליגמן ולקבוע כי תישאר רצועה ירק ברוחב של כ-10 מ' בחלקו המזרחי של מגרש מס' 202 – שתפריד בין בית-הכנסת ומגרשי המגורים.
בעת הוצאת היתרי הבניה לבתי-הכנסת במגרש מס' 201 יובאו בחשבון צרכי הדיירים במגרשי המגורים הסמוכים ויעשה כל הצורך האפשרי כדי להבטיח לבנין בתי הכנסת תהיה מרחקים הדרושים.

ד. לאשר את התכנית בכפוף לשינויים הנובעים מקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם לסעיף ג' לעיל.

תכנית מס' 3554 – בית ספר דתי שיכון עירוני – רמות

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3554 מיום 25.8.89.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת מאת מרדכי וינטר.
הו"ד הועדה המקומית מיום 22.2.90.

לדחות את התנגדות מר וינטר מנוהלת רמות ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.
הצדדים הוזמנו לשעה 10.45.

גב' פלאוט התכנית שינתה יעוד שטח פרטי פתוח לשטח לבנין ציבורי וחלקה את השטח ל-3 מגרשים. 2 מגרשים לבנייני צבור ומגרש אחד בשטח שטח פרטי פתוח. בשטח לבנין צבורי קיים ביה"ס לתכנית הוגשה התנגדות מרדכי וינטר שלא הופיע.

מר סויסה מקריא את נימוקי ההתנגדו מתוך הכתב שעיקרם:
1. יש עודף של כתות לימוד בשכונה.
2. הבי"ס מיועד לאוכלוסיה דתית ואילו השכונה היא חילונית.
3. רצוי שהמגרש יועד למועדונים לקשישים ומרכז ספורט.

גב' ניסיקנד הועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:
א. ביה"ס קיים פועל.
ב. הוא פותר מחסור בכתות לימוד לאוכלוסיה.

מר סויסה מציע לקבל את המלצות הועדה המקומית לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

הוחלט: א. לדחות את התנגדות מר וינטר
ב. לאשר את התכנית בהתאם לחו"ד המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 1.5.1990)

4. תכנית מס' 2842 - שינוי גבולות מגרשים ושינוי העמדה בנינים רח' אבא הלל סילבר

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3699 מיום 24.9.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות מאת שלום סעדון בשם ועד שכ' לב רמות ובשלמו ומרדכי ויינטר.
ה"ד הועדה המקומית מיום 27/2/90.

א. לדחות את התנגדויות דיירי בנינים 37,36,38 והתנגדות המנהלה בנושא בניני הצבור כיון שהם נושא לתכנית מאושרת והפרוגרמה נקבעה על ידי מח' החינוך בעיריה ולאור דרישתה.
ב. לקבל התנגדות ועד שכונת לב רמות לגבי מגרש מס' 4 ולבטל את תוספת הקוטג'ים במגרש.
ג. לדחות את התנגדות מס' 1 על פי ההצעה שנערכה לתת תוקף לתכנית מתוקנת במפורט על פי הסעיפים הקודמים ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.
ד. לדחות את הבקשה לתוספת קומות בבנין הפינתי שנבנה ללא היתר.

הצדדים הוזמנו לשעה 11.00.

<u>מר בן-אשר</u> התכנית מציעה להוסיף שלושה בניני קוטג'ים בהתאם לנספח הבינוי ולהכשיר בניה בלתי חוקית בבנין המערבי אשר נוספו לו 2 קומות על 4 הקומות המאושרות.

בשלב זה נכנסו המתנגדים והמשיבים:

<u>מר שלום סעדון</u> מייצג את תושבי השכונה והעמותה. מתייחס לבניה הבלתי חוקית שבוצעה אשר מיועדת למסחר בקומות התחתונות. דבר שיוצר מטרדים קשים ובטיחותיים בכניסה לשכונה. מתנגד לבנית הקוטג'ים המצמצמים את חצרות הבנינים והם בסמיכות לגן הילדים ומהוים פגיעה באיכות החיים. החניה תתפס ע"י בעלי הקוטג'ים ויוצרו בעיות חניה ותנועה.

<u>מר משה קוש</u> מתנגד אף הוא לבנין הבלתי חוקי ולקוטג'ים בגלל מטרדי תנועה ובטיחות.

<u>מר סויסה</u> מקריא את מכתב התנגדותו של מר ויינטר שלא הופיע.

<u>גב' ויסיקנד</u> מקריאה את המלצות הועדה המקומית שעקרם הם דחית ההתנגדויות בנושאי בתי הכנסת היות והם נקבעו בתכנית מאושרת והם מיועדים לשרת את האוכלוסיה המתגוררת במקום. לקבל את ההתנגדות לגבי בנית הקוטג'ים ולבטלם ולקבל את ההתנגדות לגבי תוספת הקומות בבנין הפנתי שנבנו ללא היתר.

<u>עו"ד שפאר בשם מגיש התכנית</u> מסב את תשומת לב הועדה שההתנגדויות לא הוגשו במועד. אין הוא מכיר במעמד של ועד השכונה כגוף שיכול להגיש התנגדויות. כן לא הוגש תצהיר במצורף להתנגדויות. הקבלן לא ניצל בתכנית המקורית את כל זכויות הבניה ונותרו לו עדין כ-1,000 מ"ר זכויות אותם בקש לנצל בשתי הקומות הנוספות בבנין הפינתי ובבנית הקוטג'ים.
מבחינת הגובה אין חריגה בגובה והבניה אינה משפיעה על אף אחד לרעה.

<u>מר טרגר</u> טוען שנעשה לו עוול הועדה המקומית והמחוזית אשרו את התכנית מציע שהועדה תצא לסיור ותתרשם במקום.

פרוטוקול מתאריך [illegible].5.1990

מר [illegible] מציין כי [illegible] השכונה נדרש בעמותה [illegible] [illegible] בספרים אם לא יאשרו [illegible] את הבניה [illegible] המיבנה [illegible] את הבמה [illegible].

בשלב זה יצאו המתנגדים והמשיבים את האולם.

מר בן-אשר [illegible] של בניה [illegible] גובה [illegible] נושא זה קיימת מדיניות של הועדה [illegible] את [illegible] לגבי בנות הבינוניים [illegible] הוא רואה [illegible] לקבל את ההתנגדות [illegible] גמיש [illegible] הקיימות [illegible] את [illegible] [illegible] משטחי הציבור של השכונה.

הוחלט: א. לדחות את ההתנגדות [illegible] 55, [illegible] בנייני הציבור בהתאם לסעיף א' בהמלצת הועדה המקומית [illegible] - כיון שנושא [illegible] לתכנית מאושרת [illegible] [illegible] [illegible] הרשמה.
ב. לקבל את ההתנגדות בעניין תוספת 2 הקומות בבניין [illegible] בהתאם לסעיף [illegible] בהמלצת הועדה המקומית [illegible] המקומית [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].
ג. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לתוספת 2 הקומות [illegible] הועדה [illegible] [illegible] [illegible] הבניה.
ד. הועדה דוחה את טענות עו"ד שאשר [illegible] ההתנגדות שהוגשה [illegible] המתנגדים [illegible] [illegible] [illegible] התכנית בתנאים [illegible].
ה. לאשר את התכנית בכפוף לסעיפים לעיל.

5. תכנית מס' [illegible] - [illegible] קרקע בין מוזיאון ישראל למוסד
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3678 מיום 9.7.89.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת מאת: עו"ד אופיר כץ
בשם: יוסף רפאלי ובעלי דירות ברח' גרניה 1.
לא הוגשה חו"ד הועדה המקומית.
הצדדים הוזמנו לשעה 11:15

מר בן-אשר מסביר את התכנית שמטרתה חילופי קרקע בחלקו הדרומי של המוזיאון הגובל בשכונת נוה גרנות וקביעת צורת הבינוי וקוי הבנין למוסד.

בשלב זה נכנסו המתנגדים והמשיבים:

עו"ד כץ מציין כי המתנגדים והיזם הגיעו להסכם ובתוצאה מכך הם מסירים את ההתנגדות. ההסכם קובע כי השמוש בקרקע יקבע בשמוש "על יסוד" וקו הבנין כלפי המגורים יהא 6 מ'.

הוחלט: א. לאמץ את ההסכם שבין הצדדים בכל הנוגע לתנאים הרלוונטים לתכנית זו.
ב. לאשר את התכנית בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולתקן את התכנית בהתאם.

(פרוטוקול מחוזית 1.5.1990)

6. <u>תכנית מס' 3929 - תוספת שימוש לבית כנסת - הר-נוף</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3660 מיום 21.5.89.

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות.
לא הוגשה חו"ד הועדה המקומית.
הצדדים הוזמנו לשעה 11.45

<u>גב' פלאוט</u> הציגה את התכנית שעיקרה תוספת שימוש ביכ"נ בנוסף ל-3 יחידות מעון מותרות במגרש מס' 347 בשכונת הר-נוף.

בשלב זה נכנסו המתנגדים והמשיבים:

<u>מר ויגמן סגל</u> טוען כי הם מתנגדים בשם ציבור גדול. הם גרים בבית מס' 33 ההתנגדות היא להסתרת הנוף שתהיה על ידי תוספת ביה"כ מעל לבנות המעון.

<u>גב' ויסיסבר</u> הועדה המקומית ממליצה לקבל חלקית את ההתנגדות ולהגביל את גובה בית הכנסת ל-8.60 מ' בהתאם להיתר שהוגש.

<u>מר קאמינר אדריכל התכנית</u> תוספת הבניה לביה"כ נועדה לשרת צרכים שכונתיים שלא נמצא להם פתרון במסגרת הה.ב.ע המקורית בשטח לבנייני ציבור לא נקבע גובה וניתן לבנות בהתאם לגובה הקיים. כאשר הוגש ההיתר לבנין שכלל את בתות המעון ובית הכנסת החליטה הועדה המקומית לתת היתר רק לשמוש המאושר מעון והורתה להפקיד תכנית לשמוש הנוסף בית כנסת. הגובה שהיה ברשיון -8.6 הוא מיטעה כי ההוראה לבנות 3 קומות אינה מסתדרת בגובה זה לדעתו בגובה לא יפגעו המתנגדים כיון שהמבטים לנוף אינם מוסתרים.

<u>מר קריזלר</u> מדובר בצבור של 100 משפחות מהדתיים הלאומיים והוא חושב שההתנגדות נובעת בגלל זה.

בשלב זה יצאו המתנגדים והמשיבים.

<u>הוחלט:</u> א. לדחות את ההתנגדויות מכיון שנושא הגובה לא היה נשוא התכנית המופקדת אשר היה קביעת שימוש. נושא הגובה יבדק בשלב הוצאת היתרי הבניה הטענות שהועלו ע"י המתנגדים.
ב. לאשר את התכנית.

7. <u>תכנית מס' 2952 א' - שינוי גבולות וייעודים במתחמים 111,101. גילה</u>

מובא להמשך דיון מיום 15.2.90.

לשאלת הועדה המחוזית בנושא שינוי היעוד משטח כלל עירוני לשטח לטיפול נופי נבדק הנושא שנית.
לאור העובדה כי במקום קיימת מחצבה ללא היתר כחוק ולאור העובדה כי השטח ישמש למילוי לעת ביצוע הדרך ואין אנו רואים סבירות בבניה בשטח זה, עומדת העיריה על דעתה להשאיר השטח כשטח לטיפול נופי.
הדרך, נשוא ההתנגדות, אושרה כבר בתכנית המתאר של גילה.

פרוטוקול מתוקן [illegible]

[illegible] הועדה דנה בתכנית, שמעה המתנגדים [illegible] [illegible] בתוך תשובתה [illegible] [illegible] כי יש לדחות את ההתנגדות [illegible] [illegible] במקבילה, מאחר [illegible] [illegible] את הדיון.

הוחלט: א. לדחות את ההתנגדויות [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

ב. לקבל בחלקה את התנגדות משפחת [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

ג. לאשר את התכנית בשינויים [illegible] בסעיף ב' [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

ד. תכנית מס' [illegible] – [illegible]

[illegible] הועדה דנה בהתנגדויות לתכנית ובמשך [illegible] [illegible]

א. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 27.5.90 מאשרת הועדה את השינויים בנספח התנועה, בהתאם להוראות יועצו של מר [illegible].

ב. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת ההתנגדויות כאמור בסעיף א' להחלטת הועדה המחוזית מיום 27.5.90 ובהתאם לסעיף א' לעיל.

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

ט"ו באב תש"ן
6 באוגוסט 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה
לישיבתה מס' 8 שהתקיימה ביום א' א' בתמוז תש"ן (24.6.90)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

ד. קפמן	-	נציג ציבור
ש. דרעי	-	נציג ציבור

נכחו:

ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
א. שטרנברג	-	מ"מ נציגת שר המשפטים
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
מ. זילגמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. בן-ישראל	-	לשכת תכנון מחוזית
י. צרפתי	-	לשכת תכנון מחוזית
א. סיטטו	-	מזכירת ועדת המשנה מחוזית

(פרוטוקול מחוזית 24.6.1990)

1. יב - 10992 - חב' חשמל לישראל -תוספת לבנין תעשייתי - גוש 268, 269 חלקה 11 - שכונת גבעת שאול (תיק בנ/81/1031)

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 21.5.90:
לאשר את הבקשה בתנאים מאחר ובעבר אושרו כל הבקשות במתחם זה בכפוף לאשור הועדה המחוזית, על פי התנאי בתכנית 1873 א' המחייב אשור תכניות בנוי מפורטות כתנאי להתרת בניה, מוצעים עתה לנקוט בהליך זה ולהמליץ בפני הועדה המחוזית גם להתיר חריגה בגובה, התנאים למתן ההיתר הם כדלקמן:
1. אישור המקלט ע"י הג"א
2. אישור החניה ע"י אגף התנועה.
3. תשלום אגרת מים
4. תשלום היטל ביוב
5. תשלום למכון התקנים עבור בדיקת בטונים
6. חישוב סטטי והצהרת מהנדס
7. אישור מכבי אש
8. תשלום אגרת פנוי פסולת חפירה
9. אישור אגף הדרכים

גב' מורגנו הציגה את הבקשה הכוללת חדרי שירות משרדים וכן שתי קומות תת קרקעיות בגבול המגרש. התוספת מבוקשת בגבול קו בנין. אחוזי הבניה מגיעים ל-60% בשמותר 150%. קיימת חריגה בגובה בשעור של 25 סמ' ולא פורסמה הקלה לגביה.

מר סויסה ציין שלא ניתן להתעלם מהחריגה בגובה ועל-כן, לדעתו צריך לפרסם הקלה או שיתאימו הבקשה לתוכנית.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה ולהחזיר את הבקשה לועדה המקומית שתורה למבקש לפרסם הקלה.

2. 10993 - [redacted] - שינויים בבנין בבנין קיים לבנין מגורים הפיכת המבנה לספריה גוש 72 חלקה 11 - רח' גבון - אוהל משה (תיק בנ/90/142)

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 2.5.90:

א. ברוב קולות לאשר את הבקשה להריסת מחיצות בין החדרים בדירה קיימת להפיכתה לאולם ספריה פרטית כמוצע.
ב. לאשר את הבקשה לבנית תקרת בטון בשטח החצר הקיימת במקום גג הפח ובתנאים הבאים:
לפני הוצאת הרשיון יש להגיש;
1. חישוב סטטי והצהרת מהנדס
2. אישור מכון התקנים
3. אישור מחלקת המים
4. אישור על תשלום ביוב.

גב' מורגנו ציינה שמדובר בבקשה לשינויים סניטריים בבנין קיים בשכונת מקור ברוך. הבנינים בשכונה מיועדים להריסה. הריסת הקירות הפנימיים והפיכת הדירה לספריית זכרון לאדם שנפטר. כמו כן מבקשים לשנות מגג פח לגג בטון.

מר סויסה ציין ששינויים פנימים בדירה לא מחייבים היתר. ההיתר המבוקש הוא לשינוי הגג שנחשב לשינוי סניטארי.

מר קפמן: ציין שגג מפח זה ארעי ואילו גג מבטון זה קבוע.

<u>גב' שטרנברג</u> שאלה האם גג הפח היה בהיתר?

<u>גב' פלאוט</u> ציינה שזה אינו ידוע.

<u>מר סויסה</u> ציין שתוכנית ע.מ.9 אוסרת בניה ומחירה שינויים סניטאריים בעבר אושרו בקשות דומות. תוכנית הבנין שחלה מיעדת את הבנינים להריסה ואילו היום משקמים את הבנינים לכן, אי אפשר לבקש היתר רגיל אלא במסגרת שיפור סניטרי.

<u>גב' שטרנברג</u> ציינה שכיום תוכנית המתאר מיעדת להריסה.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. <u>יב - 10957 - לוי ואחרים - בנין חדש - רח' לייב יפה - שכ' ארנונה גוש 119 חלקה 40 (תיק בנ/89/635) תב"ע 1721 - דיון לפי הוראות סעיף 17 לתכנית</u>

<u>רשות הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.9.89:</u>
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. העצים המוצעים לעקירה יסומנו בתכנית תנאי למתן היתר בניה הוא אשור הועדה המחוזית לעקירת העצים (ראה סעיף 17 בתקנון תכנית 1721) וחיוב המבקשים לטעת עצים חדשים.
2. צמצום בגובה בחלל הרעפים ל-2.2 מ'.
3. התנאים הבאים:-

יש לבצע מערכת חימום באמצעות אנרגית השמש בהתאם לתקן הישראלי
אישור המחלקה לשפור פני העיר בדבר מקום לשפיכת פסולת
הערת אזהרה רשומה בספרי האחוזה על פי טופס 304
היטל השבחה ישולם כחוק
אשור מפקדת הג"א על המקלט
אשור מהנדס התנועה על החניה
אשור על תשלום אגרת מים
אשור על תשלום היטל ביוב
אשור אגף הדרכים
אשור מכבי אש
אשור על בדיקת בטונים
חישוב סטטי והצהרת מהנדס
אשור מהנדס תברואה על מקום אשפה
ערבות בנקאית בדבר בצוע עבודות פתוח בסך 6,000 ש"ח
אשור אגף הגננות על תכנית הפיתוח והגינון
יש לסמן בתכנית ולבצע שילוט עם שם האדריכל ושם הקבלן המבצע
הבנין יבנה על ידי קבלן רשום בפנקס הקבלנים
הקירות החיצוניים של הבנין יבנו מאבן טבעית
לאשר הוצאה היתר לחפירות בתנאים המקובלים
תכנית פיתוח צבועה בק:מ 1:100

<u>החלטת רשות הרישוי:</u>
לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה דלעיל.

<u>הועדה המחוזית בישיבתה מיום 10.5.90 החליטה:</u>
לדחות את הבקשה. הועדה המחוזית מפנה את תשומת לב הועדה המקומית שלפי המידע שבידינו הקבלן בנה ללא היתר ועל כן יש לנקוט בהליכים המשפטים.

<u>מר סויסה</u> הקריא את החלטת הועדה המחוזית מיום 10.5.90 והוסיף כי הבקשה כנראה הוכנסה לסדר היום בטעות כי התקבל מכתב מהיזם עצמו ואילו, הועדה המחוזית ביקשה התיחסות של הועדההמקומית ולכן מציע להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

<u>הוחלט:</u> להחזיר את הבקשה לועדה המקומית כדי לקבל את חוות דעתם.

4. יב - 10994 - האגודה לקידום החינוך - בניה חדשה לבנין ציבורי - הקמת בנין ובו אולם התעמלות - לביה"ס בויאר - שכ' בית וגן - גוש 343 חלקה 38 ח' (תיק בנ/90/217)

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.5.90:</u>
לאשר את הבקשה לפי התנאים הבאים:

1. אישור האגף לתכנון מבני ציבור.
2. המחלקה לשיפור פני העיר תסמן ע"ג המפה המצבית את העצים שמותר יהיה לעקור ואת העצים שיתר לשמר.
3. שמורה לעיריה הזכות לתכנון ולבצע כביש שירות חניה אשר חלקית עשוי להיות בשטח בית הספר.
4. המלצה לשלטונות הג"א על מתן פטור ממקלט.
5. אגרת פינוי פסולת.

להלן התנאים:
1. אישור מפקדת הג"א על המקלט
2. אישור מהנדס התנועה על החניה
3 אישור על תשלום אגרת מים
4. אישור על תשלום היטל ביוב
5. אישור אגף הדרכים
6. אישור מכבי אש
7. אישור מכון התקנים לבדיקת בטונים
8. חישוב סטטי והצהרת מהנדס
9. אישור אגף הגננות על תכנית הפתוח והגינון
10.תכנית פתוח צבועה בק"מ 1:100
11. תכנון וביצוע סידורים עבור נכים גישה נוספת לחנויות

<u>גב' פלאוט</u> הציגה את הבקשה. מדובר בבית ספר בויאר בבית וגן. מגרש 1042 מיועד לבניני ציבור. התוספת המבוקשת היא אולם התעמלות בן קומה אחת בגובה של 8 מ'. הועדה המקומית העבירה את הבקשה לועדה המחוזית בהתאם לתקנון תוכנית 994 א' סעיף 8 שאומר:"בניני ציבור-לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתוכנית בנין מפורטת באישור ועדה מקומית ובהסכמת ועדה מחוזית".

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. יב - 10995 משהב"ש - בניה חדשה לבנין צבורי לא לרווח גני ילדים - בנית 2 כיתות גן ילדים - חלקה 3-37 - רח' מירסקי יצחק - שכ' רמות (תיק בנ/90/240)

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.5.90:</u>
לאשר את הבקשה לפי התנאים הבאים:
א. תנתן התחייבות משפטית ממשרד השכון להכנת התצ"ר.
ב. הבניה תהיה מאבן חלטיש
ג. תיאום עם אגף העתיקות
ד. יש להוסיף בחתכים ובחזיתות את קו הקרקע הטבעי, החתכים יכללו את קירות התמך המתקבלים בגבולות המגרש.

גב' זיגלמן הציגה את הבקשה וציינה שמבחינה אדריכלית אין בעיה. אין תוכנית בינוי למגרש המבוקש.

מר סויסה ציין שביה"ס כבר בנוי, והבקשה היא תוספת לבנין קיים. מציע לאשר את הבקשה ולבקש מהועדה המקומית תוכנית של כל המגרש.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. הועדה המקומית מתבקשת להעביר לועדה המחוזית תכנית בינוי לכל המגרש.

6. 10996- מוטקה אביב ו"ציון קריה נאמנה" - בניה חדשה לבנין מגורים - הקמת 2 בנינים במתכונת דומה בני 3 קומות מגורים וקומת מחסנים - בשכונת נוה יעקב מזרח (תיק בנ/90/281 90/282 90/283)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.5.90:
לאשר את הבקשה בהתאם להמלצות המפורטות בחוו"ד. תנאים סטנדרטים לבנין חדש.

גב' פלאוט ציינה כי בתכנית מאושרת 3822 - נקבע כי יש להגיש תכנית בינוי למבנן שלם לאישור הועדה המחוזית. ללשכת התכנון הגיעה בקשה להיתר בניה ומצורפת אליה תכנית פיתוח ובינוי לכל המתחם. על פי הוראות התכנית המאושרת התרי בניה לא נזקקים לאישור הועדה המחוזית אלא רק תוכניות בינוי ופיתוח. אי-לכך הועברה הבקשה להיתר בניה לדיון במסגרת ועדת המשנה הנקודתית ומומלץ לאשר.

7. יב - 10314 - גני סנטורי - שינויים מהיתר שניתן להקמת בית אבות - גוש 413 חלקה 83 - רח' גואטמאלה - קרית מנחם (תיק בנ/בנ/86/465.2)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.6.90:
לאשר את הבקשה לשינויים מההיתר שניתן בינואר בתנאים:
אישור המקלט ע"י הג"א
אישור החניה ע"י אגף התנועה
אישור מכבי אש
אישור משרד הבריאות
חישוב סטטי והצהרת מהנדס
אישור מקום מתקן אשפה ע"י המחלקה לתברואה
אישור הסידורים לנכים ע"י ארגון הגג של הנכים

גב' פלאוט ציינה שמדובר בבקשה לתוכנית שינויים להקמת בית אבות ברח' גואטמאלה - בשכונת קרית מנחם. יש נספח בינוי מאושר, תוכנית 3276 קבעה שתוקפו של נספח הבינוי הוא ל-5 שנים. הביאו בקשה להיתר שהתיחסו אליו באל תוכנית בינוי. תוקפה של תוכנית הבינוי פגה לכן, אושרה תוכנית בינוי שונה למתחם, היתה בעיה של חנויות ושביל ואושר היתר הבניה. בדצמבר 1989 התחילו לבנות ונוצרו בעיות בעת הבניה בגלל עמודי חשמל לכן, שינו את ההעמדה של הבנין, ביטלו חניה תת-קרקעית וערכו שינויים בלתי מהותיים. הועדה המקומית אישרה את השינוי והעבירה לאישור של הועדה המחוזית כי הועדה המחוזית אישרה למעשה את ההיתר הראשון, אחוזי הבניה וקוי הבנין הם בהתאם לתוכנית, כשדנו בהיתר הראשון היו ויכוחים אם קיימת מספיק חניה ועכשיו אין אישור של מר נקמן וזאת בעיה ולכן מומלץ לאשר זאת כפוף לאישור של מר נקמן.

מר סויסה ציין שתוקף נספח הבינוי הוא ל-5 שנים. בהיתר הקודם היתה בעיית חניה. הם ביטלו קומת חניה על אף הבעיות שהיו לא יודעים מה התקן של החניה היום. אם קובעים חניה על פני השטח צריך תוכנית פיתוח. בטול קומות החניה זה ענין מהותי ולכן נדרש אישור של מר נקמן.

הוחלט: לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקת נושא החניה ע"י מר נחמן נציג שר התחבורה ואישורו.

8. יב - 10830 - עמותת חיבת ציון - בניה חדשה בית כנסת גוש 719 חלקה 4 רח' אבא הלל סילבר - שכונת רמות (תיק בנ/88/785)

המשך דיון מיום 5.4.90

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 29.5.89:
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. המקלט יאושר ע"י שלטונות הג"א.
2. היתר הבניה יוצא רק לאחר אישורה הסופי של תב"ע ופרסום לפי סעיף 117 לחוק.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 27.6.89:
להחזיר את הבקשה לועדה המקומית שתהא רשאית לאשרה לאחר אישורה הסופי של תוכנית 3625.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 12.2.90:
להמליץ בפני הועדה המחוזית על פטור מהתקנת גישה לנכים שלא ניתן להתקינה בגין הפרשי טופוגרפיה.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 5.4.90:

להעביר לחוו"ד של היועץ המשפטי לעיריה אלירז בדי לדעת אם יש בידי הועדה המחוזית סמכות לתת פטור לנכים.

מר סויסה ציין את מהלך הדיונים הקודמים וכן מצטט ממכתבו של עו"ד פרקש שמבחינת הסידורים הפנימיים הגיע להסדר בענין סידורים לנכים.

גב' שטרנברג ציינה שלגוף כמו ארגון הנכים שהיו"ר שלה היא עו"ד פרקש אין מעמד סטרוקטורי ולא ניתן לוותר על התקנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה כפוף לבדיקתה של גב' אביטל שטרנברג.

9. יב - 10636 - חב' פרזות - תוספת בניה אחידות לבנין מגורים שלם - גוש 102 חלקה 144 - רח' שמואל הנביא (תיק בנ/90/238)

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 31.5.90:
לאשר את הבקשה לפי התנאים הבאים:
1. אורך המרפסות יותאם לנספח הבינוי מס' 9 בתב"ע.
2. תוגש התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה אחד לביצוע בו זמנית של התוספת בכל הבנין כולל גמר נאות של מעטפת הבנין.
3. כל קירות התוספת יהיו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת פרט לחלקים מבטון חשוף כמסומן בנספחי הבינוי.
4. הגדרות המיועדות להריסה תהרסנה ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפי תחילת כל בניה בשטח.
5. לא ינתן טופס 4 ללא אישור היח' למיפוי ומדידות בדבר אישור התצ"ר.
6. תנאים סטנדרטים לתוספת בניה כולל מס השבחה.

גב' מירנו ציינה שחב' פרזות מבקשת תוספת בניה לבנין שלם אשר שתכלול חדר וחצי לכל יחידה ומרפסות.

הוחלט: לאשר את הבקשה. הועדה מפנה תשומת לב הועדה המקומית לסעיף 9 (ו') בדבר סגירה אחידה של מרפסות.

10. יב - 11001 - עירית ירושלים - בנין חדש לרכב - גוש 186 חלקה 81,75. גוש 227 חלקות 97,51,31 - רח' כתב סופר שכונת גבעה שאול (תיק בנ/75/776)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.5.90:
לאשר את הבקשה העומדת בהוראות התב"ע החלה במקום, בתנאים:
א. התכנית תושלם ע"י סימון פירוט חמרי הבניה ומפלסי הגגות.
ב. התכנית תפרט את דרכי הגישה ופיתוח הסביבה הקרובה.
להלן התנאים:
*תשלום למכון התקנים עבור בדיקת בטונים
*לחשוב סטטי והצהרת מהנדס

גב' צרפתי הציגה את הבקשה. התוכנית תואמת את תוכנית הבינוי.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב - 11003 - חב' כלכלית בע"מ - הקמת בנין תעשייתי חדש - גוש 261 חלקה 97-רח' כנפי נשרים - שכונת גבעת שאול (תיק בנ/90/165) תב"ע 1346

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.5.90:
1. לאשר את הבקשה לחפירה והקמת גדר בתנאים הבאים:
א. תשלום אגרת פינוי פסולת חפירה.
ב. חישוב נפחי החפירה
ג. ערבות בנקאית להחזרת המצב לקדמותו במידה והבנין לא יבנה תוך פרק זמן סביר.
2. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה להקמת הבנין בהקלות שפורסמו.

גב' זילגמן הציגה את הבקשה. התוכנית שחלה במקום היא 3990. התוכנית הוגשה פעמיים לועדה המקומית. הבקשה מתוקנת אחוזי הבניה קטנו. החלטת הועדה המחוזית מיום 2.2.90 היתה שאפשר לקבל היתר רק עד מפלס רח' כנפי נשרים עד שיפנו את הבנינים ברח' כנפי נשרים.

הוחלט:
1. בהתאם לתנאים שנקבעו עפ"י סעיף 78 לחוק בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מיום 20.2.90 לאחר הכרזה על הכנת תוכנית מס' 3990: יוצא היתר הבניה בשני שלבים כדלקמן:
שלב ראשון לבניה עד מפלס כביש כנפי נשרים, שלב שני להשלמת הבניה ינתן רק לאחר שיושלם פינוי הדיירים וסלילת כביש כנפי נשרים, עפ"י תוכנית 3028.
2. הועדה מאשרת מתן היתר בניה לשלב הראשון, כאמור לעיל בהתאם לבקשה שהוגשה לה.

.12 יב - 10400 - חב' למשקאות ליפשיץ בע"מ - תוספת בניה לבנין תעשייתי - גוש 129 חלקה 8 - רח' דרך בית לחם - שכונת מקור חיים (תיק בנ/86/641)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.5.90:
לאשר את הבקשה לתוספת בבנין תעשייתי המוצעת בגובה של 21.50 מ' במקום 15 מ' כמוצע בהתאם לגובה שאושר בהליך של פרסום עבור מחצית הקומה באגף השני.

ירד מסדר היום.

.13 יב - 11002 - חב' פרזות - בניית תוספות דיור אחידות לבנין שלם - גוש 102 חלקה 146 - רח' שמואל הנביא (תיק בנ/90/237)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.5.90:
לאשר את הבקשה בתנאים.

הוחלט: לאשר את הבקשה הועדה מפנה תשומת לב הועדה המקומית לסעיף 9 (ו') סגירה אחידה של המרפסות.

.14 יב - 7834 - עירית י-ם ע"י צ. ברנדס - בניה חדשה - גוש 143 - חלקה 91 רח' יוסי בן-יועזר - שכ' גונן (תיק בנ/89/593)
המשך דיון מיום 25.1.90

החלטת רשות הרישוי המקומית מישיבתה מיום 7.12.89: לאשר את הבקשה בתנאים.

הועדה המחוזית בישיבתה מיום 25.1.90 החליטה:
לא לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה אחרת שתראה פתרון המרחיק את הבנין המתוכנן מבניני המגורים הסמוכים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לפי התוכנית המתוקנת שהוצגה בעת הדיון.

.15 יב - 10844 - אגודת "משק הנחל" - בנין חדש חלקה 39 - שכונת רמות תיק בנ/89/443)

הוחלט: לאשר את הבקשה המתוקנת בהתאם למפרט שהוצג בפני הועדה בעת הדיון.

אליהו סויסה

ל' באב תש"ן
21 באוגוסט 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 11/90
שהתקיימה ביום א' כו' אלול תש"ן 16.9.90
<u>בשעה 16.00 באולם הישיבות של הועדה המחוזית</u>
יו"ר הועדה א. סויסה

<u>השתתפו:</u> מ. כהן - מתכנן המחוז
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
א. שטרנברג - מ"מ נציגת שר המשפטים

<u>נכחו:</u> ש.ז. זוננפלד - נציג ציבור
ל. ידין - מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב - יועץ סביבתי לועדה המחוזית
ר. ירדני-גולן - מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה
א. כהן - מ"מ נציג שר השיכון
ח. נחמני - מזכירת הועדה
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
ו. קוקיה - מחלקת מהנדס העיר
מ. שורץ - לשכת התכנון המחוזית

<u>נעדר:</u> מ. ויזל - נציג ציבור

(פרוטוקול מחוזית 16.9.1990)

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

1. <u>תכנית מס' מי'/633 - שינוי שטח מאזור חקלאי - למגורים בית נקובא</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס 3596 מיום 27/11/88.
בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות.

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 3.12.89:</u>
"נוסף לסכום בדיון זה, הועדה מביעה דחיית ההתנגדויות. נושא התכנון הפיזי של התכנית יבדק מחדש - ולאחר תיקונים לפי הערות מהנדסת הועדה - יועבר לועדה מחוזית עם המלצה להפקדה".
בישיבת הועדה מיום 28.1.90 צויין בסעיף שונות.
"תיקון פרוטוקול מיום 3.12.89 בתב"ע מס מי/633 צריך להיות "עם המלצה למתן תוקף" ולא "להפקדה" כפי שנרשם אושר".

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>גב' צרפתי</u> הציגה בפני חברי הועדה את מטרות התכנית:
תכנית מי/633 היא שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 מטה יהודה ושינוי לתכנית מתאר מקומית מי/300 עין רפא - בית נקובה התכנית היא שינוי משטח חקלאי לאזור מגורים א ו-ב עם קביעת שטחים פתוחים ציבוריים והתוית דרך חדשה ושבילים להולכי רגל המשרתים את האזור. התכנית כוללת גם חלוקה חדשה וקביעת הוראות בניה ל-53 מגרשים חדשים.

בשלב זה נכנסו המתנגדים לאולם הישיבות.

1. מר אחמד איסמעיל חוזז עותמן - מתנגד
2. מר פאוזי - מהנדס
המתנגדת הגב' אזהר מחמוד עודללאה - לא הופיעה לדיון.

<u>גב' ירדני גולן</u> ציינה שהיו מספר ישיבות בועדה המקומית. פעם או פעמיים דחו את הדיון בתכנית משום שהמתנגדים לא הופיעו ובפעם השלישית, הופיע אדם (שלא נמצא כרגע באולם הישיבות של המחוזית) והראה אזור שהוא טוען לבעלותו הנמצא באזור ה-"ט" בחלק העליון של התכנית (וציין באצבעו את המיקום ע"ג התכנית) כאשר נשאל מדוע לא הביא ראיות לבעלותו על השטח ?! טען כי הוא לא ידע שצריך להביא. הגב' ירדני גולן ציינה כי פעמים ביקשו ראיות כדי לאמת את הדברים - ולא קיבלו.
עוד ציינה כי גם אם מדובר בשטח שהאיש טוען לבעלותו ומשום מה ראה לנכון לא להוכיח זאת הרי, שבכל מקרה הועדה עדה למצב בו משפרים בעצם את הגישה ואת השימוש לאותו שטח גם אם ישנה הפקעה כזו או אחרת בועדה המקומית. לא רואים פגיעה אלא ההפך. מה עוד כי ברגע שהוגשה התנגדות והועדה ביקשה הוכחת בעלות ולא קיבלה ולא קיבלה דבר שמקפידים עליו כל השנים בתכניות ובעיקר בכפרים הערבים שם קיימת בעיית ההוכחה הרי שלדעתה הועדה המקומית נקטה בכל האמצעים החוקיים לטיפול נאות בבעיה ומשלא נענתה - היה ברור כי התכנית תובא לדיון בועדה המחוזית.

<u>מר אחמד עיסמאיל עותמן</u> ציין כי הוא בעל אדמות ובירושתו 80 דונם והוא אב ל-3 ילדים ואין לו מקום מגורים אחר אלא ב-אבו גוש. האדמות הן מתקופת התורכים וילדיו גרים איתו יחד ומבקש מחברי הועדה לעזור לו.

<u>גב' ירדני-גולן</u> ציינה כי בכל פעם מופיע אדם אחר בפני הועדה אחר ומסביר מדוע אין להם הוכחת בעלות וכמו כן הסביר מדוע אין התנגדות.

מר מ. כהן לפחות בכתובים מופיעים נתונים אחרים. בכתובים מופיע שהם מתנגדים לדרך העוברת.

גב' צרפתי ציינה כי חלקת המתנגדת האחרת נמצאת כאן בחלקה 103 שע"ג התשריט.

מר סוויסה שאל האם היא מתנגדת לשביל הירוק.

גב' צרפתי אישרה

גב' ירדני-גולן צומת ה-"טי" בצד שמאל, בתחילה הכביש פנה לכיוון אחר ואנחנו פשוט הטנו זאת כדי לאפשר בניה של הצומת.

בשלב זה עזבו המתנגדים את אולם הישיבות.

מר כהן ציין אנו התייחסנו למה שנאמר ב"כתובים" ובמכתב ההתנגדות נאמר כי הם מתייחסים לדרכים. ההמלצות שלנו מתייחסות למה שהופיע במכתבי ההתנגדות אני מניח שעכשיו הדברים יותר ברורים. במכתבי ההתנגדות לגבי ההתנגדות של עו"ד מאיר כהן, בשם גב' עזר מחמוד מחלקה 103: לדחות את ההתנגדות מאחר ולפי הוראת החוק מותר להפקיע 40 אחוזים משטח החלקה לצרכי ציבור ומכיוון והפקעה אינה מונעת ניצול יתרת שטח החלקה. המלצה שניה היא לדחות את התנגדות עו"ד מאיר כהן בשם עותמן מאחר ובהתאם להוראות החוק ניתן להפקיע 40 אחוז משטח החלקה לצרכי ציבור וכן משום שהפקעה אינה מונעת את ניצול יתרת שטח החלקה. אותו דבר לגבי ההתנגדות השלישית, לדחות התנגדות עו"ד שטרן בשם עותמן מאחר ובהתאם להוראות החוק ניתן להפקיע 40 אחוז משטח החלקה.

מר סוויסה שאל את חברי הועדה האם ישנם הערות.

מר כהן ציין כי בסעיף אחרון ההמלצה תהיה לאשר את התכנית כפי שהופקדה.

הוחלט:
1. לדחות את התנגדות עו"ד מאיר כהן בשם: גב' אזהר מחמוד עודללה בגין חלקה 103 מאחר ובתכנית מי/300 אושרה דרך ומאחר וע"פ הוראות החוק ניתן להפקיע עד 40% משטח החלקה לצרכי ציבור וכן משום שההפקעה עפ"י התכנית אינה מונעת ניצול יתרת שטח החלקה.
2. לדחות את התנגדות עו"ד מאיר כהן בשם: אחמד חסן חאג' עותמן מאחר ועפ"י הוראות החוק ניתן להפקיע עד 40% משטח החלקה לצרכי ציבור וכן משום שההפקעה עפ"י התכנית אינה מונעת את ניצול יתר שטח החלקה.
3. לדחות את התנגדות עו"ד שטנברג בשם: עותמן מאחר ועפ"י הוראות החוק ניתן להפקיע עד 40% משטח החלקה לצרכי ציבור. וכן משום שההפקעה עפ"י התכנית, אינה מונעת את ניצול יתר שטח החלקה.
4. לאשר את התכנית כפי שהופקדה.

2. תכנית מס' מי/232 - ג' אחוזי הבניה ושטחי מרתף טלז-סטון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס 3764 מיום 7.5.90.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מטעם מהנדס - המועצה המקומית רננה ירדני-גולן.
לא הוגשה חו"ד הועדה המקומית.
הצדדים הוזמנו כחוק.

התכנית הופקדה. הוגשה התנגדות לועדה בה נטען כי הבנין כפי שהוא בנוי בשטח, לא תואם את מה שהופקד. הופיע: מר בולק בשם משפ' וולך.

(פרוטוקול מחוזית 16.9.1990)

<u>גב' ירדני-גולן</u> ציינה מכיון שהתכנית הובאה אלינו לפני גמר בניית המבנה ומכיוון שהיו פערים בין הגשת התכנית לבין קבלת דו"חות המפקחים השונים, ראיתי לנכון להגיש התנגדות כדי להעמיד את הדברים על דיוקם וכדי למנוע גלגול נוסף של התכנית במסגרת הרגילה להפקדה נוספת, הבנתי שחלה כאן אי-הבנה מסויימת, ולכן לא ביקשתי להפקיד מחדש את התכנית אלא שבמסגרת ההפקדה הזו להביא לכך שיוכנסו השינויים שהמציאות כבר מחייבת. הווה אומר, למעשה קומה שלישית, (אפשר לקרוא לה רביעית) אבל נניח שזו קומה שלישית, כאשר בקומה הזו ניתן לראות במפורש דירה נוספת או מקום מגורים נוסף, "בחלל הגג", כאשר הגג הוא במסגרת בניית האבן, נוצר פתח המאפשר פתח אוורור. ביקשתי מהיזם וגם מאדון וולך היושב כאן שיעדכנו את התכניות על-פי בקשתם הוועדה הזו כבר דנה בתכנית כאשר הוגשה בקשה להגדלת התכנית, להגדלת המבנה מלכתחילה בגלל המשפחה יוצאת הדופן של 20 ילדים, באמת אפשר להבין את הצורך. לעומת זאת הצורך בבניה נוספת לא היה ברור כל כך. בכל אופן ראיתי לנכון להביא זאת לועדה במתכונת הקיימת ולא לאשר דבר שאחר כך בגלל המציאות הזו נצטרך לבקש תכנית חדשה.
במסגרת התכנית ביקשתי שתובא גם בפני והתכנית אומנם הובאה כפי שהיא קיימת בשטח, פלוס תכנית מודד שהובאה אלי של אותה קומה נוספת למעלה. למעשה מולאו התנאים. והתנאים הם:

(1) הכנסת שטחי גג רעפים שחלק מהשטחים עולים על 2.20 שזה פחות או יותר הגובה המקובל בגג רעפים בלא להכנס לחישוב שטחים, כאן המצב שונה.
(2) נוסף על כך חזיתות מתוכננים, כמו שהזכרתי כל אותם חלונות שמשום מה לא הראו בתכניות הקודמות והופיעו בברור בביקורי בשטח.
(3) תוספת לתקנון על מנת שהדברים יהיו ברורים, ושלא תינתן בניה נוספת או הקלה בלשהי על גבי התכנית הזו, דבר שלא היה בתכנית המופקדת מלכתחילה.
(4) להורות על פתיחת פתח שתאפשר גישה לקומת הגג. (כשביקרתי בשטח לפני מספר חודשים לא יכולתי אפילו לגשת ולראות מכיוון שאפילו נסתם הקשר בין הקומות לבין הקומה הנוספת הזו).
(5) עידכון התכניות לפי מצב קיים כי גם התכניות בקומה א' ו-ב' לא היו מדוייקות לפי הקיים בשטח בעיקר בנושאי השירותים והדבר משמעותי.
(6) ביקשתי להכניס את הנושא של יעוד למגורים בלבד;
(7) עלתה האפשרות של שימוש אחר במבנה לפי המבנה הפיזי שלו ורציתי שהדברים יהיו ברורים למרות שהתקנון של טלסטון גם אומר זאת בכל-זאת הכנסת סעיף 8 האומר שהשטח הינו לאיזור מגורים בלבד
(8) חתימת מתכנן התכנית שלא היתה קודם לכן, האדריכל;
(9) פיתוח השטח, כאשר בפיתוח השטח ביקשתי להגביה מעט את איזור הפיתוח הצמוד לאיזור המחסנים כדי שלא תאופשר גישה ישירה החוצה, דבר שהיה מגביה עוד יותר את הצורה הפיזית של המבנה.

<u>מר וולך</u> בעקרון אנחנו לא חלוקים. זאת אומרת התצהיר של ההתנגדות תואם מראש.

<u>מר סוויסה</u> ביקש לדעת כיצד מר וולך הגיע לנושא?

<u>מר וולך</u> הגעתי לזה דרך בית החלמה ליולדות. באמת קשה קצת לתאר את המשפחה הזאת. כשראיתי בפעם הראשונה אצלם בבית כיצד בית כזה מתנהל, קשה לדמיין זאת לדעתי יש בעיה להגדיר את זה למגורים בלבד, זה מוסד. אין ויכוח בענין הזה. גם בעל המכולת חש שמדובר במוסד ולא במשפחה רגילה.

<u>מר סוויסה</u> אם כן למה אתה מתנגד?

<u>מר וולך</u> אינני מתנגד, אני מבקש. כיוון שאנו אחרי הפקדה. התכנית פורסמה והופקדה ובועדה בשדנו בענין הזה אישרו להפקיד את התכנית בהתאם לאחוזי הבניה הקיימים במקום. כאשר דובר אז שיש 80 אחוז, בפועל אין 80 אחוז, גם היום עם הוספת גג הרעפים. בפרוטוקול צויין כי כתוב שמ-30 או 35 אחוז שאושר זה מגיע ל-80 אחוז, זה היה נוסח הפרוטוקול. כך זה הופקד.

<u>מר סוויסה</u> אתה מסכים עם מה שאמרה גב' ירדני גולן?

<u>מר וולך</u> אנחנו מבקשים לתת תוקף לתכנית. התכנית הוגשה, והגשנו תכנית בהתאם.

בשלב זה עזבו המתנגדים את אולם הישיבות.

<u>הוחלט:</u>
1. לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולתקן את התכנית בהתאם לאמור במכתב ההתנגדות של מהנדסת הועדה המקומית מיום ה-1.7.90.
2. לאשר את התכנית בשינויים כאמור בסעיף 1 לעיל.

<u>מרחב תכנון מקומי - ירושלים</u>

3. <u>תכנית מס' 2097 א' - אתרים לשימור שינוי לתכנית 2097</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3713 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עו"ד אופיר כץ בשם האקדמיה ע"ש רובין למוסיקה ולמחול בירושלים.

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה</u> מיום 23.7.90
לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>מר בהן</u> ציין כי תכנית 2097 הקובעת רשימה אתרים לשימור פורסמה למתן תוקף בינואר 1989. לאחר שהופקדה, הסתבר לנו ולקבוע פניה של המועצה לישראל יפה שהושמט הסעיף המחייב הפקדת תכנית מפורטת כדי לאפשר תוספות בניה באתרים המיועדים לשימור שעדיין לא ניצלו את זכויות הבניה. לכן הופקדה תכנית 2097(א) הבאה לתקן את השיבוש שחל בהליכי אישורה של תכנית 2097. מטרת 2097(א) היא בעצם אחת, לקבוע הוראה המחייבת הפקדת תכנית מפורטת כל אימת שרוצים למצות זכויות בניה מוקנות באתרים שיועדו לשימור ושעדיין לא מיצו את זכויות הבניה.
לתכנית הוגשו שתי התנגדויות. התנגדות אחת של עו"ד אופיר כץ בשם האקדמיה למוסיקה, והתנגדות שניה של עו"ד יעקב מרום בשם המשלחת הדתית הארצית.

בשלב זה נכנסו המתנגדים לאולם הישיבות: 1. עו"ד כץ אופיר
2. אדר' אמציה אהרונסון.

<u>מר כץ</u> מבקש לטעון בשם האקדמיה למוסיקה ולמחול ומתייחס לבנין הנמצא ברחוב סמולנסקין, (בית ליד בית ראש-הממשלה), זהו בית שנבנה על-ידי משפחת שוקן וכמו שאנחנו מבינים החלק שגרם לשימורו היה אותו חלק במבנה שנבנה על-ידי האדריכל מנדלסון. במשך השנים, נעשו בבית זה הרבה מאוד שינויים, בין בבניה נוספת, בין בשיפוצים אחרים, בהריסה וכיו"ב, כך

שלפי דעתנו מה שמבקשים לשמר בכלל איננו. זה לב ליבה של ההתנגדות שלנו.
לפני שאמציה יוגן את הסקירה בענין הזה, אני רוצה לומר שמאחר והתכנית 2097 אמנם הופקדה אך לא קיבלה תוקף מעולם, לפי דעתנו אנו רשאים להביא במסגרת 2097(א) את ההתנגדות כי ל-2097 המקורית כלל לא ניתן תוקף עד היום. זאת בהקשר של הפן המשפטי.
לחלופין, רצוני לומר שבכל מקרה, גם אם יוחלט שאין זה כך, הרי מאחר ואנו מתנגדים לתכנית הזאת, אנו מבקשים להתנגד גם לכל הליך אחר במסגרת התכניות כמו 2097(א). דהיינו, מבקש שהתנגדותנו תרשם זאת כדי שלא יבואו בטענה באם נרצה לבצע פעולה כלשהי שם יאמרו: הרי הסכמתם או לא התנגדתם וכיו"ב.

<u>מר סוויסה</u> לשאל מה אתה מתנגד? להכללת הבנין שלכם?

<u>מר בע</u> נכון מאוד.

<u>מר אהרונסון</u> ציין אני מוכרח להקדים ולהסתייג מפאת משך הזמן, התרעה הקצרה שהיתה לנו כדי להתכונן לישיבה, לא הצטיידתי בכל מערכת החומר שהכנו בלימוד הסוגיה הזאת ואנו בבדיקה מעמיקה לכל מיני אספקטים ולכן החלטתי לצטט לחברי הועדה במה דברים מהספר של "קרויאנקר" אנני אומר שזה האורים והתומים של הענין, אבל זה בעצם מסכם את מה שיהיה שם ומה היה שם.
הבנין הזה נבנה על-ידי מנדלסון, זו היתה וילה של גרשון שוקן שהספיק לגור בה שנה אחת ולנסוע לארה"ב. מה שהוא כותב בתיאור של הבנין הוא שהדרו של הבנין בעיקר בעיצוב הפנים שלו. בעיצוב הפנים של הבנין הזה לא נותר דבר ברגע שהפכו אותו לאקדמיה למוסיקה כי חילקו אותו לחללים מאוד קטנים של חדרי חזרה. לגבי היתר, אצטט לכם מה שהוא כותב ואני יכול להראות זאת גם על תכניות.
"לימים קנתה את וילה שוקן האקדמיה למוזיקה על-שם רובין והפקידה בידי האדריכל יוסף קלרווין את ביצוע השינויים בבנין. בחזיתו הקדמית נוסף לו אגף גדול של 2 קומות המסתיר את הבנין המקורי. מעל הבנין המקורי נבנתה קומה נוספת ששינתה לחלוטין את צורתו המקורית של הבנין. השרידים היחידים ממבנהו של מנדלסון הם המרפסת הגדולה והעגולה הפונה לגינה והמרפסת המוארכת שבקומה השניה נתמכת על-ידי עמודי צינור עגולים".
ברצוני להוסיף במאמר מוסגר שמעבר לתכנית של קלרווין שנבנתה, ישנו היתר בניה לתוספת שתי קומות במתכונת של אקדמיה למוסיקה שנעשתה בשנים יותר מאוחרות, יש היתר לדבר שעדיין לא מוצע או נוסף למה שמוצע.

<u>מר כהן</u> שאל ממתי ההיתר?

<u>מר אהרונסון</u> ציין הוא נעשה על-ידי בלט וחרובי. אנו רואים שזה בית שהתעללו בו לאורך הדורות. אנו מתייחסים בחרדה לכל בנין שמנדלסון תיכנן ובטעות אנשים שעוברים ברחוב חושבים שזה בנין שמנדלסון תיכנן אין לזה שום קשר. כי מה שרואים בחזית היום זה בנין שתכנן קלרווין ואין שום קשר בינו ובין עבודתו של מנדלסון. אני יכול להגיד במאמר מוסגר שכאשר שימרנו את תחנת הרוח, הכנו שם תערוכה למנדלסון כי חשבנו שזה אולי אקט סמלי אבל מתאים לשמר איזה את רוח הדבר.
אבל יש פה היתר שעשו בלט וחרובי לתוספת של שתי קומות נוספות על המבנה המקורי. זה משנות ה-70, אבל קשה לי להגיד לכם את זה על סמך הנייר הזה.
מה שצריך להוסיף הוא שבחזית שהיתה יחסית פתוחה ובה ראו את אותה מרפסת מוארכת וחצר עגולה, בינתיים השטח הזה נמכר על-ידי האקדמיה למוסיקה ושם בנוי היום מבנה מגורים, בתהליכי גמר של בניה לפי תב"ע 879(א). כך שמבלי להכנס באמת להיבטים, אנו למדים לדעת שבעצם מהמבנה המקורי לא

נותר דבר. אם ישומר, זה דבר שהוא פנימי, ואין לו שום נגיעה לציבור, אי-אפשר לראות אותו ואי-אפשר להגיע אליו.
לכן אני חושב שאין הגיון רב לדבוק בענין השימור פה. להיפך, לדעתי צריך להפוך את השטח הזה חזרה לאיזור המתאים לרקמה שבו הוא נמצא, לרקמה של מגורים ולא מוסדות, כיאה לתכנית טלביה.

<u>מר סוויסה</u> ציין אני מצטט מכתב של עו"ד מרון מה-29 לספטמבר:
"נתבקשתי על-ידי משלחת להגיש התנגדות לתכנית המיתאר שבנדון לגבי הנכסים שבבעלות מרשי. על-פי תכנית המיתאר והתקנון כוללת התכנית את השטחים שמסביב לאתרים לשימור ומאחר ומרשתי בעלת שטחים נרחבים מאוד בתוך השטח הכלול בשימור, יגרום הדבר למרשתי נזק בלתי הפיך ויפגע בזכויותיה הקנייניות".
כדאי לציין שההתנגדות הגיעה לאחר תום מועד פתיחת ההפקדה ואנחנו מתייחסים אליה לפנים משורת הדין.

<u>גב' ידין</u> ציינה הנושא של השימור, גם לגבי המבנה הזה וגם לגבי מבנה "ההוספיס", כבר נדון כאשר הכינו את תכנית 2097. אז, שקלו את כל האתרים שרצו להכניס לרשימת השימור. בחנו את הערך שלהם והחליטו מה שהחליטו לגבי אותם אחרים שהכניסו. לגבי אותם אתרים שנכנסו לתכנית הוחלט שהם ראויים לשימור.

<u>מר סוויסה</u> שאל האם לתכנית 2097 הם התנגדו?

<u>גב' ידין</u> ציינה כי היתה להם שהות להתנגד בזמנו לנושא של השימור והם לא התנגדו. היום, התכנית הזו באה לשנות סעיף אחד בתכנית. במידה ולאנשי האקדמיה יש זכויות נוספות שלא מוצו, התכנית הזו לא מונעת מהם לנצל אותם, היא רק קובעת שיש להפקיד את התכנית על-מנת שיהיה אפשר לבדוק אם התוספת תואמת את השימור.
לכן בועדה נאלצים לדחות את ההתנגדות מאותם טעמים. גם אם יש להם זכויות, התכנית הזו לא מונעת מהם לנצל אותה.

<u>מר בך</u> ציין, אני חוזר ואומר שתכנית 2097 לא קיבלה תוקף עד היום

<u>גב' ידין</u> תכנית 2097 אושרה. היא תכנית מאושרת.

<u>מר בך</u> אם כך, אני חוזר לענין שלי. אני אומר שב-2097(א) מנסים לשנות או לקבוע אפילו דרך של פעילות בתכנית ההיא, ואנחנו כמי שמתנגדים לענין, בכל תכנית שקשורה לענין הזה, עומדים על התנגדותנו כי אנחנו לא רוצים שבעתיד יבוא מישהו אלינו ויגיד שלא התנגדנו או הסכמנו. לכן אנחנו חוזרים על ההתנגדות גם בתכנית הספציפית הזאת.

בשלב זה עזבו המתנגדים את אולם הישיבות.

<u>מר כהן</u> ציין לשכת התכנון ממליצה לדחות את התנגדות עו"ד בך בשם האקדמיה למוסיקה בגוש 30027 בהתאם להמלצת הועדה המקומית מאחר וההוראה לקביעת המבנה לשימור אושרה בתכנית מספר 2097 ביום 16 בינואר 1989. הוא הדין לגבי ההתנגדות של עו"ד מרום.

<u>הוחלט:</u>
1. לדחות את התנגדות עו"ד אופיר בך בשם האקדמיה למוסיקה בגין חלקה 3 בגוש 30027, בהתאם להמלצת הועדה המקומית מאחר והאתר נקבע לשימור בתכנית מס 2097 שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 16.1.89.

2. לדחות את התנגדות עו"ד י. מרון בשם המשלחת הרוסית בירושלים בגין המבנים של ה-הוספיס הרוסי, מנזר הביקור והמנזר הרוסי בעין כרם בהתאם להמלצת הועדה המקומית מאחר והאתרים נקבעו לשימור בתכניה מס 2097 שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 16.1.89.
3. לאשר את התכנית כפי שהופקדה.

4. <u>תכנית מס' 3423 - קביעת אתרים לשימור</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3727 מיום 19.11.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות.
חו"ד הועד המקומית תוגש לעת הדיון.
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>חו"ד הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 3.9.90:</u>
א. לקבל את התנגדות מס 1 ולהעביר את הבנין לרשימה בסעיף 5 ב'.
ב. לקבל את התנגדות מס 2 ולהוציא את המבנה מרשימת המבנים לשימור.
ג. לדחות את התנגדות מס 3.
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>מר גנסין</u> ציין אני מתיחס לד"ר סילבר השוהה בארה"ב. ד"ר סילבר מציין בתכנית כבית בועזסון והוא סווג באתרים לשימור בסעיף (א), דהיינו בנינים ומונומנטים יחידים בעלי ערך היסטורי, בהדגשת המילה היסטורי. נוכחת בתו של ד"ר בועזסון, ואני בטוח שלא אפגע בה אם אומר שלבית הספציפי הזה, אין שום ערך היסטורי. אני מציע לכן לבדוק את כל ספרי ההיסטוריה וכל מה שקשור לישוב ולאבות הישוב, הן מבחינת אישיות האנשים והן מבחינת הבניינים שהיו בירושלים והתפקידים שהם מילאו, ולא תמצאו לא באנציקלופדיה העברית ולא בשום ספר אחר המתיחס לישוב שום דבר על בית בועזסון מלבד לעובדה שהוא נבנה על-ידי האדריכל. השכנים לבית זה הם בתי שנלר, בית היתומים דיסקין, בית כנסת באוניברסיטה העברית, בתי מחסה, בית כנסת עזרא. היכן אם כן, הפרופורציה למציאותו של הבית הזה לעומת בתים אחרים? וראה זה פלא, בתים אחרים שבוודאי להם ערך היסטורי, עשרות מונים, כמו בית דב יוסף, בין רופין, שהם אנשים מאבות הישוב, אנשים ידועים וכך הלאה, סווגו בתכנית הזאת בפרק (ב) כבניינים בעלי ערך אדריכלי או היסטורי.
ברצוני לומר שגם לבית דב יוסף ניתנו תוספות בניה וכן לבית רופין. יתכן ויש אנשים החושבים שנמצא פתרון יוצא מן הכלל לנושא הזה, אבל ברור שאין להשוות את מעמדו של רופין ובית רופין והמקום בו הוא נמצא ברחביה עם בית בועזסון ובמיקומו וזאת ועם כל הכבוד. ואני בטוח שבתו לא תיפגע כי אנחנו נמצאים באותו צד של המתרס, עם הדוגמאות שהבאתי אין לזה שום פרופורציה.
את הבית הזה קנה לפני מספר שנים לקוח שלי שהוא רופא מארה"ב, כאשר ידענו במפורש שיש שם זכויות בניה, דהיינו עפ"י החלוקה שנעשתה בינינו לבין הבת של ד"ר בועזסון, השטח שלנו שם הוא בסביבות 800 מטר, אפשר היה לבנות לפי התכנית הקיימת 400 מטר, הבנין הקיים הוא 300 מטר, במלים אחרות התכנית הזאת באה להפקיע בערך שטח של 100 מטר וזאת מפני שהחליט מי שהחליט לסווג את הבנין הזה לערך היסטורי ולפי דעתי ללא שום יסוד וללא שום בסיס אובייקטיבי.
זאת למעשה הפקעת רכוש ואני מבקש מכם להיות זהירים ורגישים לענין הזה, כשלוקחים רכוש של אדם פרטי שכאשר קנה את הנכס לא היה אפילו שמץ של רעיון לסווג אותו באיזה שהוא מקום לשימור, ופתאום מחליטים לקחת שטח בגודל משווה לדירה בת 4 חדרים זוהי הפקעה שאם היא תעשה, תחייב את אותה רשות שתעשה זאת לשלם פיצויים ללא כל ספק. הבקשה לא אושרה, אפילו לא היתה תכנית כזאת, ולא היה שום רעיון אפילו להכניס את הבית הזה לאיזה שהוא סיווג בתור נכס לשימור.

מר כהן ציין ברצוני לתקן את הדברים, יש רשימה של כ-1000 אתרים לשימור והבנין הזה (אני מניח) שהוא אחד מאותם בניינים שהופיעו באותה רשימה, ומחיר רשימה זאת הוכנו יש שתי תוכניות, האחת היא 2097 שהופקדה ואושרה, והרשימה השניה תכנית 3423 שנדונה היום שנלקחו מאותה כרטסת שימור, קרי רשימת המבנים.

מר גנסין ציין אני משתדל להיות אחראי ולכן לפני שרכשנו את הנכס - (יש לי פה דוקומנט בכתב) - ביקשנו מאדריכל עזריאלי שיבדוק את הנושא הזה בכלל, לא רק את נושא השימור אלא בכלל את נושא הבית. בזמנו הוא הביא לנו מכתב שכתוב על-ידי מ. גרשוני, מנהל מדור אינפורמציה בפועל, ואני מצטט מתוכו: "במענה לפניתך שבסימוכין - מכתב מ-22 לספטמבר 1982 - הנני מתכבד להודיעך כי בבדיקה שערכנו, נמצא שאכן אין בית בועזסון כלול במסגרת 110 האתרים שנבחרו לשימור בתכנית מספר 2097". על כל פנים, זוהי האינפורמציה שקיבלנו. היינו מספיק זהירים וקנינו זאת בתום לב. כי השקפה משלי על הבנין הזה כבנין כשמסתכלים עליו מהחזית וכיצד מתרשמים ממנו בכלל - אבל יכול להיות שזה איזה מונומנט, על כל פנים הוא בשום אופן לא יכול להיות בתוך המסגרת, של בנין לשימור אין שום קשר לבנין הזה עם היסטוריה. יכול להיות שיש לו איזו חשיבות אדריכלית ואז לדעתי היה צריך להיות מסווג ב-(ב) ולא ב-(א). כאן אי-אפשר לעשות קפיצת דרך משום שברגע שהתכנית מתפרסמת במסגרת מסויימת, אם זו היסטורית, אי-אפשר לעצור הכל ולהחליט להכניס אותה למסגרת אחרת,אלא צריך לבצע פירסום מחדש. כיון שכל אדם רשאי להגיש היום התנגדות כשהוא הגיש את ההתנגדות שלו, הוא הגיש התנגדות על יסוד זה שהאתר הזה פורסם כאתר היסטורי. ברגע שרוצים, לסווג אותה במסגרת של בניינים בעלי ערך אדריכלי ו/או היסטורי עם כל המשמעות שיש בדבר צריך לעניות דעתי לבצע תכנית חדשה עם פרסומים חדשים.
ברצוני להדגיש שוב שהפגיעה בלקוח שלי היא פגיעה ממשית בשטח של קרוב ל-100 מ"ר של בניה, דבר שלא יתכן לעשותו בהינף יד. אם בניינים אחרים שיש להם חשיבות הרבה יותר גדולה - לדעתי כגון: בית דב יוסף, בית רופין ובניינים אחרים - סווגו בתור בניינים בעלי ערך אדריכלי או היסטורי, בוודאי ובוודאי שהבנין הזה היה צריך להיות מסווג בתוך המסגרת הזו ולאפשר ניצול של יתרת אחוזי הבניה בהתאם לתכנית, תוך כדי התאמה, תוך כדי דרישות אדריכלויות וכך הלאה. אך לא להפוך את הבנין הזה לבנין בעל ערך היסטורי ושאי אפשר יהיה להוסיף ולו סנטימטרים אחדים של בניה.

מר חייט ציין כי הוא מצדד בדברי מר גנסין והוסיף כי השטח הכולל של המגרש חולק לשני חלקים, החלק הזה, 785 מטר עם הבית העיקרי נמכר לד"ר טיבק והשטח של 511 מטר נשאר ברשות אשתו שהיא בתו של ד"ר בועזסון.
על השטח של 511 מטר יש מבנה שירותים קטן שלכל הדעות הוא לא בעל ערך היסטורי, ולא ארכיטקטוני. מבנה השירותים הזה הוא כ-50 מטר. השטח לפי זכויות הבניה המוקנות היום באיזור, זה איזור מגורים 5, מ-511 מטר מותר לבנות 255 מ"ר. זאת אומרת שמותר להוסיף על המבנה של 50 מ"ר עוד 200 מ"ר. הבקשה היא לממש את אותם ה-200 מ"ר, או הסה"כ 250 מ"ר ולהוציא בכלל את החלק שלו, ושסומן בצבע צהוב בתכניות. המבנה הזה הוא מגרש נפרד, הוא בטאבו, הוא רשום 511 מ"ר בבית בועזסון כשטח נפרד, וזו הבקשה להוציא את זה מהשטח לשימור.

מר כהן ציין כי חלקה 35 היא חלקה אחת. וההסבר שניתן שהוא חולק לשתי חלקות לא מעוגן בתכנית חלוקה אלא שמשפחת בועזון- חייט שהיו הבעלים של אותה חלקה מכרו חלק ממנה לד"ר סילבר.עוד ציין כי בעתיד אם יחליט מאן דהוא למצות את זכויות הבניה במקום ולהוסיף קומה על הבית שעליו מדבר מר גנסין, יעשה את תוספת הבניה מעל אותו מבנה שהוא אומר כי הוא חסר ערך ארכיטקטוני או היסטורי.

9

<u>מר חייט</u> ציין כי הרישום בטאבו הוא מ-1981.

<u>מר כהן</u> ציין הרישום בטאבו הוא לבעלות משותפת.

<u>מר חייט</u> חוזה המכירה אומר במפורש שכל צד יממש את זכויות הבניה שלו.

<u>מר כהן</u> ציין כי התיחס לצעד הרישום של חלקה בלבד.

<u>מר גנסין</u> ציין כי הבית שד"ר סילבר רכש מד"ר בועזסון הבית הקיים, העיקרי יחד עם שטח של 785 מ"ר, נעשה באופן שהבעלות בנכס כולו עבר לד"ר סילבר וניתנה חכירה ל-789 שנה, החלקה יחד עם הבית הקטן נשאר בבעלות יתרת משפחת בועזסון.

<u>מר כהן</u> ציין כי מבחינה רישומית אלה שתי חלקות, כפי שמופיע בסקיצה הזאת. מדובר בחלקה 35 בגוש 30159 כמגרש בניה אחד.

<u>מר גנסין</u> ציין באופן ריאלי מעשי, אלה שתי חלקות. בשטר החכירה שנרשם על-ידי לשכת רישום המקרקעין נאמר במפורש שכל יחידה תחשב כיחידה עצמאית לגבי ניצול הזכויות.

<u>גב' וייל</u> ציינה כי היא מיצגת את משפחת קוקיה שהם הבעלים של השטח שבו נמצא מלון רון. זאת קטיגוריה (ב), בניינים בעלי ערך אדריכלי או היסטורי וכי היא מבקשת לשנות את הוראות התכנית ביחס למבנה הזה בשני מובנים. ראשית, לדעתה אין הצדקה בכל מקרה של בניינים בודדים, בקטיגוריה (ב), לדרוש הפקדת תכנית מפורטת לתוספת בניה. לכן זהו הליך מסורבל, ושכשאין זכויות בניה נרחבות, אין הצדקה לגרור את הועדות ואת בעלי הנכס להליך המסובך והארוך של הפקדת תכנית מפורטת. לדעתה תכנית בסעיף 6 שלה מכילה את הדרישות, את הוראות השימור בסעיפים קטנים א , ב , ג ו-ד , אומרת מספיק שיש צורך להשלים את החומר, צריך לשמור על אחידות הבנין, אלה הן הוראות העומדות בפני עצמן, ונורמטיביות המחייבות כל תוספת בניה באתר ולכן אין הצדקה במקרה של בנין בודד, לדרוש הפקדת תכנית מפורטת.
לדעתה אם יש פיקוח, אפשר להסתפק בזה שכל היתר בניה יהיה טעון גם אישור של הועדה המחוזית. וכן מהסיבה כי אין מאות אתרים בקטגוריה זו ואפשר לבחון כל בית לגופו.

<u>מר כהן</u> ביקש לברר האם יש איזה שהן זכויות בניה למלון רון שהוא לא מיצה?

<u>גב' וייל</u> ענתה בחיוב וציינה כי לפי המידע שנמסר לה, מרשיה ציינו כי יתכן שזכויות הבניה הן לא נרחבות ביותר וזה מחזק את טענתה, וכי לא היתה מניעה מצד הועדה לעבור ולבדוק איזה מונומנטים טעונים תכנית ואיזה לא. אם יש מעט מאוד זכויות בניה, זה מגוחך לדעתה לדרוש הפקדה ואין כאן הרבה, ציינה כי זכויות הבניה הן לא רבות אבל ישנן. לכן זו הכבדה בלתי סבירה לגמרי.
וברצונה להבדיל בין הקטיגוריה הזאת קטיגוריה (ג), שם מדובר על מבננים, על מיתחם כמו בתי ברוידר. איזה שהוא מבנן שיש לו בקומפלקס יחוד כלשהוא. שם יש יותר הצדקה להפקיד תכנית מפורטת כי צריך לשמור על האופי של המבנן כמבנן ומכיוון שהוא מורכב מכמה מבנים יש גם יכולת פגיעה בחלק מהדיירים שגרים שם על-ידי תוספת אחת ולא אחרת, ולכן לדעתה שם יש הצדקה לדרוש הפקדת תכנית מפורטת, כדי לא לגרום לפגיעה בחלק מהדיירים, כדי שיוכלו להתנגד; וגם כדי לשמור על אופי המבנן. אך בבית בודד בבעלות אחת
באשר הזכויות הן באמת לא גדולות, אין צורך בהכבדה הזאת.

לחלופין, ביקשה במקרה הספציפי של מלון רון לאפשר שכל זכות בניה שנשארה כאן להעביר לחלקה מס 30 זהו השטח שעליו בנוי בית העמודים. בית העמודים, השטח הגובל במלון רון, גם כן בבעלות משפחת קוקיה ועובו עכשיו תכנית פיתוח יכול להיות ששם, יהיה יותר מוצדק להטיל את ההגבלה הזאת, ולתת לבעלים שיקול דעת להעביר במקרה הספציפי הזה, לקבל את ההתנגדות ולאפשר לנו להעביר זכויות למיתחם השני כי פה מאוד קשה לנצל אותם, גם בגלל הרעיון של תכנית מפורטת - (שהיא אמנם מקווה שהועדה תקבל את ההתנגדות) וגם בגלל הקושי להוסיף גרם מדרגות פנימי על מה שקיים בגלל השימוש הספציפי ואי-היכולת לשנות שינויים פנימיים המשנים את אופי המבנה.
לכן בקשתה היא, לבטל את הדרישה להפקדת תכנית מפורטת ולאפשר להעביר את אותה יתרת הזכויות שלא מוצו לחלקות במיתחם בית העמודים.
כן ציינה כי בהתנגדות התייחסה גם לנושא החניה. במקרה הזה אין פתרון סביר לדעתה לחניה בתוך המגרש, בתכנית צויין (מצטטת מסעיף 6 (ח) (3) ש"הועדה המקומית תהיה רשאית - לפטור הקמת מקומות חניה על-פי התקן המלא או חלק ממנו, אם לדעתה הדרישה לתקן חניה מלא פוגעת בעקרונות השימור שעל-פי תכנית זו".
לדעתה במקרים האלה לא צריך להצטמצם רק בעקרונות השימור, אלא אם הדרישה הזאת היא בלתי סבירה או נתקלת בקשיים אוביקטיבים, לאו דווקא מפני שהדבר פוגע בשימור אלא מפני אופי המיתחם. קשה מאוד לפתור את הבעיה בהנחה שהדבר לא פוגע בשימור, אבל אי-אפשר לחפור מתחת לבנין ולבצע חניה תת-קרקעית במקרה הזה. בהתייחס לציטוט דברי הועדה המקומית לדעתה צריך שיחול אותו דין, גם אם זה לא פוגע בשימור.

<u>גב' ידין</u> ציינה בהתייחס להתנגדות עו"ד גנסין, הועדה המקומית קיבלה בחלקה את ההתנגדות. קבעה שרק חזית הבנין ראויה מבחינה אדריכלית לשימור ואין מניעה למצות את תוספת זכויות הבניה ביתרת השטח. לכן הועדה המקומית ממליצה להעביר את החלקה מקטיגוריה אחת לקטיגוריה שניה המאפשרת תוספת בניה בכפוף להפקדת תכנית מפורטת.
לגבי התנגדותו של מר חיט, הועדה המחוזית קיבלה את ההתנגדות משום שלמבנה השירותים באמת אין ערך ארכיטקטוני והוא גם לא נצפה מהכביש. וההמלצה היא להוציא אותו מהרשימה, אם הוא אומנם קיים.
לגבי התנגדות משפחת קוקיה, מציעים לדחות את ההתנגדות. נכון שהתכנית קובעת הוראות לגבי השימור של המבנה הקיים, אך היא לא קובעת הוראות לגבי תוספת על הבנין. מדובר במבנה יחודי בעל פרטים ארכיטקטוניים מיוחדים במינם ולכן חשוב שכל תוספת בניה, במידה ובכלל נותרו זכויות בניה, תהיה כפופה לתכנית מפורטת על-מנת שאפשר יהיה לראות את ההשתלבות של התוספת בבנין הקיים.
לגבי הבקשה להעביר את הזכויות למתחם בנין העמודים, הביעה דעתה כי הדבר לא רלוונטי. התכנית שהופקדה לגבי גוש 50 כבר מעניקה הרבה זכויות מעל ומעבר למה שקיים. כך שאין עוד מה להעביר. לגבי החניה, במקומות שבהם ברור יהיה כי לא ניתן לספק חניה תת-קרקעית, את אותה תקן חניה יידרשו לספק באמצעות קוטר חניה.

<u>מר גנסין</u> ציין שוב את דעתו כי לבית בועזסון אין כל ערך היסטורי וזאת מבלי לפגוע חלילה בכבודו של האיש או בכבוד ביתו שגם היא מסכימה לקביעה וגם אם יש לבנין איזה ערך אדריכלי אין הדבר מצדיק להכניסו לקטגוריה של ערך היסטורי ומכאן שלדעתו יש להוציאו מן הרשימה.

<u>מר חיט</u> ציין כי הוא מסכים לדברי מר גנסין ומבקש כי (כדי למנוע אי הבנות) במידה ויגיש בקשה לרשיון הבניה לממש את זכויות הבניה שלו בהנחה שידרשו ממנו תכנית חלוקה, יש לו 200 מטר, זאת אומרת סה"כ 250 מטר, וכן שלא יהיה קשור בהגשת תכנית חלוקה ותכנית מפורטת ואישור התכנית, לא יהיה קשור למבנה המקורי שהוא מבנה לשימור.
זאת ציין מכיוון שבשנת 1981 הוגשה תכנית חלוקה והיא עברה בועדה

המקומית וזו אישרה את החלוקה ואישרה את זכויות הבניה זאת בתנאי שיכרוך את תוכניתו עם מבנה השכן מהצד השני.

<u>מר בהן</u> שאל את מר חייט מתי מכר את החלקה וזה השיב בשנת 80 או 81 ואף הכריז כי הוא מחדש את הבקשה.

<u>מר גנסין</u> ציין כי בהסכם שנעשה נקבע שתבוצע הפרדה זאת כדי לפתור את הבעיה המידית אך אז מר חייט הגיש תכנית. לאחר החלטת הועדה המקומית והסכמת הצדדים, לא מצאו צורך להמשיך בהליכים.

<u>מר חייט</u> ציין כי ההסכם עומד במבחן ולשון ההסכם הוא כי לכל אחד, זכויות הבניה שלו. ביקש כי הצעת הועדה המקומית תהיה מפורטת ושמורה.

<u>גב' וייל</u> ציינה כי העובדה שהבית יחודי, אינה שנויה במחלוקת וכן כי לא ביקשה להעביר את הבית לשום קטגוריה אחרת היות והוא בעל ערך ארכיטקטוני. אך לדעתה, צריך לשפוט את סיבה של תוספת הבניה וכי זהו לדעתה תפקידן של הציבור הרחב. עוד הוסיפה כי היות ואין שכניים שיש לאפשר להם להתנגד, כל שצריך הוא לבקש כי יוגש נספח בינוי להיתר שיעברו את מוסדות התכנון ויבדק לגופו ללא צורך בתהליך הארוך של הפקדת תוכנית מה עוד שאין אתרים רבים ואינה רואה סיבה מדוע לא יבדק על בנין בנפרד עפ"י קריטריונים של טיב ובמות זכויות הבניה ע"י הועדה המקומית ובאם יתברר כי הזכויות הן מעטות כי אז אין לדעתה הצדקה להליך המסורבל וזאת כאשר קיימות דרישות ברורות כיצד יש להוסיף את הבניה.

<u>מר בהן</u> שאל את גב וייל (לאור דבריה) כיצד בדעתה להתגבר על תכנית 1702 המחייבת הפקדת תכנית מפורטת?

<u>גב' וייל</u> השיבה כי, באם מדובר בשימוש לבתי מלון הכוללת תוספת הרי שהיא קיימת מכח הוראה אחרת ואילו תכנית זו - היא ספציפית מה עוד כי מדובר על מקום שעדיין לא קיימת לגביו מסגרת תכנונית ולא זכויות מוגדרות.

בשלב זה יצאו המתנגדים את אולם הישיבות.

<u>מר בהן</u> הביא בפני הועדה את המלצות לשכת התכנון לאמור: הועדה דוחה את התנגדות עו"ד וייל בשם משפחת קוקיה שנועדה להבטיח את עקרונות השימור לגבי מבנים בעלי יחוד ארכיטקטוני תוך שיתוף הציבור בתהליך זה כאמור בתכנית 3423. כן דוחה הועדה את ההתנגדות לתיקון החניה מאחר ולדעתה אין הדבר פוגע. הועדה מבהירה כי בהתאם להוראות התכנית, הפקדת תכנית מפורטת כאמור נועדה לשם מיצוי זכויות בניה מוקנות שלא מוצו במלואם עד למועד הפקדת תכנית 3423.

<u>מר סויסה</u> ציין כי מר בהן לא יכול להחליט לדחות וכי התכנית קובעת שיש סמכות לועדה המקומית.

<u>מר בהן</u> השיב כי הדגש הוא על דחיית התנגדותה של עו"ד וייל ולא האם יש לפתור אותה או לא.

<u>מר סויסה</u> ציין הנימוק שצריך להנתן הוא מפני שהנושא מעוגן בתכנית ולא מפני שמר בהן החליט לדחות.

<u>מר בהן</u> ציין בהחלטיות כי לגבי תקן החניה, אין הדבר פוגע באפשרויות שימור המבנה אך המצב יהיה שונה באם יחליטו הועדות כי ברצונן לפתור אותה ב-100% כי אז יפתרו אותה.

מר סויסה קבל וטען כי הועדה המקומית אינה רשאית לפתור הסדרת מקומות חניה ופרוש הדבר הוא כאילו שהאפשרות מעוגנת בתכנית ושהועדה היא זו שמחייבת אותה.

מר בהן ציין כי מאחר וקיימת הוראת סעיף 6 (ח) העונה על כל האפשרויות שהועלו, הועדה מבהירה כי בהתאם להוראות התכנית הפקדת תכנית מפורטת באמור נועדה לשם מיצוי זכויות בניה מוקנות עד למועד הפקדת תכנית 3423. המלצה נוספת היא לקבל אלמנטים בהתנגדות עו"ד גנסין בשם ד"ר אברהם סילבר בחלקה 35 גוש 159 בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולסווג את בית בועזסון בנין בעל ערך אדריכלי ו/או הסטורי שמיצוי זכויות הבניה המקונות מותר על פי ההוראות הכלולות מס' 3423.

מר נקמן העיר: כיצד לנהוג לאור הערתו של עו"ד גנסין בדבר אי יכולתה של הועדה לשנות את הסיווג מהאחד לשני.

מר בהן ציין כי בהחלטתו הוא למעשה מקל על עו"ד וגנסין בקביעת הבנין לשמור זאת מאחר וקבלה ההתנגדות משפרת את מצבו ולא מרעה אותו כל זאת מאחר והוא אכן ראוי לשימור עפ"י הקריטריונים של ועדות התכנון עוד הוסיף מר כהן כי המלצתו היא לקבל את התנגדות מר חיט ויש לציין כי ניתן להרוס את בנין השרותים. ביקש להוסיף בסיפא כי אין בהחלטת הועדה משום הבעת עמדה כלשהי בגין חלוקת החלקה.

הוחלט:

1. לדחות את התנגדות עו"ד נעמי וייל בשם משפח קוקיה וירדן השקעות בע"מ מאחר וחובת הפקדת התכנית נועדה להבטיח את עקרונות השימור לגבי מבנים בעלי יחוד ארכיטקטוני תוך שיתוף הציבור בתהליך זה, וזאת ניתן רק ע"י הפקדת תכנית מפורטת לאתר באמור בתכנית 3423 זו. כן דוחה הועדה את ההתנגדות לענין תקן החניה מאחר והוראות סעיף 6 עונה על כל האפשרויות שהועלו. הועדה מבהירה כי בהתאם להוראות התכנית, הפקדת תכנית מפורטת באמור נועדה לשם מיצוי זכויות בניה מוקנות שלא מוצו במלואם עד למועד הפקדת תכנית 3423.
2. לקבל אלמנטים בהתנגדות עו"ד גנסין בשם ד"ר אברהם סילבר בגין חלקה 35 בגוש 30159 בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולסווג את בית בועזסון (אתר מס 23) כבנין בעל אדריכלי ו/או הסטורי שמיצוי זכויות הבניה המוקנות מותר על פי ההוראות הכלולות בתכנית מס 3423.
לדחות ההתנגדות לקביעת הבנין לשימור מאחר והבנין אכן ראוי לשימור עפ"י הקריטריונים שהינחו את ועדות התכנון לעת הפקדת התכנית.
3. לקבל את התנגדות מר חיט בחלקה ולפרש בהוראות התכנית כי ניתן להרוס את בנין השרותים.
מודגש בזאת כי אין בקבלת ההחלטה הנ"ל משום הבעת עמדה כלשהי מצד הועדה בגין חלוקת החלקה לשני מגרשי בניה.
4. לאשר התכנית בשינויים כמפורט בסעיפים 2 ו-3 לעי"ל.

5. <u>תכנית מס' 1691 א' - תוספת שימוש למקוה במגרש בית ספר - רח' שחר</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3719 מיום 11.3.90.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת בשם חגי סיטון.
חו"ד הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.8.90 לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המפורטים בחו"ד ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו בחוק.

מר סיטון ציין כי הוא תושב בית הכרם ברח' שחר מס 15. ומתנגד למטרת התכנית, תכנון מקוה בחצר בית הספר הממלכתי דתי ברח' שחר מס 19 הסמוך מאוד לביתו נימוקיו: הרחוב הנדון הוא ללא מוצא וצר מאוד, הרח' חילוני ברובו ולדעתו אין הצדקה להכניס לרחוב כזה מקוה שלטענתו אף לא ישמש את תושבי האזור אלא נשים שתבואנה ממקומות אחרים בעיר זאת, בהזכירו כי שטח בית הספר עצמו היה מיועד לשטח ציבורי פתוח (כך נאמר לו כאשר רכש את דירתו) ביקש לציין כי הוא מכבד רגשות דתיים וכן צרכים דתיים אך זאת מבלי לכפות או לשנות אופי רחוב לצרכים שאינם צרכי המקום והתושבים בו. והמקוה הוא שימוש חורג לדעתו. בהזכירו שוב את נושא הכביש ציין כי הכביש הצר וה-ללא מוצא יצור בעיות תחבורה מיותרות ומכביש שקט נכון להיום יהפוך לסואן.

גב' ידין השיבה בשם העיריה והמלצתה היא לדחות את ההתנגדות בטענה כי המקוה נועד לשמש כמקוה שכונתי למרות כי בכלל שכונת בית הכרם היא שכונה חילונית ברובה אך כרבע מהאוכלוסיה היא דתית הנזקקת למקוה מה עוד שלדעת הועדה המקומית גם אוכלוסיה חילונית יש ומשתמשת במקוה לצרכיה ושהנושא התעורר למעשה כתוצאה מפניה של רב השכונה למקוה שאינו קיים באזור. אשר למיקום הוא אופטימלי מהיותו ממוקם על מגרש במקום נמוך ואין הועדה רואה סיבה שתיווצר הפרעה לבתי המגורים ולשכונה.

מר גרוס טען בניגוד לתפיסה שמר סיטון יצג כאילו מקוה יפריע בשכונה ודעתו כי מקוה-מקומו יכרנו רק בשכונה ולא במקום אחר דוקא מעצם מהותו ומטרתו שהיא לשרת את צרכי השכונה בהיותו מקוה יחיד בשכונה כמו גם שלעשרה בתי הכנסת בשכונה יש תפקיד בקהילה.
בהתיחסו לנושא של אזור מגורים בטענה שיש נסיון לשנות את תכנית המתאר ציין כי אין נסיון לשנות את תכנית המתאר. השטח הנדון מוגדר כשטח לבנין ציבורי כך הוא היה ויש בו בסה"כ תוספת שימוש לבית הספר הקיים. בכל מקרה הוא אינו שטח למגורים ואין ענין לקחת שטח מגורים ולהופכו לשטח ציבורי.
הכונה היא, להוסיף תוספת שימוש במקוה. גם לחניה נמצא פתרון בתוך שטח המקוה ומכיון שהכניסה לבית הספר והמקוה אינם חופפים ואל מתחם בית הספר יש נגישות מרחוב כרמון שלחלק גדול מתושבי השכונה קל יותר להגיע כאשר קיימת אלטרנטיבה גם מרחוב השחר ופעילות מצומצמת של המקוה בשעות היום כ-שעתיים שלוש ואשר לאפשרות של בעיה בתנועה במקום כאשר קיימת פעילות בבית הספר, יש צידוק של האינטגרציה לאור כל זאת, אינו מוצא צידוק לטעון לבעיתיות בגין הרחוב והתחבורה במקום.

מר סיטון ציין כי רחוב כרמון הקטע שלפני ארבעת הבנינים (שעליהם הצביע ע"ג התכנית) והנקרא בפי התושבים "המשולשים" רוחב הכביש שם מגיע בקושי ל-2.5 מטרים כאשר קיימת בניה משני צידיו. כך שיש לדעתו צפיפות תחבורתית מה גם שהרחוב הוא ללא מוצא עם מגרש חניה קטן מאוד עבור ארבעת הבנינים ולכן הוא מתנגד להציע את הכביש הזה כ-כביש גישה לבית הספר.

מר כהן ביקש להדגיש כי הדיון הוא על השימוש במקוה ושבדרך כלל מגיעים אליו ברגל.

מר סיטון ציין כי כדי להגיע מכל מקום אחר בשכונה, זהו מרחק של קילומטר וחצי או שניים והוא מניח על בן שיגיעו למקום ברכב. עוד הוסיף כי לדעתו יש הבדל בין בית ספר שאליו מגיעים תלמידים בשעות הבוקר לבין נשים שעתידות להגיע בשעות הערב זאת היות ובבוקר כאשר התלמידים מגיעים תושבי המקום יוצאים לעבודתם והכביש פנוי ואחה"צ חוזרים וחונים משני צידי הכביש ויש הכרח להכנס לאחד ממקומות החניה של בית זה או אחר כדי לחזור לכיוון ההפוך ובאם תהיה תנועה של רכבים בשעות הערב, גם פעולה זו תהיה בלתי אפשרית. בתגובה לשטח בית הספר שהוא 200 מטר ציין

כי מי שמכיר את בית הספר יבין כי הוא תופס את מירב המגרש ומכאן שנשאר רק שטח אדמה קטן לתימרון.

מר גרוס העיר כי שטח זה מסומן באדום ע"ג התשריט.

מר סיטון השיב כי מה שמסומן ע"ג התשריט בכתום זהו שטח כל מגרש בית הספר ובצד מערב ישנו עוד חלק קטן של מגרש פנוי אלא שזהו מגרש כדור-סל שעליו יש פעילות גדולה של ילדי הרחוב עד שעות החשכה ובאם הכונה להפוך את השטח הזה למקוה, הרי שלא יהיה להם היכן לשחק וזה מצער.

בשלב זה יצאו המתנגדים את אולם הישיבות.

מר כהן הציע לדחות את התנגדות עו"ד חגי סיטון לקביעת שימוש במקוה בחצר בית הספר מאחר והמקוה הוא מבנה דת עפ"י הוראת סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה והועדה סבורה שאין בשימוש האמור משום מטרד לתושבים מאחר והפעילות נעשית בצנעה.

מר סויסה העלה טיעון נוסף לחיזוק ההמלצה לבנית המקוה מאחר והשילוב של מקוה ובית כנסת הוא שלילי ביותר מהטעם של צינעת הפרט ולדעתו שילוב מקוה עם גנים, בתי ספר, או טיפת חלב נראית לו כשילוב הטוב ביותר מאחר והשימושים לא חופפים מבחינת שעות הפעילות ומציע על כן להכניס גם נימוק זה לפרוטוקול.

מר כהן הציע לקבל אלמנטים בהתנגדות ולקבוע את סיכום הדברים עם מנהל המחלקה למבני ציבור בעיריה לפיהם, גג מבנה המקוה ישמש כחצר לתלמידי בית הספר בהמשך לחצר הקיימת. כן יש לקבוע ששטח הבניה המקסימלי לא יעלה על 200 מ"ר ולבטל את החלטת הועדה המחוזית בדבר אישור היתר בניה לגן ילדים במקום ולתת תוקף לתכנית.

הוחלט:
1. לדחות את התנגדות עו"ד חגי סיטון לתוספת שימוש של מקו במגרש המיועד לבית הספר מאחר ומקוה הוא מבנה דת עפ"י הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
הועדה סבורה שאין בשימוש האמור משום מטרד לתושבים מאחר והפעילות בו נעשית בצינעה. עקב אופי הפעילות של מקוה שילובו בבית ספר הוא הפתרון הטוב ביותר לדעת הועדה שכן זמן השימוש בהם אינו חופף.
2. לקבל אלמנטים בהתנגדות ולעגן בהוראות התכנית את סיכום הדברים עם מנהל המחלקה למבני ציבור בעיריה לפיהם, גג מבנה המקוה ישמש כחצר לתלמידי בית הספר בהמשך לחצר הקיימת.
כן יש לעגן בהוראות התכנית סעיף לפיו שטח הבניה המירבי למקוה לא יעלה על 200 מ"ר.
3. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים שבהתנגדות כמפורט לעי"ל.
4. לבטל את החלטת הועדה המחוזית בדבר אישור היתר בניה לגן ילדים במקום.

6. <u>תכנית מס' 4030 - תוספת בניה - רח' רש"י</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3749 מיום 11.3.90.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת.

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.90:</u>
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בה לא יופנו חלונו בחדר המדרגות בחלק החדש לכיון המתנגדים לכלומר לחזית דרומית.

מר שרשבסקי ציין כי ישנו הסכם עם אליהו שרגא שהסיר את ההתנגדות כי החלון יהיה עם זכוכית אטומה ועם ציר תחתון ולמרות כי זה לא סוגר את החלון כאשר פותחים אותו אי אפשר להביט דרכו כך שבמחינה החזיתות והחלונות אין שום שינוי ועל כן אפשר לאשר את התכנית בלי כל שינוי ומבקש על כן להזדרז ולפרסם זאת כבר למחרת הדיון מבלי לעכב אותו עד הכנת הפרוטוקולים היות ופעם שעברה הדבר ארך כ-חודשים.

גב' ידין ציינה כי על הועדה המקומית לבדוק אם התכנית הזו טעונה אישור השר. מר שרשבסקי טען כי היא אינה טעונה לאחר שבדק את הנושא.

מר כהן ציין כי לתכנית הנדונה הוגשה התנגדות אחת מאת אליהו שרגא ומאחר וזו הוסרה ב-12.9.90 ההחלטה אם כן לאשר את התכנית כפי שהופקדה.

הוחלט: 1. לתכנית שהופקדה הוגשה התנגדות אחת מאת אליהו שרגא ושהוסרה במכתב מיום 12.9.89.
2. לאשר את התכנית כפי שהופקדה.

7. תכנית מס' 3849 - שימוש לבית מדרש בקומת קרקע - שכ' מחניים
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3739 מיום 31.1.90.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת בשם ניסן מחרר.

הועדה המקומית הממליצה בישיבתה מיום 17.6.90:
א. לקבל חלקית את ההתנגדות ולחייב את הישיבה לבודד מבחינה אקוסטית את אולם בית המדרש כך שיתווסף סעיף בהוראות התכנית שיקבע כי תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה פתרון אקוסטי לבדוד אולם בית המדרש, למניעת מטרד לדיירי הבנין לאשור האגף לאיכות הסביבה. הפתרון שיאושר יהיה חלק בחלתי נפרד מהיתר הבניה.
ב. לתת תוקף לתכנית מתוקנת כאמור ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציטט ממכתב ההתנגדות של מר ניסים מחרר "לכבוד ההנהלה המחוזית בירושלים. לפני מספר ימים קיבלתי מכתב רשום מישיבת בית בנים בנושא הנ"ל. הריני מודיעכם בזה כי אני מתנגד בצורה מוחלטת למבנה הנ"ל שהוקם שם. בראשית פנה אלי ראש הישיבה ואמר לי שהמקום יאכלס עובדים ולא יגרום שום נזק ורעש. המצב היום לא כן הוא. הנ"ל הקימו בית מדרש גדול ובית כנסת לעשרות ולמאות אנשים והורידו את ערך הדירות שלנו ובערבים כל הזמן חונים במקום עשרות כלי רכב, דבר שמסכן את הילדים בבנין. פשוט נגזלה מאתנו השקט והשלווה שהיינו רגילים להם עשרות שנים. הנ"ל פשוט בנפשנו. הריני לציין שאין לנו שום תלונה אישית נגד הישיבה ובאי בית-המדרש, אנשים נפלאים. אולם כאמור המקום נהפך לבלתי נסבל מבחינת הפרטיות של הדיירים בבנין מזה עשרות שנים.
בתקופה האחרונה מוקם בבנין הישיבה גם האגף לשיקום האסיר. כל הכבוד למאמצים של אנשים אשר ברצונם לשקם את האסיר, אבל מה אנו הדיירים חטאנו שדווקא צריך להיות אצלנו בבנין. אנו מבקשים מאוד לגרום שהישיבה אכן תקיים את הבטחתה עם כניסתה לבנין שאמרה לנו: אנו מבטיחים שלא יגרם כל נזק ורעש ופגיעה בזכויות הדיירים.
כפי שהדגשתי, המקום הפך את חיינו לבלתי נסבלים. תודה עבור טיפולכם. שמעון גנסין, עו"ד".

גב' ידין ציינה כי הועדה המקומית הממליצה לקבל באופן חלקי את ההתנגדות לחייב את הישיבה לאטום אותה מבחינה אקוסטית כלומר: את אולם בית המדרש שהוא הגורם להפרעה ולהוסיף להוראות התכנית סעיף שתנאי למתן היתר בניה הוא הגשת הפתרון לבידוד האקוסטי שיאושר א"י האגף לאיכות הסביבה.

<u>מר כהן</u> ציין כי לשכת התכנון ממליצה לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולחייב את הישיבה לבודד את בית המדרש וכן שיתוסף סעיף בהוראות התכנית למתן בידוד אקוסטי לאולם.

<u>הוחלט:</u> לקבל אלמנטים בהתנגדות ולאשר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית כמפורט להל"ן:
1. יתוסף סעיף בהוראות התכנית שיקבע כי תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת פתרון אקוסטי לבידוד אולם בית המדרש למניעת מטרד לדירי הבנין שיהא בפוף לאשור האגף לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.
2. הפתרון שיאושר כאמור, יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

8. <u>תכנית מס' 3530 - מתחם בניה למגורים - בית חנינה</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3397 מיום 11.11.86.

<u>מר סוסיה</u> נתן סקירה קצרה לחברי הועדה בדבר השתלשלות הדברים לגבי התכנית הנדונה וציין כי לאחר שמיעת התנגדויות לתכנית, הועדה המחוזית הפקידה תכנית ביטול. הזכיר כי עו"ד תוסיה כהן את המתנגד יצג ולא נתקבלה הכרעה בנושא והיום מובאה בפני חברי הועדה חוות דעת משפטית והועדה צריכה לקבל החלטה.

<u>גב' שטרנברג</u> ציינה כי די בפגמים שמנה בית-המשפט בפסק-הדין בעניינו של רפי לוי שהיה יו"ר הועדה המחוזית כדי שהתכנית תהיה מבוטלת מכל וכל. קיים סיכון מה של תביעת פיצויים ושל פגיעה במקרקעין. היזם מן הסתם ינסה לטעון שהתכנית היא בת-ביטול ולא בטלה ועל כן היות שהיה בידיו דבר בן תוקף הוא נפגע מרגע שהדבר הזה בוטל.
סיכויין - וחשוב שתשימו לב - הם לא גדולים, אבל הם קיימים. הם לא גדולים בגלל הדרך הלא כשרה שבה הושג אישור התכנית, אבל צריך לקחת בחשבון שסיכוי כזה קיים.
נוסח ההחלטה שאני מציעה הוא כזה: התכנית הושגה בדרכים לא כשרות כאמור בפסק-דינו של בית-המשפט המחוזי בענין רפי לוי, מי שהיה יו"ר הועדה המחוזית, ואישורה לא היה מוצדק מלכתחילה. מאחר שאין הליך פורמלי שבאמצעותו אפשר להכריז על תכנית כזאת כבטלה באופן מוחלט, למען הסר ספק, לנקוט בדרך של הפקדה לביטול. על הטעמים שמנה בית-המשפט המחוזי נוסף גם הפגם שבאי-משלוח הודעה על התכנית ובעת נוסף גם טעם תכנוני. די בטעמים שמנה בית-המשפט המחוזי על-מנת לאשר את תכנית הביטול. ודאי שכך הוא אם נביא בחשבון את הטעמים הנוספים.

<u>מר כהן</u> על-פי התכניות שהוצגו בעיריה ב-3 השנים האחרונות בשטח שעליו היתה אמורה לחול תכנית 3530, הוא שטח שלא יועד לבניה בטווח הנראה לעין ולכן יש גם טעם שלא לאשר את הבניה במקום.

<u>מר סוויסה</u> האם גם בתכנית 3,000 ב' השטח לא מיועד לבניה.

<u>מר כהן</u> מר כהן אישור את דבריו של מר סויסה.

(פרוטוקול מחוזית 16.9.1990)

<u>החלטה:</u> התכנית הושגה בדרכים לא כשרות כאמור בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בענין רפי לוי גם שהיה יו"ר הועדה המחוזית, ואישורה, לא היה מוצדק מלכתחילה. מאחר ואין הליך פורמלי שבאמצעותו אפשר להכריז על תכנית כזו כבטלה הוחלט למען הסר ספק - לנקוט בדרך של הפקדה לביטול. על הטעמים שמנה ביהמ"ש המחוזי, נוסף גם הפגם שבאי משלוח הודעה על התכנית, ובעת נוסף גם הפגם התכנוני.
די בטעמים שמנה ביהמ"ש המחוזי ע"מ לאשר את תכנית הביטול. וודאי שכך הוא, אם נביא בחשבון גם את הטעמים הנוספים. אשר על כן, דוחה הועדה את ההתנגדות ומאשרת את ביטול התכנית 3530.

9. <u>תכנית מס' 3903 - חלוקת קרקע וקביעת מגבלות בניה - שכ' טלביה</u>
התכנית הורדה מסדר היום.

אליהו סוויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

כג' בחשון תש"ן
11 באוקטובר 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים מינהל מחוז ירושלים	הועדה לבניה למגורים ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים
בישיבתה מס' 4 שהתקיימה ביום ה' טז אלול
תש"ן 6.9.90
יו"ר הועדה: א. סויסה

השתתפו	מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י.
	א. דולב	-	מ"מ נציג הולק"ה
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	א. כחילה	-	חבר מועצת עיריה ירושלים
	א. תדיר	-	מהנדס העיר ירושלים

נכחו	א. ברזקי	-	ס. מהנדס העיר
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	א. כהן	-	משרד השכון
	ו. קוקיה	-	מחלקת מהנדס העיר
	מ. שוורץ	-	מזכירת הועדה
	א. שטרנברג	-	מ"מ היועצת המשפטית

נעדרו:	מ. נסמו	-	נציג שר התחבורה
	ט. קולק	-	ראש עירית ירושלים

פרוטוקול מחוזית 16.9.90

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3340 א' - שנוי יעוד קרקע וקביעת בינוי - שטח בין רח' יעקב ופסגת זאב

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 3601 - תכנון מפורט במתחם 10 - ראש עמר

הוחלט:

1. לקבל בחלקה את התנגדות חברת אלי-עם (האחים אלה) ולהגדיל במגרש מס 1022 את מספר יחידות הדיור מ-30 - ל-36 בתנאי שלעת מתן היתרי הבניה ימצא פתרון למקומות החניה הדרושים עפ"י התקן לתוספת יח"ד האמורה.
2. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע לנושא הביוב. עם זאת רושמת הועדה לפניה כי לאור הודעה נציג שר השכון, יקבעו משרד השכון, העיריה ופרויקט הביוב הארצי לוח זמנים להמשך ביצוע מאסף הביוב.
3. לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע בנושא שפכי העפר ולשנות בהוראות התכנית את הסיפא לסעיף 9(ה)4: במקום "לאתרים שאושרו על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים" יבוא "לאתרים שיאושרו על ידי מהנדס העיר".
4. לדחות את יתר טענות החברה להגנת הטבע ולאשר את התכנית בשנויים המפורטים בסעיף 1 ו-3 לעיל.

3. תכנית מס' 3398 ב' - פסגת זאב מערב

הוחלט:

1. לקבל את התנגדות חב' קוטלר-עדיקא ולהגדיל במגרש מס' 521 את מספר יחידות הדיור מ-15 ל-18 בתנאי שלעת מתן היתרי הבניה ימצא פתרון, על דעת רשויות התנועה בעיריה, למקומות החניה הדרושים עפ"י התקן לתוספת יחידות הדיור האמורה.

2. לקבל את התנגדות חב' האחים ישראל בע"מ ולהגדיל במגרש מס' 520 את מספר יחידות הדיור מ-15 ל-18 בתנאי שלעת מתן היתרי הבניה ימצא פתרון, על דעת רשויות התנועה בעיריה, למקומות החניה הדרושים עפ"י התקן לתוספת יחידות הדיור האמורה.

3. לקבל את הערות מהנדס העיר ולפרש בהוראות התכנית כי בקומות הקרקע במבנו מס' 2 ו-3 התפלגות השטחים למסחר תהא: "200 מ"ר מסחר ו-200 מ"ר שטחי עזר למסחר" במקום "100 מ"ר למסחר ו-300 מ"ר לשטחי עזר למסחר". כמו כן יצויין כי הגובה הפנימי של שטחי העזר למסחר יהא זהה לגובה הפנימי של השטח המסחרי ובמידה ויהא צורך ניתן יהיה להשתמש בשטחי העזר למסחר גם לחניה במסגרת התקן.

4. לאשר את התכנית בשנויים המפורטים בסעיפים 1-3 לעיל.

ב. תכניות להפקדה

4. תכנית מס' 4192 - מתחם 80 - רמות

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה בדבר הפקדת התכנית יקבע בהוראות התכנית כי "כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית"

5. תכנית מס' 1998 א' - מנחת

הוחלט:

1. בתיקון לאמור בהחלטת הועדה מיום 23.8.90 יקבע בתכנית סעיף 21 (ג) כדלהלן:

"במידה ומתחם פ-1 א' הגובל עם כביש מס' 4 ייועד בעתיד למגורים יחוייבו מגישי התכנית לבנות על חשבונם, קירות להסתרת עצמת הרעש לאורך כביש מס' 4 ומפלס תחתית הקירות אלה יותאם למפלס המתוכנן של הכביש בקטע זה, בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים"

2. עד למועד מתן תוקף לתכנית יגישו מגישי התכנית התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה לביצוע האמור בסעיף הנ"ל.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה לבניה ולמגורים

תאריך: כג באלול תש"נ
13 ספט' 1990

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים
מישיבתה מס' [illegible] שהתקיימה ביום ה' ב'
באדר תש"ן 22.3.90

יו"ר הועדה: א. סריסה

משתתפים:

א. דורב	–	מ"מ נציג הילפ"ה
מ. כהן	–	מתכנן המחוז
ש. כהן	–	נציג שר השיכון
א. בהילה	–	מועצת עירית ירושלים
ג. גידלמן	–	מ"מ נציג מינהל מקרקעי ישראל
מ. נסמן	–	נציג שר התחבורה
מ. קולק	–	רה"ע ירושלים
א. מייר	–	מהנדס העיר י-ם

נכחו:

פ. ברויד	–	יועץ מטעם אגוד האדריכלים
א. ברזקי	–	סגן מהנדס העיר
א. כהן	–	משרד השיכון
י. פלארט	–	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	–	לשכת התכנון המחוזית
ו. קוקיה	–	מחלקת מהנדס העיר
א. שטרנברג	–	מ"מ יועצת משפטית
מ. שורץ	–	מזכירת הועדה

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול החלטה הועדה לבניה למגורים מס' 1 מיום 26.7.90
2. פרוטוקול החלטה הועדה לבניה למגורים מס' 2 מיום 2.8.90

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' 4192 שנוי לתכנית 2662 - מתחם 06 - שכ' רמות

הוחלט: להפקיד את התכנית בשנויים במפורט להלן:

1. במגרש בניה ששטחו קטן מ-500 מ"ר שטח הבניה המירבי יהיה 200 מ"ר. במגרש בניה ששטחו גדול מ-500 מ"ר שטח הבניה המירבי יהיה 250 מ"ר.
2. בכל מגרשי הבניה, למעט במגרשי הקוטג'ים הטוריים. מספר הקומות המירבי יהיה 2 קומות + גג רעפים בכל חתך בבנין. ניתן יהיה לנצל את חלל גג הרעפים בתנאי ששטחו יכלל במנין שטחי הבניה המותרים. במגרשים המיועדים לקוטג'ים טוריים. מספר הקומות המירבי יהא 3-4 קומות.
3. השטחים הפתוחים הציבוריים, דוגמת מגרשים פ-6 פ-7 ו-פ-8 יבוטלו ושטחם יצורף למגרשי הבניה הצמודים להם.
4. הוראות התכנית בדבר מערכת סולרית תהא בבחינת רשות ולא חובה.
5. תבוטל ההוראה בדבר חובת בנית גדרות וקירות תמך הפונים לשטח ציבורי מאבן בעיבוד טובזה.
6. פיתוח שטח התכנית בכללו יבוצע ע"י רשות פיתוח אחת דוגמת מערכת ההתקשרות שהיתה במתחם 02 ("בנה ביתך") רמות.
7. תחום מגרשי הבניה יורחב עד לגבולות השטח "הלבן" שהתכנית אינה חלה עליו.
8. התכנית תערך להפקדה בתאום בין מתכנן המחוז מהנדס העיר ומר נכמן ובתוך כך תערך התאמה בין כל הוראות התכנית, לרבות השינויים דלעיל, בכל מסמכי התכנית. כמו כן יבדק אורכה המירבי של הדרך המשולבת מס' 64.

2. תכנית מס' 3183 א' שינוי לתכנית 3183 - מתחם 04 - גילה

התכנית מוגשת ע"י חב' חפציבה

הוחלט: לדחות את הדיון בתכנית לצורך בדיקה נוספת.

3. תכנית מס' 3602 - פסגת זאב מזרח (ראס עמר)

הוחלט: להפקיד את התכנית בשנויים כפי שהוצגו ע"ג התשריט ובמפורט להלן:

1. שינויים קלים בתנוחה של כבישים לאור התכנון המפורט (בעיקר רח' 144 ומעט רח' 14).
2. שינויים ברוחב דרכים בהתאם לסכומים עם רשויות התנועה בענין תחבורה ציבורית והסדרי חניה (סכום 1 מיום 20.3.90).
3. שנוי רחובות חניה עוברים לרחובות ללא מוצא (רחובות חדשים 161, 162, 142, 143) - בהתאם לסכום עם העיריה בענין חניה במגרש בצמוד לדרך. (סכום מס' 2 מיום 22.1.90).
4. שינויים במיקום ובצורה של שטחים למבני ציבור בהתאם להנחיות העיריה (סיכום 3 מיום 18.3.90).

(פרוטוקול מיוחד 23.8.90)

5. שינוי במיקום מוסד (מרפאה) - לפי סיכום עם אדר' א. ברזסי/ס.מה"ע.
6. שינוי מיקום מסוף לתחבורה צבורית לאור בדיקת אפשרויות הטופוגרפיה במקום, הקטנת שטח כלל עירוני בהתאם.

7. שינויים בתכסית בנינים (מספר קומות מתחת לכביש בד"ב) ובעקבותיהם שינוי במספר קומות ומספר יח"ד בהתאם - השינויים כתוצאה מפרוט התכנון ומשיפורי הכבישים.

4. <u>תכנית מס' 3490 א' - הוראות חלוקה ובינוי במתחם מצפון לרחוב גבעת שאול</u>

<u>הוחלט:</u> לדחות את הדיון לצורך בדיקה נוספת.

5. <u>תכנית מס' 1798א' - בשכונת מתחם החרשה</u>

<u>הוחלט:</u> בעקבות החלטת המועצה הארצית יבוטל מתחם המגורים מ-1 שיועד בתכנית זו בשפ"צ. הוראות התכנית בדבר בנית הקיר האקוסטי תשארנה בתוקפן.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה לבניה ולמגורים

כ"א אלול תש"ן
11 אוגוסט 1990

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה מס 9/90
שהתקיימה ביום ג' יג' תשנ"א 2.10.90

יו"ר הועדה - א. סויסה

השתתפו:	א. אינשטיין	-	נציג מע"צ
	י. בן-פורת	-	מ"מ נציג ציבור
	י. היימן	-	מ"מ נציג ציבור
	ח. זוננפלד	-	מ"מ נציג ציבור
	א. כהן	-	מ"מ נציג שר השיכון
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	א. כחילה	-	סגן ראש העיר י-ם
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ש. לרמן	-	מ"מ נציג שר הבריאות
	א. מייר	-	מהנדס העיר
	ח. רורה	-	נציגת שר המשפטים
נכחו:	ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
	ל. ידין	-	מחלקת מהנדס העיר
	ו. קוקיה	-	מחלקת מהנדס העיר

<u>מרחב תכנון מקומי - ירושלים</u>

א. <u>תכניות לאישור</u>

1. תכנית מס' 4063 - חלוקה חדשה שינוי יעוד וקביעת בינוי - רח' כספי - <u>צפון תלפיות</u>

מובא להצבעה נוספת לאור הצבעה שקולה בישיבה מיום 4.9.90 הוחלט ברב קולות:

א. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 19.6.90.
ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית מיום 10.2.89.
ג. חלקה 77 תקבע, בשטח השלמה לחלקות בניה סמוכות (קרי חלקות בעלות זכויות בניה) למטרת גינון בלבד, ובתנאי שלא יהא בצירוף השטח לחלקות הבניה. באמור כדי לגרום להגדלה כלשהי של זכויות הבניה המותרות בהן. תקבע בתכנית הוראה האוסרת בניה מכל סוג שהוא, לרבות דרך או מתקן שהוא בשטח הנ"ל.

2. <u>תכנית מס' 3730 - תחימת גבולות לגן החיות לעיל ועל פארק אינטנסיבי</u>

החלטת הועדה המחוזית בישיבה מיום 4.9.90 אושרה ע"י חברי הועדה.

ב. <u>תשריט חלוקה</u>

3. תכנית מס' 3335 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצורכי רישום פסגת זאב - <u>גוש 30661 לפי תצ"ר מס' 4059</u>
המשך דיון מיום 18.4.90

<u>הוחלט:</u> א. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 27.2.90
ב. לאשר את תשריט החלוקה מצ/87/155 בהתאם לחלוקה שנקבעו בתכנית המאושרת מס 3335, ובהתאם לכך יש לבטל את סימון השטח בגבול הצפון מזרחי של חלקה ארעית מס' 24, "כשטח עם זכויות מעבר לציבור".
ג. אין הועדה מתיחסת באישורה זה לבניה ולפיתוח המופיעים בתשריט.

ג. <u>בקשה להפקעה</u>

4. <u>תכנית מס' 1544 - הפקעת חלק מהשטח המיועד לצומת גילה דרך חברון</u>

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86: לאשר את ההפקעה בהתאם לתכנית 1544.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הפקעת השטחים בהתאם להמלצת הועדה המקומית מיום 27.7.86, בהתאם כפי שהוצג בעת הישיבה.

ד. <u>תכנית להפקדה</u>

5. <u>תכנית מס' 2818 - שינוי מס' 29/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים</u>
המשך דיון מיום 31.10.89

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית, בהתאם להמלצת הועדה המקומית, ובתנאי שהערות החברים בעת הדיון תבדקנה והוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

6. תכנית מס' 3419 ג' - גן טכנולוגי - מנחת
המשך דיון מיום 17.7.90

הוחלט: 1. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 17.7.90, להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
א. להשלים את תסקיר ההשפעה על הסביבה, ולעגן בתוכנית את ההמלצות והמסקנות כתנאי להפקדתה.
ב. הועדה מאשרת את הפתרון התכנוני של בנין המנהלה כפי שהוצג בעת הישיבה, אך הפירוט והעיצוב הארכיטקטוני הסופי יבחן לעת הוצאת היתר הבניה, ובהתאם לכך יש לכלול הוראה בהוראות התכנית.

7. תכנית מס' 3770 - תכנית מתאר לשכונת בקעה
המשך דיון מיום 20.2.90

הוחלט: א. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 4.7.89, להפקיד את התוכנית, בהתאם לסיכום הפשרה עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית, בענין רוחבו של רחוב יהודה בהתאם לתשריט שהוצג בעת הישיבה.
ב. עריכת התוכנית להפקדה תתואם בין לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר.

8. תכנית מס' 3053 א' - שינוי מס' 2/87 לתוכנית מפורטת מס' 2789 ושינוי מס' 1/87 לתכנית מתאר 1861 - שכונת רמות
המשך דיון מיום 17.1.89

הוחלט: א. להפקיד את התוכנית, ובתנאי שיצורפו לתוכנית נספחי בינוי בקנ"מ של 1:250, הכולל העמדה וחתכים. יש לפרש בהוראות התוכנית כי נספחי הבינוי יהיו מחייבים בכל הקשור למס הקומות ולקווי הבנין, הפירוט הארכיטקטוני יצוין לעת התרת הבניה.
ב. יש לכלול בתוכנית הוראות מילוליות מפורשות, בגין הפרוגרמה לבינוי והשימושים המותרים בשטח הספורט והנופש.
ג. יש לפרש בהוראות התוכנית, כי מס' יחידות הדיור המירבי הוא 85 יח"ד, בתנאי שימצא פתרון נאות לחניה בהתאם לתקן הבניה הנהוג במקום.
ד. יש לאתר בשטח התוכנית מגרש לתחנת טרנספורמציה.
ה. יש לאתר שביל ציבורי לגן רקאנטי.
ו. עריכת התוכנית להפקדה תעשה בתיאום, בין לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר.

9. תכנית מס' 3534 א' - קביעת בינוי לבנין לקרור ומסחר גבעת שאול
המשך דיון מיום 20.2.90

הוחלט: א. לבטל את החלטת והועדה המחוזית, מיום 28.5.85 בתוכנית 3534.
ב. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 20.2.90 בתוכנית 3534 א.
ג. להפקיד את תוכנית מס' 3534 א' הכוללת נספח בינוי, בתנאי שאחוזי הבניה מירביים בו לא יעלו על 224% ובתנאי שהבנין יבנה באבן כפי שמתחייב מהוראות תוכנית המתאר לירושלים.
ד. פתרון החניה והתאמתו לתקן החניה יבדק ע"י נציג שר התחבורה בועדה המחוזית
ה. עריכת התוכנית להפקדה תתואם בין לשכת התכנון המחוזית למחלקת מהנדס העיר.

10. תכנית מס' 3338 - קביעת יעודי קרקע ציבוריים וקביעת תכנית בינוי
<u>פסגת זאב נתחמים 38, 43</u>

<u>הוחלט:</u> לאשר את תוכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית כלהלן:
א. מס' הקומות בכל בנין יהיה בהתאם להוראות תוכנית מס' 3338.
ב. מס' יחידות הדיור המירבי יהיה בהתאם לתוכניות המאושרות.

11. יב/11071 - רון הנדסה ובניה 1988 הריסת מבנה ושימור חזית ככר
<u>צה"ל גוש 30051 חלקה 16</u>

<u>דו"ח הועדה המקומית מיום 19.8.90</u> תיק מס' בנ/86/647.9:

<u>הוחלט:</u> לאשר את הריסת הבנין, למעט החזית המערבית והחזית הדרום מזרחית של הבנין, אשר תשומרנה במקומן. להבטחת שמור חזיתות אלה ינקטו בכל האמצעים הדרושים על מנת שלא תפגענה בעת הריסת שאר חלקי הבנין. הועדה הפנתה את תשומת לב רשות הרישוי המקומית שהבקשה להריסה, שאושרה על ידה אינה תואמת את הוראות תכנית מס' 3555 ב.

12. יב/6263 - בניני האומה התקנת מעלית לבנין ציבורי, שד' זלמן שזר -
<u>גוש 157, 30 מגרש חדש מס' 1</u>

דו"ח הועדה המקומית מיום 10.9.90 תיק מס' בנ/80/568.5:
<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה להיתר בתנאים להמלצת הועדה המקומית

לתיק

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה ולמגורים מישיבתה מס' 5
שהתקיימה ביום ג' יג' תשנ"א 2.10.90

יו"ר הועדה - א. סויסה

השתתפו:	ר. גולני-ירדני	-	מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה
	ד. דוד	-	יו"ר הועדה האזורית מטה יהודה
	ש. דוטן	-	מ"מ נציג הולק"ח
	ע. המרמן	-	מ"מ נציג מ.מ.י.
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	א. כהן	-	מ"מ נציג שר השיכון
	י. כהנא	-	ראש המועצה המקומית מבשרת ציון
	מ. וקנין	-	נציג שר התחבורה
	א. קוטיק	-	מהנדס הועדה המקומית מבשרת ציון
נכחו:	פ. בורייד	-	יועץ מטעם איגוד האדריכלים
	ח. ורוה	-	יועצת משפטית

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

א. <u>תכניות להפקדה</u>

1. <u>תכנית מס' מי/534 א' - שכונות ה' ו' - מבשרת ציון</u>

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההחלטה עד לאחר בדיקה נושא הבניה הרוויה בתאום עם יו"ר הועדה הממונה במבשרת ציון, הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה, מינהל מקרקעי ישראל והמתכנן.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה מס 9/90
שהתקיימה ביום ג' יג' תשנ"א 2.10.90

יו"ר הועדה - א. סויסה

השתתפו:

השתתפו:	א. אינשטיין	-	נציג מע"צ
	י. בן-פורת	-	מ"מ נציג ציבור
	י. היימן	-	מ"מ נציג ציבור
	ח. זוננפלד	-	מ"מ נציג ציבור
	א. כהן	-	מ"מ נציג שר השיכון
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	א. כחילה	-	סגן ראש העיר י-ם
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ש. כרמן	-	מ"מ נציג שר הבריאות
	א. מייר	-	מהנדס העיר
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
נכחו:	ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
	ל. ידין	-	מחלקת מהנדס העיר
	ו. קוקיה	-	מחלקת מהנדס העיר

<u>מרחב תכנון מקומי - ירושלים</u>

א. <u>תכניות לאישור</u>

1. <u>תכנית מס' 4063 - חלוקה חדשה שינוי יעוד וקביעת בינוי - רח' כספי - צפון תלפיות</u>
מובא להצבעה נוספת לאור הצבעה שקולה בישיבה מיום 4.9.90 הוחלט ברב קולות:
א. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 19.6.90.
ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית מיום 10.2.89.
ג. חלקה 77 תקבע, כשטח השלמה לחלקות בניה סמוכות (קרי חלקות בעלות זכויות בניה) למטרות גינון בלבד, ובתנאי שלא יהא בצירוף השטח לחלקות הבניה. כאמור כדי לגרום להגדלה כלשהי של זכויות הבניה המותרות בהן. תקבע בתוכנית הוראה האוסרת בניה מכל סוג שהוא, לרבות דרך או מתקן שהוא בשטח הנ"ל.

2. <u>תכנית מס' 3730 - תחימת גבולות לגן החיות לעיל רעל פארק אינסטבי</u>

החלטת הועדה המחוזית בישיבה מיום 4.9.90 אושרה ע"י חברי הועדה.

ב. <u>תשריט חלוקה</u>

3. <u>תכנית מס' 3335 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצורכי רישום פסגת זאב גוש 30661 כפי תצ"ר מס' 4055</u>
המשך דיון מיום 18.4.90

<u>הוחלט:</u> א. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 27.2.90
ב. לאשר את תשריט החלוקה מצ/155/87 בהתאם לחלוקה שנקבעה בתכנית המאושרת מס' 3335, ובהתאם לכך יש לבטל את סימון השטח בגבול הצפון מזרחי של חלקה ארעית מס' 24, "בשטח עם זכויות מעבר לציבור".
ג. אין הועדה מתיחסת באישורה זה לבניה ולפיתוח המופיעים בתשריט.

ג. <u>בקשה להפקעה</u>

4. <u>תכנית מס' 1544 - הפקעת חלק מהשטח המיועד לצומת גילה דרך חברון</u>

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86: לאשר את ההפקעה בהתאם לתכנית 1544.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הפקעת השטחים בהתאם להמלצת הועדה המקומית מיום 27.7.86. בהתאם לחישובים שהוצגו בעת הישיבה.

ד. <u>תכנית להפקדה</u>

5. <u>תכנית מס' 2818 - שינוי מס' 29/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים</u>
המשך דיון מיום 31.10.89

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית, בהתאם להמלצת הועדה המקומית, ובתנאי שהערות החברים בעת הדיון תבדקנה והוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

6. <u>תכנית מס' 3419 ג' - גן טכנולוגי - מנחת</u>
המשך דיון מיום 17.7.90

<u>הוחלט:</u> 1. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 17.7.90, להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
א. להשלים את תסקיר ההשפעה על הסביבה, ולעגן בתוכנית את ההמלצות והמסקנות כתנאי להפקדתה.
ב. הועדה מאשרת את הפתרון התכנוני של בנין המנהלה כפי שהוצג בעת הישיבה, אך הפירוט והעיצוב הארכיטקטוני הסופי יבחן לעת הוצאת הבניה, ובהתאם לכך יש לכלול הוראה בהוראות התכנית.

7. <u>תכנית מס' 3770 - תכנית מתאר לשכונת בקעה</u>
המשך דיון מיום 20.2.90

<u>הוחלט:</u> א. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 4.7.89, להפקיד את התוכנית, בהתאם לסיכום הפשרה עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית, בענין רוחבו של רחוב יהודה בהתאם לתשריט שהוצג בעת הישיבה.
ב. עריכת התוכנית להפקדה תתואם בין לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר.

8. <u>תכנית מס 3053 א' - שינוי מס' 2/87 לתוכנית מפורטת מס' 2789 ושינוי מס 1/87 לתכנית מתאר 1861 - שכונת רמות</u>
המשך דיון מיום 17.1.89

<u>הוחלט:</u> א. להפקיד את התוכנית, ובתנאי שיצורפו לתוכנית נספחי בינוי בקנ"מ של 1:250, הכולל העמדה וחתכים. יש לפרש בהוראות התוכנית כי נספחי הבינוי יהיו מחייבים בכל הקשור למס הקומות ולקווי הבנין, הפירוט הארכיטקטוני יצוין לעת התרת הבניה.
ב. יש לכלול בתוכנית הוראות מילוליות מפורשות, בגין הפרוגרמה לבינוי והשימושים המותרים בשטח הספורט והנופש.
ג. יש לפרש בהוראות התוכנית, כי מס' יחידות הדיור המירבי הוא 85 יח"ד, בתנאי שימצא פתרון נאות לחניה בהתאם לתקן הבניה הנהוג במקום.
ד. יש לאתר בשטח התוכנית מגרש לתחנת טרנספורמציה.
ה. יש לאתר שביל ציבורי לוח רקאנטי.
ו. עריכת התוכנית להפקדה תעשה בתיאום, בין לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר.

9. <u>תכנית מס' 3534 א' - קביעת בינוי לבנין לקרור ומסחר גבעת שאול</u>
המשך דיון מיום 20.2.90

<u>הוחלט:</u> א. לבטל את החלטת הועדה המחוזית, מיום 28.5.85 בתוכנית 3534.
ב. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 20.2.90 בתוכנית 3534 א .
ג. להפקיד את תוכנית מס' 3534 א' הכוללת נספח בינוי, בתנאי שאחוזי הבניה מירביים בו לא יעלו על 224% ובתנאי שהבנין יבנה באבן כפי שמתחייב מהוראות תוכנית המתאר לירושלים.
ד. פתרון החניה והתאמתו לתקן החניה יבדק ע"י נציג שר התחבורה בועדה המחוזית
ה. עריכת התוכנית להפקדה תתואם בין לשכת התכנון המחוזית למחלקת מהנדס העיר.

10. תכנית מס' 5338 - קביעת יעודי קרקע ציבוריים וקביעת תכנית בינוי
<u>פסגת זאב מתחמים 38, 43</u>

<u>הוחלט:</u> לאשר את תוכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית כדלקמן:
א. מס' הקומות בכל בנין יהיה בהתאם להוראות תוכנית מס' 5338.
ב. מס' יחידות הדיור המירבי יהיה בהתאם לתוכניות המאושרות.

11. יב -/11071 - רון הנדסה ובניה 1988 הריסת מבנה ושימור חזית בכר
<u>צה"ל גוש 30051 חלקה 16</u>

<u>דו"ח הועדה המקומית מיום 19.8.90 תיק מס' בנ/86/647.9:</u>

<u>הוחלט:</u> לאשר את הריסת הבנין, למעט החזית המערבית והחזית הדרום מזרחית של הבנין, אשר תשומרנה במלואן. להבטחת שמור חזיתות אלה ינקטו בכל האמצעים הדרושים על מנת שלא תפגענה בעת הריסת שאר חלקי הבנין. הועדה הפנתה את תשומת לב רשות הרישוי המקומית שהבקשה להריסה, שאושרה על ידה אינה תואמת את הוראות תכנית מס' 3555 ב'.

12. יב - 6263 - בניני האומה התקנת מעלית לבנין ציבורי, שד' זלמן שזר -
<u>גוש 127, 30 מגרש חדש מס' 1</u>

דוח הועדה המקומית מיום 10.9.90 תיק מס' בנ/80/568.5:
<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה כנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית

מדינת ישראל

הועדה מחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז, רמלה, הרצל 84

תאריך: 22.10.90

לכבוד,
ד' שיש, הממונה על מחוז המרכז, רמלה.
א' געש, מתכנן המחוז, רמלה.
רס"ן ע' הרמן, ד.צ 1102 צה"ל.
ע' ודעי, משרד השיכון, תל-אביב.
ב' דוד, מהנדס מחוז מע"צ, ת"א.
מ' לוי, ראש עירית לוד.
מ' עינב, מפקחת על התעבורה מחוז ת"א ומרכז יפו.
ר' שיבר, פרקליטות מחוז המרכז ויצמן 1 תל-אביב.
א' לשם, מהנדס תברואה מחוזי, לשכת הבריאות המחוזית, רמלה.
ג' לב, ראש עירית פתח-תקוה.
מ' ביצן, ראש עירית ראשון-לציון.
ש' שר, מ"מ ראש עירית נתניה.
ש' שמר, ראש מועצה האזורית חבל יבנה.
מ' ורדי, מינהל מקרקעי ישראל, דרך פ"ת 88, תל-אביב
ר' דנקנר - ת.ד. 5124 אשדוד 77151

אדון נכבד,

הנדון: פרוטוקול ישיבה הת-90-14 . מיום 23.9.90 .
של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז. (ועדת משנה התנגדויות).

רצ"ב הפרוטוקול הנ"ל.

בכבוד רב,

ב/מזכירת הועדה

העתקים
אגף התכנון, משרד הפנים ירושלים.
רשות שמורות הטבע י' פלד הלני המלכה 13 ת.ד. 184 י-ם 91001
ש' אריאל, מע"צ ת"א והמרכז.
ז' פיק, מנהל מס רכוש רח' בנימין 12,רחובות.
מס רכוש וקרן פיצויים אזור המרכז רח' דרך פ"ת 53 ת"א.
י' אברהם, החברה להגנת הטבע, השפלה 4 ת"א - 66183.
א' גנור, משרד התירות המלך ג'ורג' 24 ירושלים.
ס' ביבלר, ממ"י המסגר 44 ת"א.
ב' קופטש, יועצת סביבתית, רמלה.
ז' שפיגלר, משטרת רמלה.
ר' מלץ, מינהל מקרקעי ישראל דרך פ"ת 88 ת"א.
ש' שבס, ד.צ. 1102 צה"ל.
מ' רובשיץ, ראש צוות תכנון.
נ' מצגר - יועצת משפטית של הועדה המחוזית ת"א.
א' זהבי - סגן הממונה על המחוז, רמלה
ר' שפריר - מהנדס תקנים אוירים מנהל תעופה אזרחית - משהת"ח נתב"ג 70100

/בי

משרד הפנים
הארכיון המרכזי
28 -10- 1990
נתקבל

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבניה ולמגורים מישיבתה מס' 6
שהתקיימה ביום ג' יג' תשנ"א 2.10.90
יו"ר הועדה - א. טורסה

השתתפו: - ש. דרמן - מ"מ נציג הרלק"ח
ע. המרמן - מ"מ נציג מ.מ.י.
מ. כהן - מתכנן המחוז
א. כהן - מ"מ נציג שר השיכון
א. בחיכה - סגן ראש העיר י-ם
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
א. מייר - מהנדס העיר

נכחו: י. אלירז - נציג הלשכה המשפטית עירית י-ם
ש. בן-שאול - מחלקת מהנדס העיר
פ. בורדיד - יועץ מטעם איגוד האדריכלים
ז. ויסקינד - מחלקת מהנדס העיר
ל. ידין - מחלקת מהנדס העיר
ו. קוקיה - מחלקת מהנדס העיר
ת. רודה - יועצת משפטית

נעדר: טדי קולק - ראש העיר י-ם

מרחב תכנון מקומי ירושלים

א. תכנית להפקדה

1. תכנית מס' 3450 א' הוראות חלוקה ובינוי במתחם מצפון לרחוב גבעת שאול

מר כהן מציג את עיקרי התוכנית - מציין כי הדיון בתכנית מס' 3450 א' במיתחם 6, הינו עפ"י תכנית 1726 - גבעת שאול.
כמו כן מציין כי עפ"י תכנית 1726 מיתחם - 6 ממוקם מזרחית לשוק הסיטונאי (האמור לשרת את איזור מגורים 2 1 5) כשבנוסף לכך יוקצו ב-10 דונם לבנייני ציבור.
לפני כשנה וחצי נתקבלה תכנית מס' 3450. נתקיימו 2 דיונים שבסיומם החליטה הועדה לדחות את התכנית. בדיון ה-3 הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים דהיינו - שקו הבנין לכביש ירושלים-ת"א יעבור אישור בועדה המשנה לקווי בניה שליד המועצה הארצית.
בשבתום דיון בועדה הנ"ל הוחלט שעל קו הבנין להיות גדול יותר בהשוואה לזה שהוצע בתכנית. כפי שהועדה המחוזית החליטה להפקיד. טוען כי קו הבנין הוא מאד משמעותי, משום שמדובר בעיקול של דרך.
מציג את הצעות התוכנית:

1. יעוד כל השטח לאיזור מגורים 2, וביטול איזור מגורים 5 ואיזור מגורים 2. לפיכך הגדלת זכויות הבניה המותרות באיזור מגורים 2 ל-120%.
2. הוספה 2 מתחמים שיועדו למוסדות - האחד - (במגרש חדש - 9) לבית אבות ומוסד שני (שיעודו טרם נקבע בתכנית במגרש מס' 1).

זכויות הבניה עפ"י התכנית המאושרת 1726. היו כ-21,000 מ"ר כשזכויות הבניה המוצעות בתכנית 3450 מוערכים בכ-39,000 מ"ר. הכפלת זכויות הבניה נובעת מ-3 גורמים:
א. הקטנת השטח המיועד למבני ציבור מכ-10 דונם ל-5 דונם.
ב. קביעת זכויות בניה של כ-300% בשטח המיועד למוסד (מגרש חדש 9, לפיכך אף עולה ההנחה כי ההגדלה תתבצע בסדר-גודל זה גם במגרש חדש 10).
ג. זכויות הבניה באיזור 2 המגיעות עפ"י התכנית ל-135% משטח המגרש נטו.

מציין כי ה-135% משטח המגרשים נטו נובע מהפחתת 40% משטח המגרש לצרכי ציבור והכפלתו ב-120% ע"י המתכנן. אך מאחר וישנה הפקעה לכאורה של יותר מ-40% לצרכי ציבור ולכן מגיעים ל-135% משטח המגרש נטו זכויות בניה באיזור 2.
כתוצאה מהנחיות הבינוי כפי שמוצגות בתכנית מציעה התוכנית: בנינים בני 6-10 קומות, בנין בית אבות הבנוי מכ-11 קומות ובחזית רציפה של כ-60מ.
לטענתו בנושא אופן בינוי בית האבות אינו מניח את הדעת ולדבריו הובאה התוכנית בפני מספר חברים (משה מרגלית, ליטל ידין ומשה כהן) לפני קיום הדיון וביחד גיבשו המלצות לתכנית. וזאת במגמה למצוא פתרון לזכויות הבניה שאושרו בעבר ובד בבד למצוא פתרון בינוי שלא ישנה את מרקם הבינוי הקיים בגבעת שאול בצורה משמעותית. שהרי מדובר בעצם במיתחם הממוקם בכניסה לעיר.
להלן ההמלצות שגובשו:
1. ממליצים ששטח המגרשים המקסימלי יהיה באותם לדיקמה הקיימת ולא יעלה על דונם וחצי. (מציין כי המגרשים המוצעים בתכנית גדולים מאוד לדוגמא מגרש מס' 4-4 דונם, מגרש מס' 6-2.5 דונם).
2. מספר הקומות לא יעלה על 6-8 קומות (ומוסיף שהמדיניות התכנונית בכללה הינה שלא לאשר בניה מ-8 קומות במקומות שאין בהם הצדקה).
3. אחוזי הבניה המירביים לגבי איזור המגורים עפ"י המתכנן שהם 120%

9

משטח המגרש נטו. באשר ה-135% הם למעשה העברת חשבונות של זכויות הבניה מגודל קרקע נתון שהיה אמור להיות לעומת גודל הקרקע הנתון בפועל ועל כן ממליצים בחיוב. לאור פתרונות הדיון הנוספים העומדים מאחוריהם.
הקשיים שהתעוררו בקשר לתכנית הנ"ל הם כדלהלן:
א. הפרשה לצרכי ציבור. תכנית מס 1/26 קובעת מפורשות שיש להקצות ל-10 דונם שטח למבני ציבור. בניגוד לכך הועדה המקומית יעדה רק כ-5.5 דונם לצורכי ציבור. ומציין כי הוחלט לקבל זאת על אף שעומד בניגוד לתכנית 1/26 לאחר בירור עם עיריית ירושלים.
ב. בנין ציבור ההשגה הנוגעת לבנין הציבורי היא בדבר מיקומו. מבחינה תכנונית השטח המוקצה לו הוא בשולים. ואילו אנו חושבים שמאחר והבנין הציבורי אמור לשרת אוכלוסיה שהעורף שלה מצוי באיזורים אחרים, אזי מן הראוי למצוא מיקום אופטימאלי יותר. כפי שנעשה בתכנית המקורית של 1/26. הווה אומר מיקום מרכזי יותר.
ג. בניה של המוסד - בנין בית האבות - לאחר עיון מעמיק נמצא כי אין כל מקום ל"העמסה" של 300% בניה לבנית בית האבות שכן בריקמה הקיימה בגבעה שאול אין מקום לבנין בסדר גודל כזה.

<u>מר א. חייק</u> מציג שאלה - מהו סה"כ שטח המבנה?

<u>מר מ. כהן</u> המתכנן מבקש 8,500 מ"ר. מקריא את סעיף 13(א) האומר "במגרש חדש 9 יוקם בית אבות. סה"כ שטח הבניה 8500 מ"ר, שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניה לגמות קומות תת קרקעיות הכוללות מקלט תקני, חדרי מכונות, מחסנים וחניה פרטית" דהיינו 8,500 מ"ר למעט שתי קומות תת קרקעיות ושטחים ציבוריים לבית האבות. ולהערכתו, בהתאם לאחוזי הבניה באיזור מגורים 2 ומתוך הנחה ששטח מגרש חדש מס 9-1.8 דונם היה עלינו להגיע ל-3,500 מ"ר ולאחר תוספת שטחי ציבור לסה"כ של 4,000 מ"ר ואילו עפ"י הבקשה אנו מקבלים פי שניים.

<u>מר פ. ברוידי:</u> שואל כמה היו אחוזי הבניה קודם לכן במגרש מס 9.

<u>מר מ. כהן</u> טוען כי קודם לכן לא היו.
כמו כן טוען כי לגבי מגרש מס 10 שאף הוא יועד להקמת בית אבות לא צוינו אחוזי הבניה. אך אם התירו לבית האבות האחר 300% בניה. הרי שלרשויות התכנון יהיה קשה להתמודד עם תביעה של בעלי קרקע להיתר של 300% בניה.
מוסיף ומדגיש כי אין כאן פגיעה בזכויות בניה מוקנות או בהקטנתן. אלא להיפך. אך קיים הכרח שהעלאה זאת תהיה במסגרת גבולות הגיוניים. לא מתקבל על הדעת לאשר 300% בניה באשר היזם הוא העיריה שהרי בכך יוצרים תקדים לתביעות מסוג זה מיזמים אחרים.
לדעתו, יש לאשר את הבסיס של 135% בניה לכך להוסיף עוד 35%, כמו כן תוספת של 40% לשטחים ציבוריים עבור בית האבות כאשר מספר הקומות המירבי לא יעלה על 8 קומות.
בתנאים הנ"ל ממליץ מר כהן להפקיד את התכנית.

<u>מר א. בחילה</u> מציין כי לדעתו הדברים כפי שהוצגו ע"י מר כהן הם מגמתיים. נימוקיו לכך זה שנים מאז עלתה התוכנית לשולחן הדיונים ובכל פעם עלו בעיות שהביאו להחזרתה לטיפול בועדה המקומית.
עד אשר הובאה התוכנית לועדה המחוזית אשר דנה בה בשני שלבים:
א. בצוות המקצועי של הועדה המחוזית.
ב. במליאה של הועדה המחוזית.
במהלך הדיונים בדקה הועדה גם את נושא בית האבות ואף ביקשה נספח בינוי מפורט לבדיקה מקצועית.
מוסיף ומציין, שהן הצוות המקצועי של הועדה המחוזית שאישר את בינוי בית האבות על פי נספחיו ונספחי הבינוי שלו והן הועדה המחוזית שהמליצה להפקיד את התכנית במות שהיא כאן.

9

טוען כי לא ברור לו מדוע, אך הועדה המחוזית לא העבירה בקשה לקביעת קו בנין מאת המועצה הארצית לתכנון ובניה. אך כשהתכנית הגיעה למשרד הפנים הועלתה הטענה כי הדבר בלתי אפשרי מכיוון שהוא מבטל את האופציה להרחבת כביש ת"א-י-ם. באם יוחלט בעתיד להרחיבו ולכן אין לתכנן בשטח בניה (השטח המדובר הוא איזור מגורים 2).
לאחר פגישה עם מר גרכני הוחלט להוריד את כל השטח הנ"ל מהתכנית. כמו כן ביצעו שיפורים בכל הנוגע לרווחים והתוצאה - יצירת כביש נרחב הרבה יותר.
כמו כן מציין על כי בפיו מספר הערות.
בכל הנוגע למתן זכויות בניה בסדר גודל של 300%. הרי שבאם מדובר בבניה למגורים אף הוא מתנגד ומעולם לא תמך בכך. אך הגיש ותמך בתכניות שהתירו זכויות בניה בסדר גודל של למעלה מ-300%. כ-400%, 500% כאשר המבנה יועד למוסד ציבורי כלשהו. (כמו כן מציין שבפיו דוגמאות רבות לבתי אבות שזכויות הבניה שהותרו להן היו למעלה מ-300%).
ולכן טוען כי איננו מסכים שלבית האבות שעליו למלא פונקציות רבות והיכול לתפקד כבשיש בו כ-150 חדרים שלא לתמוך ב-300% זכויות בניה.
מוסיף וטוען כי לנושא בית אבות יש לתת דין אחר הן בנוגע לאחוזי הבניה המותרות והן בדבר מספר הקומות. ועל אף המדיניות הכללית המוצהרת ע"י עירית ירושלים מפני שאין לה ביטוי בפועל וגם לא בעמדתו. מציין שתמך גם בהקמת בית האבות בגילה על 14 קומותיו ומה גם שהועדה אישרה 18 קומות) ואיננו חושש מלתמוך בהקמת בית אבות במסגרת התכנית הנ"ל על 10 קומותיו.
על כל פנים מציין בנושא הקומות לא הועדה המחוזית ולא הועדה המקומית לא קבעו כללים ונקשים זה דווח פתוח.

לפיכך בקשותיו הם:
א. לא להגביל בנושא הקומות והנימוק הוא בסביבת האיזור המיועד לבנית בית האבות הרי שזה מכבר נבנו בניני זרנפלד שהם בין 12-16 קומות. כך שלדעתו אין מקום להגביל את מספר הקומות ולדרוש תיקון בתכנית וכו'.
ב. מבקש לאשר את בית האבות כמות שהוא ובהתאם להמלצת הועדה המחוזית.

<u>מר א. סויסה</u> מתוך עיון בתיק מציין כי ישנו סיכום של הצוות המקצועי לפיו - בית האבות יהיה בן 7 קומות בנוסף על קומת קרקע מפולשת. כן בית האבות יחולק לפיתוח וכו'. בדיון עצמו נאמר שלא יהיו מבנים למעלה מ-7-8 קומות. כן בהחלטת הועדה המחוזית נכתב במגרשים מס' 7,8,9 ו-14 יבנו בנינים בני 7-8 קומות. מציג את השאלה - באם הסוגיה הנ"ל לא עברה דיון בועדה מקצועית?

<u>מר א. בחילה</u> מקבל את ההמלצה של מר סויסה, אך טוען כי במקרה הנ"ל לא הכלילו את הקומות התת-קרקעיות.

<u>מר א. סויסה</u> חוזר וטוען, כי מתוך עיון בדיונים לא מדובר על בניה למעלה מ-8 קומות. גם ע"י הצוות המקצועי. יתרה מזאת טוען כי נאמר מפורשות במגרשים מס' 7,8,9 יבנו בנינים עד 8 קומות.

<u>מר בחילה</u> מבקש לעיין בנספח הבינוי שאושר ע"י הועדה המחוזית ולבדוק באיזה מגרשים מדובר.

<u>מר סויסה</u> מציין מגרש 9.

<u>מר בחילה</u> מבקש לבדוק מה אושר במסמך הבינוי.

<u>מר סויסה</u> מעלה הנחה כי אולי נספח הבינוי לא מתוקן.

<u>מר כהן</u> טוען בהנחה שהועדה המקצועית אכן אישרה בינוי לגובה עד כדי 10

קומות, האם אין מקום לשקול את הנושא פעם נוספת.

מר א. תייר מציג נתונים של בית האבות 8 קומות כולל הקומה העליונה בשבחיות האחוריות ישנה קומת מסד, קומת מסד נוספת ובתוכה 2 קומות. בחזית הרחוב ישנה זה מכבר קומת מסד בגובה של קומה וחצי לערך.

עו"ד רובנה בצוות המקצועי התקיימו 2 ישיבות: 1. בינוי בה נאמר "בית האבות יהיה בן 7 קומות ובנוסף קומת קרקע מפולשת". 2 - באפריל בה נאמר: "סוכם לאשר את הצעת הבינוי שהוצגה". כמו כן מציגה שאלה - היכן הצעת הבינוי?

מר כהן טוען כי איננו מעוניין להתייחס להצעה הנ"ל. בעיקרו איננו מדבר על הליכים מכביים כלומר באם אושר או לאו ולכן אף לא התייחס לכמה שהיה בעבר. אלא מציג המלצות תכנוניות במנותק מהעבר ולכן לא ציטט את החלטות הועדה המחוזית או את החלטות הועדה המקצועית. לדעתי. יש להתייחס לתכנית כפי שהיא היום, שכן מדובר בדיון בתכנית בועדה חדשה לבניה ולמגורים ולכן הדיון ביום איננו דיון על רצף הדיונים בועדה המחוזית, ויש לדעתו להתייחס לערכים כפי שבאים לידי ביטוי ביום.

מר א. בחילה איננו מקבל את דעתו של מר כהן לדעתו צריכה להיות רציפות של עמדות ומכאן להתייחס להחלטות כפי שנתקבלו בועדה המחוזית.

מר נקמו מעלה נספי השגות. לדעתו:
א. החלפת המגרש הציבורי עם המגרש המיועד למוסד, הרי שזה מחוייב מבחינה תחבורתית שכן לא מתקבל על הדעת שבדי להגיע למגרש ציבורי (לביה"ס) צריך לעבור דרך.
ב. בכל הנוגע לכביש הסוגר את השכונה כלפי חוץ. לדעתו יש להתייחס לזה משום שהכביש פתוח מצידו האחד דבר המעורר סימן שאלה בדבר הקירוה שיבנו לו בעתיד ולמה שיבנה נוחת לכביש.
ג. טוען כי זה איננו שיפור כאשר מחברים בזוית ישרות מה גם שלדעתו הדבר איננו הכרחי. על מנת להגיע למוסד.
כמו כן מתייחס להערות מר בחילה בענין מהות הועדה זירון הליכי בניה למגורים לדעתו אכן המחלוקת בענין מספר הקומות שאושרו לבניה בבית האבות איננו צריך להכשיל את מגמות הועדה. ומשום כך יש לנסות לנתק סוגיה זו מהדיון בתכניות כפי שהוגשה.

מר תייר טוען שעל אף העובדה, שאין הועדה הנ"ל ממונה על הנושא הכלכלי הרי שלדעתו לתכנית בעיה בדבר ישימותה הכלכלית. הועדה יוצרת לה בעיה כלכלית בעתיד. לדבריו 8,500מ"ר הווה אומר סדר גודל של 160-170 יח"ד זהו פחות או יותר סדר הגודל מבחינת הכדאיות הכלכלית של בתי אבות ולמטה מכך הרי שהם לא מתקיימים בבתי אבות. לכן טוען כי שלכשמאשרים בית אבות יש לוודא שבעתיד המבנה לא ישנה ייעוד. כמו כן מציין כי מסכים עם הבעיות שהעלה מר כהן בדבר הקומות והצפיפות. ולכן טוען שאף הציעה לפני קיום הדיון בועדה לבצע בדיקות נוספות.
לדעתו בשנוסעים על כביש מ"א-י-ם לא מרגישים בקיום השכונה אך יש לבדוק זאת בחתכים.

מר כהן טוען כי הדבר אכן נבדק.

מר תייר טוען כי לא ראה בדיקות. מציע לבקש חתכים לנושא הכביש ונקודות תצפית (אחת שתיים) נוספות של השכונה.
כמו כן מציע לאשר את התכנית בכפוף לבדיקה נוספת של מספר הקומות שיש לאשר לבניה במבנה המיועד לבית אבות.

מר ברנייר מציין כי מסכים עם דעתו של מר תייר בכל הנוגע לכדאיות

9

הכלכלית של המוסד – בית האבות רבורדאי שאם הדבר איננו כדאי כלכלית הרי שלא יתקיים. אך מוסיף כי לדעתו הבעיה העיקרית איננה הגובה אלא המיקום של המוסד כלפי יתר השטחים.
לדעתו מדובר בבניה למגורים עם גובה מסויים עם מגרשים של 500 ו-600 מ בסמוך להן בנין בגובה של 10 או 18 קומות על מגרש של כ-2000 מ הרי שלדעתו הדיספרופורציה הנ"ל תיפגע בצורה משמעותית במגורים הצמודים. לדעתו מיקום שונה לבית האבות עשוי לפתור את הבעיה.

מר א. כהן טוען, כי הפרדה הדיון מבית האבות מהדיון בכלל התוכנית כפי שמוצגת בועדה הינו טעות. משום שלדעתו יהיה ציון לגופו של ענין, בשעה שלא תהיה כל אפשרות לנסות ולאתר מגרש אחר חילופי או להקטין או להגדיל והדיון יהיה בעצם במסגרת מגרש ספציפי בשכונה נתונה על אף שהתכנית מוגשת כתכנית שלמה ויש לדון בה בצורתה זו ולא לפרקה למרכיבים.

מר קריספה מציין שזה מכבר העלה מר ברודר בדיון בועדה המחוזית בנושא הנ"ל ודוד קאסוטו הציע בדיון להסיט את המגרש של בית האבות מערבה.

מר כהן חוזר ומציין, כי הדיון הוא במיתחם הממוקם בכניסה לעיר. ודעתו המקצועית טעות היא להפקיד את התכנית כפי שהועברה ע"י הועדה המקומית ללא שינויים במתבקש. מדגיש כי עשה הבחנה בין בניה לצרכי מגורים לבין בניה לצורכי מוסד. כאשר למגורים ממליץ לאשר 135% זכויות בינוי ולמבני ציבור לאשר 175% זכויות בניה. כאשר ההמלצה היא מקצועית בלבד. בכל הנוגע למספר הקומות בדיון קודם נותני הצהרות ע"י נציגי העיריה בכל הנוגע לבניה לגובה ושהקבל חסם עליון של 8 קומות והשאלה שנדונה היא באם להפקיד את התכנית אז לאו. כאשר מציין שמספר הקומות במקרה הנדון הוא קרדינלי. כמו כן בסוגית זכויות הבניה למוסד מוסיף ומציין כי בכל בתי האבות שהקמתן אושרה בי-ם לא אושרו להם אחוזי בניה גבוהים כאלה. טוען שבמבנין בית אבות יש לצאת מזכויות הבניה המקסימליות הניתנים באיזור המגורים לכן להוסיף עבור שטחי הציבור בהיקף סביר.
בנוסף מציין כי בית האבות הוא עסק כלכלי ולכן יש לדרוש שתיבנה ע"י המוסד חניה תת קרקעית בהתאם לסיכומים שהיו עם מהנדס העיר והמפקח על התעבורה. למעשה נדרשת חניה תת קרקעית אחת ל-2 יח"ד לערך. מכאן נדרשים 100 מקומות חניה תת קרקעיות. מעלה את השאלה, האם מישהו תיכנן חניה כזו? או האם נבדקו ההשלכות? טוען שההצעה של אהוד לאשר את התכנית להפקדה ולאחר מכן לבצע בדיקה נוספת הרי שזה איננו מתקבל על הדעת. שכן בעקבות ההחלטה יגישו עו"ד ובעלי קרקעות בדרישה להפקיד את התכנית מיד. ולא ניתן יהיה לבצע את הבדיקות הנדרשות כאמור. לפיכך ממליץ מר כהן לתת: זכויות בניה מקסימליות שיש באיזור מגורים 2 ב-135% ולהוסיף לכך מיכסת זכויות הבניה עבור שטחים לבניה ציבורית – כפי שיש להתיר עבור בנית בית אבות של כ-40%, לקבוע את תקן החניה בהתאם לתקן שסוכם עם מר נקמן ומהנדס העיר לשעבר ולקבוע שהחניה תהיה תת קרקעית.

מר תירר מציע לא לאשר זכויות בניה כמו כן לא לכתוב במגרש מס' 9 את מספר המ"ר שיש במגרש וכל זאת בכפוף לתכנית בינוי שתאושר בנפרד.

מר כהן מתנגד לכך, לטענתו זכויות בניה צריכות לבוא לעולם בהליך של הפקדה ואישור תכניות.

מר בחילה מוסיף נתון הנוגע לאחוזי הבניה, לדבריו לפחות כ-40% מהתכנית הנ"ל היה איזור תעשיה עם אישור של 224% זכויות בניה.

מר כהן טוען שאסור למר בחילה לציין זאת שכן קיימת לגבי נתון זה תביעת פיצויים. לדבריו בעלי הקרקע מסכימים לזכויות הבניה הנ"ל.

מר בחילה מציע לערוך הצבעה בדבר הצעתו של מר תירר.

9

מר כהן יש לכלול בתכנית סעיף נוסף בהוראות התכנית כפי שמתחייב עפ"י החוק.

מר סויסה מציין שקיימות 2 הצעות הצעתו של מר כהן - אשר היא - להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 3.10.89
2. להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:
א. שטח מגרש מירבי לבניה למגורים, לא יעלה על 1.5 דונם.
ב. מס הקומות המירבי לא יעלה על 8-6 קומות.
ג. אחוזי הבניה המירביים באזור המגורים, לא יעלו על 120% משטח המגרש נטו (שטח מגרש ברוטו X ‏60% X ‏120%).
ד. אחוזי הבניה המירביים בשטח המיועד למוסדות, לא יעלו 175% משטח המגרש נטו.
ה. להחליף את מיקום המגרש לבנין ציבורי עם מגרש המיועד למוסדות. באופן שהמגרש לבנין הציבורי יהיה במגרש חדש מס 10 והמגרש המיועד למוסד יהיה במגרש חדש מס' 11, שעפ"י התוכנית שהוצגה בעת הדיון.
ו. תבדק האפשרות לשנות את מערך הדרכים, על מנת לתחום את שוליה הצפוניים של השכונה בבניה ולא בכביש.
ז. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הליכי בניה למגורים התש"ן (הוראות שעה) - 1990, תתוסף להוראות התוכנית הוראה בדבר תוקף התוכנית כדלהלן:
בתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התוכנית.
ח. השינויים באמור יעשו ע"י ובתאום בין לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר.

ההצעה הראשונה התקבלה ברוב קולות.

הצעתו של מר חייב

הוחלט: 1. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 3.10.89
2. להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:
א. שטח מגרש מירבי לבניה למגורים, לא יעלה על 1.5 דונם.
ב. מס הקומות המירבי לא יעלה על 8-6 קומות.
ג. אחוזי הבניה המירביים באזור המגורים, לא יעלו על 129% משטח המגרש נטו (שטח מגרש ברוטו X ‏60% X ‏120%).
ד. אחוזי הבניה המירביים בשטח המיועד למוסדות, לא יעלו 175% משטח המגרש נטו.
ה. להחליף את מיקום המגרש לבנין ציבורי עם מגרש המיועד למוסדות. באופן שהמגרש לבנין הציבורי יהיה במגרש חדש מס' 10 והמגרש המיועד למוסד יהיה במגרש חדש מס' 11, שעפ"י התוכנית שהוצגה בעת הדיון.
ו. תבדק האפשרות לשנות את מערך הדרכים, על מנת לתחום את שוליה הצפוניים של השכונה בבניה ולא בכביש.
ז. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הליכי בניה למגורים התש"ן (הוראות שעה) - 1990, תתוסף להוראות התוכנית הוראה בדבר תוקף התוכנית כדלהלן:
בתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התוכנית.
ח. השינויים באמור יעשו ע"י ובתאום בין לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר.

2. **תכנית מס' 1726 א - גבעת שאול**

מר כהן מציג את עיקרי התכנית. מציין שזה מכבר נדונה ואושרה תכנית מס 1726 בשנת 1984. בשטחי מתחם שנדון במסגרת התכנית הנ"ל היינו מתחם מס 6. ואילו הדיון היום הוא על מתחמים: 5,4,3,2,1 שמיקומם הוא ממערב לרח' גבעת שאול ובשני עברי רח' שלמה אלקבץ.
תכנית 1726 (קבעה בהוראות התכנית) בסעיף 8(א) - "לאחר אישורה של תכנית זו יוכנו ויוגשו להפקדה לועדה תכניות מפורטות למתחמי התכנון שסומנו בתשריט ובקו המקווקו בשחור, בהתאם להנחיות התכנון המפורטות בתכנית זו. התכניות המפורטות יכללו איחוד הוראות, איחוד חלוקה מחדש". תכנית מס' 1726 ב' מגמתה ליישם את הוראות סעיף 8(א) בתכנית מס' 1726 בגין מתחמים 5-1. כשהתכנית אינה משנה את יעודי הקרקע כפי שנקבעו בתכנית 1726 ועוסקה בתכנון מפורט בקנה מידה 1:500. התכנית כוללת הוראות על איחוד חלוקה מחדש - ע"מ ליצור חלקות מסודרות וגדולות יותר.
להלן האלמנטים החשובים בתכנית:
1. קרקע שיועדה בעבר לתעשיה, מיועדת יעוד למגורים, בשטח קיימות חלקות קטנות. התכנית מציעה ליעד את השטח בהמשך לתכנית 1726 לאיזור מגורים 2. אגב מתן הוראות לאיחוד של חלקות קטנות ליצירת חלקות בניה גדולות יותר.
2. זכויות הבניה כפי שמעוגנות בתכנית הם 114% ובאיזור מגורים 4 90% אך יש בתכנית הוראות לפיהן יתקבל תמריץ ע"י איחוד המגרשים בסדר גודל של כ-9% (ומוסיף כי ישנה אי בהירות בכל הנוגע למתן "הבונוס" שכן אינו אחיד לכל שטחי התכנית בחלק מהאיזורים בהם יש מבנים ויש אפשרות לאחדם תמריץ זה נתון בתכנית לגבי חלק מהשטחים ובחלק אחר של התכנית התמריץ לא ניתן. ומציין דבר זה טעון בירור עם המתכננים).
3. הפרשת קרקעות לצרכי ציבור - בניני ציבור, מערכת דרכים חדשה ויאו השלמה הישנה. גנונות וכו.

בעיה תכנונית - במוצאה מבנין בכביש הגישה החדש שמחבר את איזור התעשיה עם כביש י-ם ת"א ישנו צורך בחוות דעת סביבתית כדי לראות מה ההשלכות שתהיינה מרמת התנועה בכביש. כמו כן ישנו מגרש בעייתי כאשר בעצם "נשפך" לעבר הכביש.
תביעת פיצויים - עיריית ירושלים נתבעה לשלם פיצויים 5.5 מליון ש"ח לגבי ביה"ח פרידמן. כשסיבות התביעה - שינוי ייעוד הקרקע עפ"י תכנית 1726 מאזור תעשייה למוסד.
לאור הנ"ל ההמלצות עפ"י מר כהן;
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. עריכת התכנית תתואם עם מהנדס העיר ומתכנן המחוז.
ב. לשנות את יעודו של מתחם מס' 5 היינו ביה"ר פרידמן וליעדו בחזרה לתעשיה בהתאם להוראות תכנית מס' 62.
ג. בשטחים המיועדים למבני ציבור יקבעו בתכנית קוי הבנין ומס' הקימות.
ד. הגבלת זכויות הבניה למוסדות ל-100% (ובתנאי שתאושר תכנית מפורטת).
ה. תוכן חוות הדעת הסביבתית ומסקנותיה יעוגנו בהוראות התכנית.
ו. להשלים בתכנית את מסקנות הבדיקות, את תיק המתכנן בעיריה.

מר תירר מסכים עם מר כהן בכל הנוגע להגבלת אחוזי הבניה אך טוען כי על נוהל להקל על ההליך יש להשאיר זאת לאישורה של הועדה המחוזית.

מר טריסה מציין כי לדעתו אין מקום להגביל את אחוזי הבניה. נימוקיו לאחר הפקדת התכנית לציבור ישנה האפשרות להגיש התנגדות.

מר בחילה לדעתו יש לחייב הגשת תוכנית מפורטת אך לדעתו אין צורך להגביל את אחוזי הבניה. כמו כן מבקש לברר בכל הנוגע לחוות דעת

9

סביבתית שתבדוק את השלכות הכביש באם מדובר בכביש שבניתו בוצעה.

מר סויסה מציין כי אכן מדובר בכביש שבוצע.

מר בחילה טוען כי באם מר כהן יתנה את הפקדת התכנית בחוות דעת סביבתית הרי שבכך הוא יעכב את התכנון בעוד מספר חודשים. כמו כן טוען שלכביש שאושר היתה תכנית נפרדת ולכן אין מקום להתייחס לכך היום ולהעניק ע"י כך את השכ'נה.

מר כהן מנמק את דרישתו בכך שבאם לא תותנה הפקדת התכנית בהוראות בניה שיקבעו לדוגמה גודל פתחים וכו' הרי שבעת מתן תוקף לא ניתן יהיה לכלול את ההוראות בתכנית ולמעשה אף תמנע האפשרות לבעלי הקרקע להגיש התנגדות על התכנית.

מר נקמן לדעתו: א. חוות דעת סביבתית על הכביש כתנאי להפקדת התכנית היא עוול כלפי שמעוניין לבנות במקום. שכן הן זכויות הבניה הן צורת המגרשים והן הכביש הם תולדה של תכנית מאושרת מלפני 10 שנים והכביש נבנה עפ"י אותה תכנית ולכן אין מקום להתייחס לזה היום. ב. לדעתו יש לאחד את תוואי הכביש מאחורי ביה"ח פרידמן לרח' גבעת שאול אשר למרות היותו מחובר היום הרי שיבותק בתכנית החדשה. ג. מבקש למחוק הערה בתקנון בסעיף 10(א) ובסעיף 11(א) בהם נכתב, שתקן החניה במגרשים יהיה 70% - ב-10 (א) ו-80% ב-11 (א).

מר סויסה מציין כי בדבר חוות הדעת הסביבתית, הרי שמביע את הסכמתו עם דעתם של מר בחילה ומר נקמן. כלומר לדרוש זאת כתנאי למתן תוקף כמו כן ממליץ ולאשר את התכנית בכפוף להמלצותיו של מר כהן.

מר בחילה מוסיף ומציין כי בתכנית ישנם 5 מיתחמים ולכן מביע השגה על הצעתו של מר סויסה, וטוען כי יש לבקש חוות דעת סביבתית לגבי מיתחם 1.

מר סויסה טוען כי אין צורך לציין זאת משום שנאמר כי חוות הדעת הסביבתית היא לגבי המתחמים שבסמוך לכביש. כמו כן טוען שבנוגע לתכניות מפורטות הרי שמסכים שיש להפקיד. אך לדעתו עדיפה תכנית מוגבלת על פני הגבלה, וזאת כדי שתהיה שליטה על הדברים.

מר כהן חוזר ומדגיש כי ההגבלה של מינימום 100% זכויות בניה אינה מחסום בפני תכנית שבה מבוקש לאשר למעלה מ-100% זכויות בניה עם נימוקים הגונים. כן טוען כי הבקשה להגבלה היא לאור ניסיון העבר. ומשמשת אמצעי לעקוב אחר המתכננים.

מר בחילה מקבל את הצעתו של מר כהן שיש מקום להגבלה של מינימום אחוזי זכויות בינוי באשר בעתיד ישמרו האלטרנטיבה להגדלת אחוזי זכויות הבניה.

מציע את הנוסח הבא - 100% זכויות בניה, אלא אם יוכח שאפשר יותר.

הוחלט: להפקיד את התוכנית בתנאים המפורטים להלן:

א. להחזיר את יעוד הקרקע בחלקות 108 ו-109 בגוש 30160 (מתחם מס' 5 ביהח"ר פרידמן) לקדמותו דהיינו - תעשיה. ובהתאם לזכויות שהיו מותרות עפ"י התוכניות שחלה קודם אישורה של תוכנית מס' 1726.
ב. בשטחים המיועדים למבני ציבור, לקבוע בתוכנית מגבלות בניה בגין: קוי בנין, גובה ומס' קומות.
ג. בשטחים המיועדים למוסדות לקבוע, כי אחוזי הבניה המירביים לא יעלו על 100%. ולפרש בהוראות התוכנית. כי תנאי למתן היתרי הבניה בשטחים אלה, הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ופיתוח.

9

ד. הגשת חוות דעת סביבתית, שתתייחס להשלכות הסביבתיות של כביש ,20 1 על אזורי המגורים הסמוכים. מסקנות והמלצות חוות הדעת הסביבתית תעוגנה בהוראות התכנית.

ה. ישום המסקנות וההערות הסביבתיות. תוך השלמת הבדיקות ב"תיק למתכנן".

ו. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן 1990 תתוסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
בתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

ז. עיבוד התכנית להפקדה, תעשה בהתאם לתנאים דלעיל ובתיאום בין מתכנן המחוז ומהנדס העיר.

5. <u>תכנית מס' 3822 א' שינוי לתכנית 3822 - נוה יעקב מזרח</u>

<u>מר כהן</u> מציג את עיקרי התכנית. תכנית 3822 אושרה לפני מספר שנים ועיקרה תוספת של 700 יח"ד בשטח ממזרח לנוה יעקב הקיימת מספר שנים. שהמטרה העיקרית בתכנית זו הוא הקטנת שטח יח"ד מממוצע מ-120 מר ל-100 מר ולפיכך הגדלת מספר היח"ד מ-704 ל-782. כמו כן מציין כי אין צורך בהוספת שטחים עבור מבני ציבור בגין תוספת היח"ד. כמו כן מציין כי קיימת טעות שנעשתה בהעברת התוכנית - לכשאושרה תכנית 3822 הוגשו התנגדויות ע"י דיירים הגרים באיזורים הללו בנוה יעקב.
ההתנגדויות שנתקבלו ע"י הועדה המחוזית והוחלט להגביל את מספר הקומות שיבנו בחתך ב (ב). לפיכך התכנית הנ"ל תוזרה למצב שהיה עם הפקדת תכנית 3822.
ההמלצה להחלטה: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
חתך ב-ב יתוקן.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:

א. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן 1990 תתוסף להוראות התרכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
בתחילת ביצועה של התוכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות לעפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

ב. לתקן את חתך ב-ב. באופן שגובהם המירבי של הבנינים לא יעלה על הגובה, שנקבע בהחלטת הועדה המחוזית לעת אישורה של תוכנית מס 3822.

ג. יקבע בהוראות התוכנית סעיף המפרש, כי ניתן להתיר הקמתם של תאים לחלוקת דואר, בשטחים הפתוחים הציבוריים.

אליהו סויסה	תאריך: י"ג חשון תשנ"א
מנהל מחוז ירושלים	1 נובמבר 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבניה ולמגורים מישיבתה מס' 5
שהתקיימה ביום ג' יג' תשנ"א 2.10.90
יו"ר הועדה - א. סויסה

השתתפו:

ר. גולני-ירדני - מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה
ד. דוד - יו"ר הועדה האזורית מטה יהודה
ש. דומן - מ"מ נציג הולקח
ע. המרמן - מ"מ נציג מ.מ.י.
מ. כהן - מתכנן המחוז
א. כהן - מ"מ נציג שר השיכון
י. כהנא - ראש המועצה המקומית מבשרת ציון
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
א. קוסיק - מהנדס הועדה המקומית מבשרת ציון

נכחו:

פ. בורדיד - יועץ מטעם איגוד האדריכלים
ת. רווה - יועצת משפטית

א. תכנית להפקדה

1. תכנית מס' מי/534 א' - שכונות ה' ו' - מבשרת ציון
התכנית מוגשת ע"י חברה מבני תעשיה בע"מ

מר מ. כהן מציין כי ב-198/ אושרה תכנית מס' מי/534. מציג את עיקרי התכנית והתיקונים המבוקשים: התכנית כוללת 600 יח"ד כשבסמוך לשכונה הנ"ל קיימת שכונה ד' - בנה ביתך, שבבנייתה החלו לפני כשנה. לגבי שכונה ד' הוגשה תוכנית לועדה המחוזית, תוכנית אשר אושרה לאחר ביצוע תיקונים במספר אלמנטים בה. המועצה המקומית מבשרת ציון מבקשת להחיל את אותן הוראות בניה שהוחלו על שכונה ד' גם על שכונת ה' ו-ו'
התיקונים בתוכנית:
1. הגדלת שטח הבניה הממוצע מ-135מ' ל-150מ'.
2. לאפשר בנית ביתן עליה לגג שגובהו לא יעלה על ב-2מ'.
5. לשנות את המרווחים הצדדים מ-2.70מ' ל-2מ' (כאשר קו הבניה של 2מ' יתקיים, כשלא יהיו חלונות הפונים בין שני בנינים).
4. בנית שתי חניות מקורות לכל דירה במקום (בניגוד לתוכנית המקורית בה איפשרו ההוראות גוסף מקורה לרכב אחד בטרם אושרה בניית שתי חניות לכל דירה בשכונה ד').
שינוי גובה קומות המסד, בהתאם לשיעור שיפוע הקרקע במגרש, כשגובה קומת המסד יהיה מעל לפני הקרקע הסופיים 1.20מ' כששיפוע הקרקע הוא עד 20%. ואילו כאשר השיפוע הוא 20-25% יהיה הגובה 1.80מ' ולכשיעלה על 25% יהיה הגובה 2.40מ. כוונת המתכנן היתה לאפשר בניה בהתאם לפני הקרקע ועל סמך נסיון הבניה בשכונה ד'.
בנוסף על כך ישנו סעיף 7(ה) בתקנון המאפשר הקמת פרגולות החשש העולה מכך הוא שבמבנים בעלי מרפסות פתוחות ובהם מאפשרים לכתחילה הקמת פרגולות, הרי שקיימת אפשרות סבירה כי בעתיד הן תיסגרנה. לכן מוצא מר כהן שהפרגולות מיותרות ומוסיף כי בשכונה א' במבשרת באותם מקרים בהם אושרו חניות מקורות צורפו הללו לשטח הדירה. כלומר לא רק שלא פותרים את בעיית החניה, אלא שאף מגדילים את המחסור.
המלצתו של מר משה כהן להפקיד את התכנית למעט סעיף 7(ה) בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שעיכוה תתואם עם הרעדה.

עו"ד רונה מציגה שאלה לגבי המרווחים באם לא נדרש בהם תיקון.

מר כהן עפ"י תקנות התכנון והבניה המרווח המינימלי הוא 2.70מ' המתכנן מעונין במרווח של 2מ' כשאין פתחים (אומנם כשהמרווחים גדולים יותר) ובעצם הקטנת המרווחים הצדדים למינימום האפשרי הוא על מנת ליצור חצר פתוחה יותר בחזית הקדמית או האחורית.

מר כהנא מציין כי בתיקונים לתכנית המקורית של שכונה ד' נקבע כי ייחדו 80 יח"ד לבניה רוויה עד 3 חדרים וזאת כדי שפוטנציאלית זוגות צעירים יוכלו לרכוש אותן. שכן הבעיה הקיימת היא חוסר היכולת של זוגות צעירים לעמוד במחיר הדירות ולכן נתבקש להקצות מתוך סה"כ 650 היח"ד כ-80 יח"ד לזוגות צעירים, אין הדבר מעוגן אך יוצר אופציה.

מר כהן מציין כי בעיון בתקנון לא מופיע מטרה מוצהרת ליעד 80 יח"ד לזוגות צעירים כשבעצם מתקיים ויכוח כיום במבשרת הנוגע לשאלה באם בשכונה ד' יועדו יח"ד לזוגות צעירים או שיש ליעד אותן בשכונה ה-ו.

מר כהנא מציין כי זהו ויכוח שיוסיף להתקיים.

מר כהן (לדבריו עפ"י שיחה עם המתכנן) מציין כי לא נאמר שמבקשים לשנן בתוכנית הוראה לבניית דירות מהסוג הנ"ל.

מר סויסה מעלה שאלה בדבר השינוי המתחייב או איזה הליך סטטורי מתחיב לכשמיעדים 80 יח"ד לזוגות צעירים.

מר כהן הדבר המתחייב הוא שמתכונת הבניה תהיה כפי שמעוגנת בתכנית הנ"ל ועפ"י ההוראות בה. כלומר באם מעוניינים להקצות 80 יח"ד לזוגות צעירים אזי צריך לקבוע עבורם מיקום מוגדר וכמו כן לקבוע את שיטות הבינוי. דבר שלמעשה לא נתבצע.

מר כהנא מוסיף ומציין כי דבריו נאמרים עפ"י סיכום כתוב וחתום עם מינהל מקרקעי ישראל ועם החברה למבנה תעשיה שזכתה בתכנית הפיתוח. כאשר אומנם לא צויין כי היח"ד מיועדים לזוגות צעירים אלא שיש להקצות 80 יח"ד לבניה רוויה.

מר סויסה מעלה שאלה - מה מתחייב משינוי זה?

מר כהנא לדבריו עפ"י מהנדס המועצה המקומית במבשרת ציון עולה כי העתיקו את תכנית המתכנן הקודם באיזור 3 ולא ביצעו בו כל שינוי.

מר סויסה מציין כי לדעתו הדבר אינו בסדר.

מר כהנא מוסיף כי לדעתו יש לבצע את השינוי הנ"ל ולקבוע את הדברים. כמו כן מוסיף כי לא רק שנקבע ש-80 יח"ד לא יהיו בגוש אחד, אלא יפוזרו על פני 5 או 6 אזורי בניה.

מר כהן טוען שעל מנת לבנות בתים משותפים עד 80מ , צריך היה להקצות מגרש בניה מתאים ולהגדיר את מס' הקומות.

מר סויסה מציע לדחות את הדיון בסוגיה הנ"ל .

מר דוד מעלה שאלה - באם ניתן לאשר את התכנית למעט איזור 3.

מר סויסה הדבר איננו ניתן, כיון שהשינוי הנדון מהותי.

מר כהן מציע להוריד את התכנית מסדר היום ולדחות את הדיון עד לאחר בירור הסוגיה.

מר סויסה אין צורך להוריד, אלא לדחות את ההחלטה.

מר כהן ממליץ לדחות את הדיון וזאת עד לבירור סוגיית הבניה הרוויה בתיאום עם הועדה הקבועה במבשרת ציון הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה, מינהל מקרקעי ישראל והמתכנן.

גב' גולן מעלה בקשה בדבר הוספת סעיף מנחה בתקנון שיסיע בפיקוח על אופן בינוי המרתפים. דהיינו מרתפים ומקלטים המותרים לבניה עפ"י התקנון יוכלו להיכנס למסגרת ועל פי השיפועים שצויינו ע"י מר מ. כהן אך בחלק הנמוך של המגרש והנמוק כי לכשבונים בחלק הגבוה של המגרש נוצרת קומת מסד רחבה שאותה מחייבים בסגירה.

מר פסקוביל מתייחס לבקשת מר מ. כהן לעליות גג בגובה של 2מ' טוען כי בניה זו אינה ראלית וחסרת כל יתרון.

מר כהן מבהיר כי המטרה היא להגיע לגג וזאת על מנת למנוע גרעין לקומה

בוספו.

<u>מר פסקוגל</u> טוען כי הדבר איננו בר ביצוע ויש לקבוע לגג גובה של 20 ס"מ במקום צבו.

<u>מר כהן</u> מציע לבדוק את הנושא.

<u>מר פסקוגל</u> מבקש שהמתכנן יבדוק את נושא הפרגולות לדעתו בנייתם איננה הכרחית מה גם שיוצרת לאחר מכן מלאמם.

<u>מר כהן</u> מסכים עם הטענה כמו כן מחליף לבדוק את הנושאים עם המתכנן ומהנדסת המקומית ולגבש המלצות בהתאם להערות והשגות שהועלו בדיון.

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההחלטה עד לאחר בדיקת נושא הבניה הרווויה בתאום עם יו"ר הועדה הממונה במבשרת ציון. הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה, מינהל מקרקעי ישראל והמתכנן.

תאריך: י"א בתשרי תשנ"א
30 אוקטובר 1990

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

תיק

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה,מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מס' 8/90 שהתקיימה ביום ג' י"ד
באלול תש"ן (4.9.90)
יו"ר - א. טריסה

השתתפו:

א. איינשטיין	-	נציג מע"צ
ש. דרעי	-	נציג ציבור
י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון (מ"מ)
ב. וייל	-	נציג ציבור
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
ש. כהן	-	נציג שר הבינוי
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
ב. נקמן	-	נציג שר התחבורה
פ. פינקלמן	-	נציגת שר החקלאות (מ"מ)
ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
ד. קפמן	-	נציג ציבור
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
ד. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור

נכחו:

י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
ש. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
ר. גורל	-	נציג משרד איכות הסביבה
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
פ. בלנק	-	מח' תכנון עיר, עירית י-ם
א. ברזקי	-	מח' תכנון עיר, עירית י-ם
ל. ידין	-	מח' תכנון עיר, עירית י-ם
ו. קוקיה	-	מח' תכנון עיר, עירית י-ם
י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 4.3.90
2. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 18.3.90
3. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית לעררים מיום 24.5.90
4. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתריס מיום 24.5.90
5. פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 22.5.90
6. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתריס מיום 10.5.90
7. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית לעררים מיום 10.5.90
8. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות 1.5.90
9. פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 18.4.90
10. פרוטוקול ועדת המשנה להתריס מיום 5.6.90
11. פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מיום 5.6.90
12. פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 17.6.90
13. פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 19.6.90
14. פרוטוקול ועדת המשנה להתריס מיום 24.6.90
15. פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מיום 24.6.90
16. פרוטוקול ועדת המשנה הנקודתית מיום 3.7.90
17. פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 17.7.90

<u>אלי סויסה:</u> פרוטוקול מס 3 ו-4 לא נשלח. בעקבות אי-שליחה תקלה אני מציע שנאשר אותו בכפוף להערות חברים אם יהיו עד יום שישי.

<u>תמיר:</u> בפרוטוקול מס 10 מה-5.6 הושמטו מרשימת הנוכחים קאסטו ואני. בנוגע לפרוטוקול של ה-19.6 - מסרתי חוות דעת בנוגע לצ'יק 1394 אך יש שם די הרבה טעויות ויש לתקנם בהתאם לדף שאמסור עתה.

<u>משה:</u> בפרוטוקול מס 13, מיום 19.6.90 בהחלטה לגבי תכנית 4063 לבית של נסים גאון. יש נוספו סעיפים שלא היו בשלום אחד עם השני. הועדה החליטה להתיר לו זכויות בניה, דבר שמשנה מאוד את תכנית עמ/9 לגבי רחוב כספי והערכתי הדברים לא באו לידי ביטוי בדיון הועדה.

<u>תמיר:</u> זה לא עניין של תיקון פרוטוקול.

<u>משה:</u> זה אישור. יש שתי אפשרויות, שאנחנו נקיים דיון עכשיו או לחילופין אני מבקש להוליכו על דיון חוזר. ההתיחסות היא לא לבנין של נסים גאון, אלא לרצועת הקרקע שסופחה בעקבות החלטת הועדה המחוזית למגרש והחלטה זו נוגדת החלטות קודמות של הועדה המקומית בעצם.

<u>אלי סויסה:</u> משה שוחח איתי על העניין הזה ודוקא בגלל הרגישות שלו ביקשתי להגיש בקשה פורמאלית לדיון חוזר.
הועדה דנה לפני שתיים או שלוש ישיבות בנושא של דיונים חוזרים והקדישה לזה זמן רב. טוכם שהועדה המחוזית תקפיד מאוד והלאה בנושא דיונים חוזרים. יש מה שנקרא סופיות החלטה, ואי אפשר שהיא תשתנה כל שני וחמישי. אני מציע לא לאשר את הסעיף הזה היום ושתוגש בקשה לדיון חוזר בהתאם להליך הפורמאלי.
בזמנו העלתי טענה שגם משה טוען עתה, שבעצם בחלקות סמוכות, (בחלקה 10 ובחלקה 170) צירפנו מגרשים ירוקים ללא תוספת אחוזי בניה ולבטרות זאת אורי עמד על העניין הזה באופן עקרוני וטען שיש להוסיף את השטחים עם אחוזי בניה ואחרי דיון ארוך מאוד הגענו להחלטה הזאת.

<u>משה בהנה:</u> אני לא חושב שהיתה שם כוונה להגדיל את קו הבניה או ליצור מבנה שני במגרש. אף אחד לא בדק את הנושא הזה ואף אחד לא הציג את זה בצורה כזאת. המשמעות היא, שהיום ברחוב כספי בגדה המזרחית

שלי ישנם 3 סוגי מגרשים. סוג אחד של מגרשים שצירפתי להם שטח ירוק בשטח לדוגה ושני החלקות. שלושת החלקות הצפוניות. אני יוצר רמה שניה של חלקות שמוסיפות זכויות בניה בחלק הדרומי של רחוב בספי ובאמצע אני יוצר חלקות שאין להם לא זה ולא זה.
אם רוצים לקיים דיון תכנוני לגבי כל הרצועה שבגדה המזרחית של רחוב בספי, כי אז יש מקום להתייחס לכולם במיקשה אחת. לא יותקן שאנחנו נתייחס לגדה המזרחית של רחוב בספי על פי שיקול דעת של תכניות א או תכניות ב שמגרשים. לי אין שום בוונה לעכב את הפרוייקט של נמיס גאון. אם רוצים לקיים דיון תיכנוני בלי הנושאים האלה, או בלי הבית של נמיס גאון, כי אז אפשר להפסיק את התכנית של נמיס גאון, ללא הקשר עם החלקות האלה. ולהסכים ולאחר מכן להסכים לכל הרקצועה. אני בדקתי את הפרוטוקול ונסתבר שאף אחד לא טען בדיון שאנחנו הולכים לשנות הוראה מפורשת של ענ/?.

<u>אלי סויסה:</u> אני לא מקבל את ההצעה הזאת, יש פה בעיה ציבורית, והיא הועלתה בדיון הקודם. גם אני לא הצבעתי בעד אותה החלטה כל כך ברצון אך בגלל הבעיה הציבורית הקיימת זכויות הבניה תורמת, לדעתי אולפחות יכולה לאפשר לכן להצדיק את הפקדת התכנית. להפקיד רק את התכנית של נמיס גאון, אין לזה שום צידוק ציבורי. הטיעון שהוא מפריש חורשה, איננו רלונטי. לכן לדעתי או שמחליטים להשאיר את ההחלטה כמו שהיא, או נאשר את הסעיף הזה ונקיים לגביו דיון חוזר.

<u>דרעי:</u> כן, אבל לפי ההצעה שלך מעכבים את התכנית.

<u>אלי סויסה:</u> נכון אבל החברים יחליטו. לדעתי להפריד את זה לגמרי, זה לא נכון מבחינה ציבורית.

<u>תמי:</u> אני פשוט נמנעתי אז בהצבעה, והסברתי למה אני נמנעת, וזה בדיוק היה העניין. אמרו שמבחינה ציבורית לא יתכן להפריד דוקא את הבנין הזה וכל הנושא הזה נדון. אז אם רוצים לפתוח דיון יש הליך. שני חברי ועדה מבקשים דיון חוזר ואז אפשר לקיים אותו.

<u>בן פורת:</u> שני חברי ועדה יכולים להחזיר דיון במליאה?

<u>אורי פורת</u> לאחר דיון במליאה לא מבקשים דיון חוזר אלא אם כן יש נתונים חדשים.

<u>נקמן:</u> או שמחליטים שפועלים בצורה פורמאלית, ואז יש בקשה לדיון חוזר ויתקיים דיון אם לקיים דיון חוזר או לא לקיים דיון חוזר. או שכבר עכשיו מקיימים את הדיון החוזר ואז נבין את הדברים. אבל אי אפשר לבוא ולטעון פעם אחת שאנחנו הולכים לעשות סדר ולקיים דיון חוזר רק על פי בקשה של שני חברים, ואחר כך להחליט שאנחנו נקיים את הדיון.

<u>אלי סויסה:</u> אני מציע ששני חברים שרוצים יגישו בקשה לדיון חוזר. ינמקו את הבקשה וזה יבוא להחלטה לועדה המחוזית, מי בעד ההצעה הזאת ירים את ידו.

<u>שלמה:</u> אני מציע לאשר את הפרוטוקול כמו שזה.

ואם אכן לא העידו את תשומת ליבם של החברים לגבי התכנית הכללית שחוטל על המקום. אז יש מקום ששני חברים יחתמו על בקשה לדיון חוזר, ואז יתקיים דיון אם רוצים דיון חוזר או לא.

<u>תמי:</u> אישור פרוטוקול משמעו שאך ורק זה מה שמשקף את הדיון.

משה: בסדר. אבל אם אני היום מאשר את הפרוטוקול, איזה עילה יש להפקיד, ואז אנחנו לעבר הפקדה של תכנית שהחלטה לגביה התקבלה ב-6.6.90.

אלי סויסה: רבותי, יש בפנינו שתי הצעות. הצעה אחת של שלמה, לאשר את זה כמו שזה, והצעה שניה של משה..
בעד ההצעה של מר דרעי הצביעו 5 חברי ועדה
בעד הצעה של מר מ. כהן הצביעו 5 חברי ועדה

הוחלט
הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בתוספת היו"ר ובתיקונים הבאים:

1. הפרוטוקולים בסעיפים 4,2 - אושרו בכפוף להגשת הערות חברי הועדה (באם תהיינה) עד לתאריך 7.9.90.
2. לפרוטוקול מס 10 - ועדה משנה התרים מיום 5.6.90 - יש להוסיף לרשימת המשתתפים את מר י. קאסוטו וגב' ת. רווה.
3. בפרוטוקול מס 13 - הועדה המחוזית מיום 19.6.90 - בסעיף מס 2 - תכנית מס 4394 ג מגדלי ליפשיץ למעונות הגב' חוה. בחוות דעתה בפני פיגוים טבריה ויש לתקנם בהתאם למסמך שהוגש על ידי גב' רווה בעת הישיבה.

1. בע 4 - ס 4 שורה שלישית צ"ל...ס 10(ג) ו-ם...
2. בע 4 - ס 4 (א) שורה שלישית מילה אחרונה - צ"ל "עבור".
3. בע 4 - ס ד. א. מרתפי חניה - במקום א. צ"ל 1 שורה שניה - צ"ל "תת קרקעי", לפני השורה שלישית צ"ל "2" ואחריו צ"ל: "חניה לדיירי הבית, מקלט חדר תכליתי ומחסנים בהתאם להוראות תכנית מיתאר ירושלים, והיינו לא יותר מ-8% משטח הבנין ובן מרתפים...
4. בע 5 - שורה 4 מלמעלה - צ"ל "ראשון".
5. בע 5 - שורה 6 מלמעלה צ"ל "חספא דארע".
6. בע 5 שורה 9 מלמעלה צ"ל נקודה לאחר תכנית מיתאר ירושלים.
7. בע 5 - שורה 9 מלמעלה לפני על פי תכנית המיתאר (בסוף השורה) צ"ל מרחאות. זהו ציטוט מדו"ח בר-סלע עד לשורה 16 בסוף שם יש לסגור מרחאות ובסוגריים (ע 18-19) לדו"ח...
8. שורה 20 מלמעלה לפני בשינוי - צ"ל וזאת בשינוי...
9. בע 5 שורה 25 מלמעלה צ"ל "ירושלים, כמו שעשתה תכנית...
10. בע 5 שורה 26 מלמעלה מלה שניה צ"ל "שגם".
11. בע 5 שורה 27 מלמעלה צ"ל "שטחים עילים או תת קרקעיים".

4. לאשר את פרוטוקול מס 13 - מיום 19.6.90 למעט סעיף 7 - תכנית מס 4063. לאור הצבעה שקולה בעד ונגד אישור סעיף זה הוא יובא להצבעה חוזרת בישיבת הועדה הבאה.

<u>מרחב תכנון מקומי ירושלים</u>

ב. <u>תכניות לאישור</u>

1. תכנית מס 1864 ב' קביעת תנאים לביצוע סלילת דרכים בתחום תכנית <u>1864 א' - אבו טור</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89. התקבלה התנגדות החברה להגנת הטבע לאחר המועד הקבוע בחוק לקבלת התנגדות.

<u>מר מ. כהן</u> לתכנית 1864/א, הוגשו התנגדויות ולאחר מכן הוחלט לתת תוקף

לתכנית על ידי הועדה המחוזית. התכנית הועברה לחתימת השר על פי סעיף 134 לחוק ובעקבות פניה של הקרן הקיימת לישראל לשר הפנים, אישור התכנית התעכב, עד שהקרן הקיימת לישראל ועירית ירושלים יתאמו עמדות ביניהם ביחס לכביש, כאשר הטענות של קק"ל היו, שפוגעים כאן בחורש קיים, עם היקף עבודות חפירה שלא יהיו סבירים.
בעקבות הסדר שהושג בין עירית ירושלים וקק"ל והסכמתו של שר הפנים, הופקדה התכנית 1864/ב שקבעה בסעיף 8 בהוראות התכנית כי "...תנאי למתן היתר לסלילת הקטע המקביל לרחוב נעמי, הוא תאום אישור הנוף לאיכות הסביבה וקרן קיימת לישראל בכל הנוגע לעקירת עצים, קירות תומכים ושפכי עפר. תנאי למתן היתר לסלילת הכביש הטבעתי שמדרום לרחוב נעמי הוא הגשת תכנון מפורט, בתאום קק"ל לחיבורים חדשים לכבישים ולדרכי יער קיימים, אשר ינותקו כתוצאה מביצוע הכביש הטבעתי וכן להעתקת מתקני קק"ל הקיימים בשטח. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מבצעי הדרך ועל חשבונם ויהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה". הכוונה היא היתר הבניה של הכביש.
תכנית 1864/ב הופקדה והוגשה לה התנגדות באיחור של החברה להגנת הטבע, כאשר הטענות העיקריות מועלות במכתב.
ההתנגדות הוגשה באיחור ולכן לא התקבלה על ידי הועדה המחוזי, בתוצאה מהחלטה עקרונית שקבעה שהועדה לא תתיחס להתנגדות שמגיעה לאחר תום המועד החוקי.
הועדה המקומית כן התיחסה להתנגדות והמליצה "לקבל חלקית את התנגדות החברה להגנת הטבע. באופן שבאיזור יער השלום הכביש יהיה צר יותר ע"י ביטול המדרכות והחניה ושינוסף בתקנון הסעיף קהקובע, כי בתנאי למתן היתר בניה יוגשו תכניות לטיפול נופי של שולי הכביש. באישור אגף הגננות, ארכיאולוג המחוז, ובתאום עם החברה להגנת הטבע, הטיפול הנופי יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. להמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית, מתוקנת באמור לעיל".
לאמור בסעיף 8 א ו-ב שקראתי. אני ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית ולעגן את תוספת ההורה בתכנית.

<u>מר מיכאל</u> אני חושב שכל זה כמעט עובר כל גבול. ראשית לתכנית 1864 א החברה לא הגישה התנגדות. אחרי זה קרן קיימת נכנסת לתמונה. מפעילים תכנית שניה שבאה לתקן את התכנית הראשונה. ואז החברה מגישה התנגדות באיחור. אני רואה בזה בעצם ענין של קנאה בין שני מוסדות שמטפלים באותו דבר, שאחד מרגיש שהשני פתאום עולה עליו.

<u>מר מ. כהן</u> זה לא פוגע לא בהתויה של הכביש ולא בביצועו זה רק אומר שיעשו תאום נוסף עם עוד שני גורמים ואני לא רואה מניעה להכניס את זה.

<u>מר מיכאל</u> לא, אני מתנגד לזה. יש פה ביטול מדרכות, למה לבטל מדרכות?

<u>מר מיכאל</u> בסעיף 8(א) ו(ב) ישנן מספיק הגבלות ותאומים ואין צורך להוסיף עליהם תאומים נוספים.

<u>מר א. סויבה</u> מהו רוחב הכביש?

<u>מר מ. כהן</u> רוחב הכביש נקבע בתכנית בקטע אחד 15 מ ובקטע שני 17 מ, ההתויה לא משתנה התשריט שמוצג על הלוח, הוא תשריט תכנית 1864/א המאושרת. מה שמוסיפים כאן בעצם, זה רק תאום נוסף זה הכל. אני לא משנה לא את ההתויה ולא את רוחב הכביש.

<u>מר מיכאל</u> אין צורך לתאם עם 5 גורמים כביש כזה.

<u>מר א. סויבה</u> מצרים את הכביש?

<u>מר מ. כהן</u> מי אפשר לצמצם את רוחב הכביש.

<u>מר מיכאל</u> אפשר לומר רק מה שכתוב.

<u>מר מ. כהן</u> מבחינה ממטופוגרית אני לא מצר את הכביש.

<u>מר מיכאל</u> אבל אתה כותב פה, יהיה צר יותר, אתה מוסיף 3 נתונים על שינוים שנקבעו בשם הפקיד המחוזי.

<u>מר י. הירמן</u> אגף הגננות בעירית ירושלים לא מוכן להפעיל את אותם גורמים שרוצה קק"ל. ואם יש מקום שהוא באחריות קק"ל, אגף הגננות בירושלים לא יפעל שם וזאת אומרת שזה טיעון שאין בו שום צורך.

<u>גב' אליגנר</u> התכנית קצת מכבידה, אבל אם אגף הגננות תצטרך לטפל בשולי הכביש מן הדין הוא שהנושא שיתואם איתם. כל תכנית בעיר צריכה תאום עם ארכיאולוג המחוז כן שבעצם אין בדרישה זו הכבדה נוספת.

<u>מר גיל</u> השיפועים שם מאוד תלולים ובמשמעות הדבר היא שקירות התמך יהיו גבוהים יותר שמוני העפר יהיו צריכים יותר. זאת לפחות היתה הכוונה של קק"ל בדיונים הפנימיים.

<u>מר מיכאל</u> ולכן הועדה המחוזית קבעה תכנית נוספת שבהוראותיה באה לתקן מה שאמור להיות. כתוב תאום אגף איכות הסביבה וקרן קיימת, עקירת עצים, שפכים וקירות תמך.

<u>מר קלוד</u> אם מצרים חלק מהכביש אני הייתי רוצה לדעת למה לא מצרים אותו לכל אורכו. זאת אומרת, אם זה מספיק ברוחב מסויים בקטע מסויים. אני רוצה מהנדס שזה אפשרי גם בהמשך הדרך.

<u>מר מיכאל</u> אבל מי אומר שזה מספיק?

<u>מר קלוד</u> אם כן מצרים אותו בקטע מסויים, אני מציע להצר אותו לכל אורכו.

<u>מר דוד</u> זה אחד המקרים שהכביש בעצם בוצע ע"י העיריה בניגוד לבירור עם מחלקה העתיקות. ולמרות שהיתה בקשה לעצור את העבודה, המשיכו בעבודה. במקרים באלה, אם זה היה בן תמותה רגיל, היינו מפסיקים את כל הטיפול בנושא.

<u>מר י. הירמן</u> ונאמנים זה דבר מאוד חשוב, אבל לא צריכים לתת טיעונים כפולים, מעמיסים על התכניות חישוקים שבמעט אי אפשר להעמיד אותם. השטח באחריות הקרן קיימת והיא מטפלת בו. מוזר בעיני שהעיריה לא יודעת שמחלקת שיפור פני העיר לא נוגעת בשטחים שהם באחריות הקרן קיימת ואינה מוכנה לעשות שום תאום.
אם יש תאום עם הקרן הקיימת, שהיא המחזיקה בשטח ואם יש תאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עירית ירושלים לדעתי זה מספיק לחלוטין. כל שאר הטיעונים הם חופפים ומעמיסים על התכנית הזאת דברים שאין צורך להוסיף עליהם.

<u>מר א. טויטה</u> בעצם מתגבשת, פה ההצעה להשאיר את החלטת הועדה המחוזית הקודמת בעינה. מישהו מתנגד מי בעד להשאיר את החלטת הועדה המחוזית בעינה?
בעד ההצעה לאשר את התכנית כפי שהופקדה הצביעו 10 חברי ועדה.
נגד ההצעה הצביעו 2 חברי ועדה
זאת אומרת לדחות את ההתנגדות, לא לקבל את ההתנגדות.

(פרוטוקול מתוך 4.9.90)

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית כפי שהופקדה.

2. <u>תכנית מס' 3052 - הריסת מבנים, איחוד חלקות ובינוי - שכ' כרם</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3768 ביום 20.5.90 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית.

3. <u>תכנית מס' 4003 - קביעת בינוי ל-45 קומג'ים - תלפיות מזרח</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס 3773 מיום 11.6.90 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית.

4. <u>תכנית מס' 3789 - תוספת לקומה שניה - רח' רשב"ג</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס 3773 מיום 11.6.90. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
<u>הוחלט</u> לאשר את התכנית

5. <u>תכנית מס' 2987 ב - ביטול קו בנין ואפשרות בנית בית קפה השפ"ץ- רח' רחל אמנו</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס 3773 מיום 11.6.90. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית.

6. <u>תכנית מס' 4059 - בית כנסת לחסידי ברסלב - רח' חי-טייב</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס 3773 מיום 11.6.90. הוגשה התנגדות מטעם מהנדס העיר - לאחר תום תקופת ההפקדה.

<u>אלי סויסה:</u> דרך אגב, 4059 הוגשה התנגדות של מהנדס העיר, באיזור מדובר בבית כנסת של חסידי ברסלב בהר נוף, שנשמט משם שביל ציבורי, מהנדס העיר, ביקש להכניס את השביל. אדריכל התכנית
גם מסכים לזה וגם אנחנו מסכימים. אנחנו מבקשים לתת תוקף לתכנית הזאת, שהשביל בפנים בהתאם לתכנית 3028

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית ובתנאי שהשטח המיועד ל"מעבר ציבורי עם זיקת הנאה לציבור" - על לפי תכנית 3028 - לא יפגע.

7. <u>תכנית מס' 3757 - בית מדרש "אור החיים" - שכ' הבוכרים</u>
מובא לתיקון טעות בתקנון התכנית.

<u>אלי סויסה:</u> זאת תכנית של ישיבת אור חיים בשכונת הבוכרים. שהחלטנו לתת לה תוקף 3757. בתכנית שהופקדה בתקנון זה סעיף 9/ג כתוב "אחוזי הבניה בשטח זה הם: לבית המדרש 93%, לבנין העתידי 35%, בסך הכל אחוזי הבניה יהיו 128%. בתכנית הזאת יש בנין שהוא לשימור, וכשהפקדנו את התכנית אמרנו שאת התוספת המורחבת צריך להרוס, במקום זה היתה צריכה להיות חניה.
היתה התנגדות של החברה להגנת הטבע לגבי ההריסה של החלק הזה ועדת המשנה להתנגדויות החליטה להשאיר את החלק הזה ולא להרוס אותו. אבשיו, אם אנחנו רואים מה-93% אמורים לגבי בנין בית המדרש וביחד עם הבנין העתידי זה 128%.
לטענת היזמים הסעיף הזה התעלם מהבנין הקיים לשימור. זה היה ברור שזה לא יהרס. ולא הכניסו את האחוזים שלו בתוך האחוזים האלה.

הם פנו ואמרו: לבית המדרש 33%, בבניין שמיועד 35%. אבל את זה לא הכנסתם במונחי הבניה, וזה היה ברור שזה לא יהיה. אז הם פנו שזה תיקון טכני. אני הסכמתי איתם, אך אני לא משפטן. אבל את כך התייעצתי עם תמי ותמי גם קיבלה את זה.
כלומר, לפי הסעיף החדש, שפה יהיו 67%, פה 35% ישארו. לוקחים את כל ה-35% ופלוס 3% שהועדה החליטה, ואז ביחד הכל יוצא 167%. זאת אומרת, לפי מה שהיה קיים היה צריך להיות 162%, כי זה ועוד זה ועוד זה - זה 162%. עכשיו מוסיפים את ה-5% שהחלטנו בועדה המשנה לא להוריד, זה 167%.

<u>משה</u>: לי אין בעיה לפרש את המספר כפי שאת אומרת, השאלה אם מבחינה משפטית, במעבר מהפקדה למתן תוקף אני יכול לעשות את זה.

<u>אלי טוביה</u>: לא רק שזה טעות, אלא גם בנוסף כתוב שהבנין קיים לשימור.

<u>משה</u>: אם את אומרת שמבחינה משפטית הדבר הזה אפשרי. הוראות התכנית לפי זכויות הבניה הם 167%, הכוללים 128% בניה חדשה. בנוסף למבנה המיועד לשימור שהיה לעת הפקדת התכנית, ובתוספת לבניין שהוחלט בשנה לעת הדיון במתן תוקף.

<u>הוחלט</u>: לאחר שהסתבר שבהוראות התכנית נפלה טעות טכנית שיצרה סתירה בין התקנון ונספחי התכנית - הוחלט לקבוע בהוראות התכנית - סעיף 9 (ג) כי אחוזי הבניה בשטח זה הם: לבית המדרש 67%, לבנין המיועד 35% לבנין שיועד לשימור לעת הפקדת התכנית 60% ולבנין שיועד לשימור על פי סעיף ב' בהחלטת הועדה מיום 27.3.90, 5% - סה"כ 167%.

8. <u>תכנית מס' 3730 - מדרום ובלוח לגן החיות, לעין יעל ולפארק אינטנסיבי</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3767 מיום 27.5.90
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מטעם החברה להגנת הטבע.

הצדדים הוזמנו כחוק.

(מר יניב לא השתתף בדיון)

<u>מר משה כהן</u>: תכנית 3730 הופקדה ב-27.5.90 והוגשה לה התנגדות אחת של החברה להגנת הטבע המיוצגת על ידי גב' ציפורה רון. בראש ההתנגדות מתייחסת לכביש הגישה לגן החיות. יש לה טענות נוספות שהיא בודאי תפרט אותם. המלצת הועדה המקומית היתה, לדחות את ההתנגדות בנושא רוחבו של הכביש, לקבל בחלקה את ההתנגדות בנושא הפגיעה הסביבתית של האתר הארכיאולוגי בחירבת ראס, ולקבוע כי בעת ביצוע הכביש, על המבצעים לדאוג לשמור את האתר בתיאום עם ארכיאולוג המחוז והחברה להגנת הטבע. מגיש התכנית יתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה, לפני העברת התכנית לועדה המחוזית ואכן לפני ימים התקבל אצלי מכתב מהרב רות חשין, מנהלת הקרן לירושלים שאומר, המכתב הוא מיום 2.7.90,
"בכפוף להחלטת הועדה המקומית בענין התנגדות החברה להגנת הטבע לסלילת הכביש המתוכנן בתכנית הנ"ל, מתחייבת בזה קרן ירושלים לסיים את פעולותיה בסלילת הכביש הנ"ל באיזור חירבת ראש, עם ארכיאולוג המחוז והחברה להגנת הטבע.

<u>ציפי רון</u>: לפני שאני מתייחסת לנושא לגופו, אני רוצה להסב את

(פרוטוקול מהדיון 14.7.90)

תשומה לבכם לעבודה, שאנחנו מדברים על תהליך שקרה כבר בשטח ועל נזק גדול מאוד שנגרם בשטח, משום שהמבצעים של גן החיות עלו על השטח עוד לפני שהתכנית הופקדה, התחילו לעשות שם עבודות עפר בקנה מידה גדול מאוד, לפגוע בשטח בלי קשר לאישור אישהו של התכניות. הנושא הזה גרם לנו נזק גדול מאוד. כשאני אומרת לנו, זה איזור שאנחנו היינו מבלים בו הרבה מאוד בנושאים לימודיים, זה אחד של צפיה בצפרות החשוב ביותר באיזור ירושלים והתאריך העיתוי שבו עלו על השטח גרמו נזק חמור מאוד למה שהיה במקום הזה. לדוגמא, עלו על השטח הזה בערך שבועיים לפני סוף עונת הקינון ופגעו בעבודה גמר בקינון של אחד מהתלמידים שעבד על השטח הזה. פשוט הורידו שם את הצמחיה וגרמו נזק. אז בימים טרופים אלה עוד כמה ציפורים שמקננות. עוד כמה במחים אולי זה לא כל כך משנה, אבל אנחנו מוחים על העיקרון של התהליך שבו נעשו הדברים האלה, איך עלו על השטח ואיך עשו את הדברים בלי לחכות.

עכשיו, גם בתכנית הזאת חסרים לנו כל מיני פרטים, אבל החלטנו לא להיכנס אליהן אלא הפרטים שחסרים לנו, לפחות על פי התכנית המופקדת. קיבלנו אינפורמציה מהיזמים, וההתנגדות שלנו נובעת מקיומו של הכביש. אנחנו מתנגדים לרוחבו של הכביש, אנחנו מתנגדים לעובדה שהכביש לא לקח לחשבון את הנושא של מעבר הולכי רגל לאיזור חורבת ראש ולעין יעל. אם היזמים מוכנים להציע תכנית כזאת ולתת לה תוקף סטטוטורי, אנחנו נהיה מוכנים לקבל את הנושא של הפרדה בין הולכי הרגל לבין הכביש. אנחנו לא יודעים למה באיזור כמו זה שמוביל לאתרי נופש ובילוי, כולל גם גן החיות, צריך להפריד את האנשים ללכת יחד על מדרכה שצמודה למשאה להולכי רגל. אנחנו חושבים שהתכנון כאן של הכביש הוא תכנון מיושן, ולא מתחשב לא בצרכים של האנשים שיעברו כאן ולא מתחשב גם בערכים הנופיים של השטח הזה.

דבר אחד הוא הפגיעה הוא בחורבה טרס, חורבה טרס זה אחד שנחפר על ידי מתנדבים ועל ידי אנשים בית ספר שדה הר גילה ויש כאן חוה חקלאית מימי בית ראשון, שהיא יפה מאוד, יש בבית ארבע מרחבי שנשתמר בצורה יפה מאוד, יש קנגס גדולה, יש כאן יקב, טרסות ובוסתן, והכביש הזה. בית שאנחנו רואים בו את החלוקה הפנימית לחדרים, חצר. חדרים וכו והקירות עומדים במקום. זה המיבנה של בית מימי בית ראשון, מיבנה ארכיאולוגי. לא ידעתי שאתם תהיו מעוניינים. אני יכולה להביא תסריט של בית כזה שתראו איך זה נראה. יש לנו אפילו דוגמא של בית כזה משוחזר, יש גם בעיר דוד בתים כאלה. אבל, היתרון של המקום הזה, שהחוה שהקומפלקס נשאר בשלמותו ומשתמר בצורה יפה. היו כאן חורות דומות שנהרסו כאשר העבירו כאן את קו המתח גבוה. בכל אופן, החוה הזאת נשארה ממש שלמה. ליד האיזור הזה יש משהו שאנחנו מגדירים אותו כרחוב מאותה תקופה, חוגות וביניהם שטח מרוצף למעבר בין החוות. וחשוב לנו מאוד לשמר את המקום הזה, כי א קל מאוד להגיע אליו, אין צורך בתאום בטחוני, אין צורך בתחבורה מיוחדת, עולים על אוטובוס, מגיעים רגלית. אנחנו מרבים להביא לכאן כיתות בתי ספר והשתלמויות

מורים, וחשוב לנו מאוד לשמר את השטח הזה כמו שהוא, כי הוא פשוט יחידה מושלמת ויפהפיה.

אגב, נמצאה כאן גם טביעה של חותם למלך וזה עזר לנו וזה עזר לשייך את התקופה. כלים שנמצאים במקום. דבר יוצא מהכלל.

עכשיו התכנית משאירה בעצם את החוה עומדת באויר, בלי התיחסות לסביבה שלה, היא חותכת את הפינה שלה, היא חותכת את הרחוב שנמצא לידה, ה"רחוב" שנמצא לידה, והדבר חמור מבחינתנו, שעלו על השטח הזה לא רק מבלי לחכות לתכניות. אלא פשוט יצרו כאן עובדה. ואני הלכתי אותה כשאני הדרכתי קבוצה של תיירים ובאיזשהו יום אחרי הצהריים לא ידעתי איך לצאת משם ואמרתי הגומל כשהצלחתי להוציא את 40 התיירים שהיו לי מכל העולם בערב בחזרה לציביליזציה מהמקום הזה וזה שקורה כאן היום מצער וצריך למנוע את ההמשך שלו, צריך לעשות

(פרוטוקול מישיבה מ-14.7.90)

את הכל כדי למנוע דרך לשמור על הגנים בקונטקסט הכולל שלהם לטובת כולנו.

העבודה התחילה כאן. היינו בסיור בגנון בשטח, קיבלנו תוכנית ושם נשמעה עוצמה חריפה ועבירה על חוקי התכנון והבניה והיו טיעונים שעשו את העבודות על השטח הזה של הגן.

בכל אופן, אנחנו מבקשים להצר את הדרך הזאת אנחנו לא יודעים למה צריך להיות פה כביש כל כך רחב, כאשר מעבר לזה בגבעה מלמעלה יש עוד כביש אחד רחב. על גבעת משואה מכאן יהיה עוד כביש אחד. אנחנו לא יודעים למה צריך לעשות פה סידרה כל כך רחבה שלהכביש. הרוחב של הכביש היום 25 מ' וזה לא כולל את השטחים שמוגדרים פר ברוטו רצועת הדרך, בכל שזה מחייב חציבה גדולה ומילואים. אז בסך הכל יש כאן פה שטח של 40 מ' של פגיעה גופית ובאיזור הזה של כביש המירוץ זה הרבה יותר מזה, ובאחר המדובר בואדי, בשטח שהוא מאוד קטן, מאוד יפה. אנחנו היינו מציעים לעשות תכנון מחדש של הדרך הזאת. כאשר התכניות הם לעשות דרך הרבה יותר צנועה. לא יודעים למה צריך היום לעשות דרך, שאומרים לנו שיהיו לאורכה.

כשהיה צריך להדריך את שמוני החניה ואני מאחלה לגן החיות שהוא ישגשג עד כדי כך שמגרשי החניה לא יספיקו לו ויהיה צורך למצוא פתרונות. אני חושב על זה מחדש ואין שום סיבה לעשות פה כביש שהרוחב שלו הוא כזה. מה גם שמכוון, אם לא יודעים למה צריך לעשות פה מדרכות, לעשות מעבר להולכי רגל בלי קשר לתנועה המוטורית, כמו שזה היום. בשמור על איכות החיים של כולם. לא רק על מי שבא לגן החיות, אלא גם למי שהולך לטייל יעל ולמי שבא לחירבה כרם. אלה הם עיקרים הדברים.

לגבי רוחב הכביש, אני מקוה אולי שום נקמן יתייחס, אבל הכביש היה במקורו יותר רחב. הוא צומצם עד למינימום. יש בו מדרכה רק בצידו האחד. צריך לזכור שזה כביש שמשרת הלאה, כשבהמשך שלו הוא יותר רחב, כך שהוא צומצם על פי הדרישות של אנשי הדרכים, עד למינימום האפשרי. אם נקמן רוצה להתייחס לזה אם במינימום אפשר לצמצם אותו עוד.

<u>מר נקמן:</u> נעבור להצגת הכביש שהזכירו אותה כבר. אני רוצה להעביר פה כמה עובדות. שהדברים לא בדיוק מבחינת הבעיה של המקרים כפי שציפו הזכירה. חלק מהמסלולים היא לא מודעת. בידוע יש פה מתקן שגבה ויש פה צינור שעולה מירושלים. הצינור הזה נשבר, צריכים להעביר אותו בצורה תת קרקעית. זה מערכת אחת בכביש.

מערכה שניה, כדי להגן על איזור בית הלוחם ולפתוח את בית ספר למצויינים, השטח לא הובן בשבילו, כל מערכת הביוב מציפה וישפכה ביוב להנה. המערכת של גן החיות היא עצמאית. המטרה היא להגן על כך שגן החיות לא יוצף בשום מקרה ולתת שפכים נאותים לבית ספר שנפתח אתמול. בלי מערכת שפכים נאותה. זו נקודה שניה.

נקודה שלישית, כנ"ל ניקוז, כביש גבעת משואה והכביש שיורד לגן החיות, ואני אומר לכם שאין היום שום כניסה לרכב לפה, אלא דרך המשבצה לשעבר בקרית מנחם והחצר של המצויינים בסוגתם, יש להם שערים בשטח. יש כאן נוגה בשטח.

כל המשא ומתכונות, כולל הביוב שצריך להגיע להנה וכולל קו מתח גבוה שעובר פה את השטח. אתם רואים אותו כאן ואתם רואים את בית הלוחם שצריך להוביל לבנות, אפשרות הבחתו היא רק בתוך תוואי הכביש. זה מחייב את התרכבות. כשאתה לא תהיה מכולה במדרכה, אלא לפתוח והיה מבחינת משתמש לגן החיות נמר שלא יכולים לעשות פחות, אם לא רוצים לשמור על 7 מ' נמשמה. כי המערכות האלה מותר להניח את רובם רק בתוך כביש ויש פה הרבה יותר מאשר כביש. המערכות האלה מותר להניח אחרובם רק במערכות ויש הרבה יותר מאשר בדרך ביוב עירוני, כי יש מערכת מים יורדת מספקת, יש מערכת ניקוז שעולה מנקודת החירום למעלה. יש קו מתח גבוה שעולה ויש קו טלפון.

יש בזק שיורד. יש ביוב שיורד, ניקוז שיורד. נוסף לגן החיות. זאת אומרת. יש מספר מערבות רב וצריך את שתי המדרכות במלואם, לבן אחד 2.5 מ' והשניה 3 מ' שוליים. כי זה בנוי על תעלת ניקוז פתוחה. אנחנו הבינו עדיין שהמצב פה הוא לא בריא והחזרנו לועדה. הירה ואמם החלטתם בזמנו. כתוצאה מהתנגדות של הרכבת לפרק את התכנית שחיברה גם את עין יעל ונפלה בכל העיצוב של החלק הזה לשנים, עד שהרכבת התחילו. כי אחרת זה היה קשור גם בהסכמת הרכבת וגם במועצה הארצית. אז נאלצנו לסגור את זה על המינימום האפשרי, כדי שהרכבת תסכים ואנחנו נמצאים היום עם שלמה אהרונסון, עם אנשי הרכבת, עם אנשי כביש הרכבת, ברוח תכנון, בכלל עיצוב נופי של כל החטיבה הזאת שקושרת גם את עין יעל. כי אין כוונה לעזוב את עין יעל ואין כוונה לעזור את חיבור הולכי הרגל בין הכביש לעין יעל. הסיבה לזאת היתה פרוצדורלית. כי אחרת לא היינו יכולים לגמור את גן החיות ואנחנו חוזרים עכשיו כאשר הרכבת מבטיחה שלתכנון הנוכחי תוך 304 חודשים היא תיתן חתימה על התווי המאושר. התוואי שפה הרי הוא תווי זמני והוא לא תווי סופי, רואה גם את הצורה. זה הקו שהרכבת הכתיבה לכן הקו הזה פה וכאן יש את הבליטה כי הרכבת היא פקטור.

מה שיקרה נעבור לזה, הרכבת מתכוונת לזה וכשהיא תתייצב אפשר יהיה להשלים את התכנית.

אנחנו לא בונים בחורבת טרם. אנחנו עובדים עם פיקוח ארכיאולוגי, יש לנו משלחת של אייזנברג שעובדת אצלנו בשיקום את ובשיפור של עתיקות, אנחנו משלבים אותם בגן חיות לילדים. אנחנו נשלב את הכל. יעל תיתן לכם פרטים מבנוניים על הפינה הזאת ואין לנו שום כוונה. כי אנחנו רואים בחרבה טרם חלק מהמרכז העתידי של חינוך שיהיה כוונה. כי אנחנו רואים בחרבה טרם חלק מהמרכז העתידי של חינוך שיהיה קשור בין גן החיות והחקלאות הסביבתי, שכוללת את עין יעל ואת חרבה טרם או קצת מבל לי על ההתנגדות, אבל אין נאמר.

אני לא חושב שהמציאות בשטח דיברה אחרת, נמצאו פה בפינה שתי מערות והם ברגע בחפירה ארכיאולוגית וכל הדברים מטופלים.

אנחנו באנו הנה ליו"ר הועדה ולמתכנן המחוז, לא זה קודמו והצגנו פה את הבעיה של המערבות וביקשנו את רשותם לקדם חפירה בתווי הכביש, כדי שיגיחו את המערבות עכשיו, כדי שלא יהיו ביזיונות בחורף, עם בעיית הדלוחין והשפכים, כשפה נכנסים כמה מאות ילד ללמוד וקיבלנו את הסכמתם, כי בשטח ירוק אפשר להעביר צינורות ביוב וכו' גם בחפירת תווי. אנחנו לא מתחמקים משום אקט ואנחנו כן רוצים לתאם וכן רוצים לעשות את הדברים טוב וכן רוצים לקדם את העניין ולפתוח את גן החיות בשנה הבאה. אנחנו תפוסים באיזה מן מלכוד, שבלי תכנית לא יכולים לגמור את הכבישים. בלי תכנית אנחנו לא יכולים גם להתחייב לזה שקונה את גן החיות, הקיים על פי תכנית מאושרת מאז הוא יפונה. אז לא יכולים למכור אין כסף לפה. סביב הנקודה הקטנה הזאת מסתובב עניין שיכול להרוג את כל העניין ואז אף אחד לא יהנה ואני חושב שזה חבל.

<u>גב' ציפי</u>: אני חושבת שחלק גדול מהבעיות שנגרמו שם שהביוב זורם חופשי וכו' הם נגרמו בגלל שעלו על השטח הזה, בלי לחכות ובלי לעשות חשבונות לשום דבר, אלא רצו להראות שעובדים בשטח. כשהתחילו לעבוד על גן החיות, אז גרמו שם למטרדים סביבתיים עצומים, שביוב זורם פתוח וכל מיני פיגועים אחרים. גם קלקלו את הסביבה הקרובה של האתר הזה ובאמת בלי צורך.

אנחנו ישבנו, ויכוקין ואנחנו משוכנעים שהתכנון של הכביש הזה הוא תכנון של כביש בשיטות מקובלות. בשיטות ישנות ולא בהתחשב בסביבה שלו זה דורש ניקוז גדולים לסביבה וגם לגן החיות בסופו של דבר והיה אפשר לעשות את זה אחרת עם קצת מחשבה.

אנחנו לא רוצים לתוקף את גן החיות, אנחנו לא מתנגדים עקרונית לגן החיות. אנחנו מוכנים לעזור וישבנו על פרוגרמה תפעולית

מינוביה לבין החיות. הכל מאוד יפה אבל אנחנו מבקשים לא לשפר את החיבור ביחד עם הגינה וגם להרוס את כל הסביבה בגלל שעושים את גן החיות.
אז בבקשה שיהיה גן חיות יפה.
על הנזקים שגרמו לשטח אין כבר מה לעשות, זה כבר נגרם. אני מקוה שאולי נגיע בעוד כמה שנים למצב שאני לא אצטרך לבוא ולהגיד כאן כמה לא על שטח בלי תכניות ולמה לא הגיבו לרשוב ולמה לא שמעו תגובות. כמה מעמידים את כולם בפני עובדה, תראו, אז עכשיו יש פטורים, עכשיו הביוב נגמר, אז מבקשים לסדר את הכל. אני הרשמתי תגובות על הביוב, כי אני ממליצה שם הרבה מאוד בשטח. אבל אף פעם זה לא היה כמו שזה היה שכשאתם נכנסתם לשטח. יש שם מפלי מים ובאלה דברים.
אני רוצה רק להגיד עוד מילה אחת. מה שאומרים לנו שעובדים עם ארכיאולוגים וכו'. זה לא כמו שאנחנו רואים את הדברים. ארכיאולוג יכול להגיד לא משנה לי יש נקודה דומה לזאת או אחרת בעוד דרך, יש אולי בריכות יש במקומות אחרים וגם לא איכפת לא מהמיקום ומהסביבה והמרקם של מה שיש מסביב. אנחנו כאלה שמגיעים ושמלמדים, איכפת לנו, אנחנו מסתכלים על הדברים בצורה אחרת ולכן חשוב לשמור לא רק על האתר עצמו, על נקודה, אלא גם על בתי מקדש שלא יהיה אי בודד, אי הנוער בתוך מערכה של כבישים זה הכל.

<u>מר ע. כהנא:</u> אני רוצה להצטרף לטיעון של צפי, המכוניות. הנושא של גן החיות בעצם בא והעתקו למקום הזה. בא לנגוע מספר תחום שקיים בין החיות בצפון העיר. אני לא רוצה להטריחם, כי הייתי בשנה האחרונה לגבי העבודות שלו נעשו בהתאם להיתר, או שנעשו קודם אישורה של התכנית כי אני לא מבין את הקרקע.
המלצת הועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי בפרוטוקול מיום [illegible] אומרת שהעבודות באתר באותו קטע שיש ענין למימצאים ארכיאולוגים, יתואמו עם ארכיאולוג המחוז והחברה להגנת הטבע, והם מבקשים התחייבות משפטית שאנחנו קיבלנו לא התחייבות משפטית, אבל קיבלנו התחייבות של הגב' רות חשין שמאשרת את זה. אני ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית.

<u>הוחלט:</u> 1. לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת הועדה המקומית מכיון שהכביש צמוד לרחוב מינימלי של 8מ' וכולל מדרכה בצד אחד בלבד. הפרדה בין מעבר הכביש והמדרכה תצריך הרחבה של הכביש בגלל הצורך במעבר תשתיות תת קרקעיות ולפיכך אין הדבר רצוי.
2. לאשר את התכנית.

<u>תכניות להפקדה</u>

9. <u>תכנית מס' 3567 ב' - בית מדרש לחסידי בעלז - גבעת קומונה</u>

<u>הועדה המקומית ממליצה</u> בישיבה ביום 27.2.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יבדקו במסגרת תיק המתכנן ההערות של האגפים המפורטים בסעיף 8 ואלה ישולבו בתכנית.
2. יש לטפל בהוצאת היתרים מבנים.
והתכנית תתואם עם מחלקת התנועה.

מר דרעי לא נכח בעת הדיון.

<u>מר ע. כהנא:</u> בית הכנסת הגדול של חסידי בעלז בקרית בעלז. הסיפור

באשר לזכויות הבניה למעשה צריך לראות את הפרוייקט הזה כמיקשה אחת. בבדיקה שעשינו מתעוררת בעיה אחת הקשורה לבנין שנמצא במגרש מס' 5. מבין שהמתכנן רצה לתחום את הכבי במקום הזה וכתוצאה מכך הגיע את הבנין כפי שהציג אותו אך הדבר יוצר קירבה בלתי נסבלת לכביש ויש לפתור את הבעיה הזאת.

מר זננפלד אני חושב שמבחינה עיצובית לא מפריע שהבנין על יד הכבר אך לגבי נושא אחוזי הבניה הוא מהותי.

מר ג. כהן לא דיברתי על אחוזים אלא על קרבה לכביש. בנין בסדר גודל כזה במרחק 60.1 מ' מכביש זה מוגזם.

דוד היימן רוצה קודם כל לברך על עצם הרעיון של יצירת הכיכר, לדעתי זה רעיון חשוב ביותר. כשמבקרים בשטח רואים שהסמיכות עם בניני המגורים,עם הכניסה וכל הדברים האלה זה דבר נורא ואיום. לכן הככר אל חזית הרחוב היא חשובה ביותר, ומיצוי האחוזים שהיו בכיכר על בנינים קיימים זה גם דבר בהחלט מתקבל על הדעת 13,000 מ"ר זה הרבה מאד שטח. השאלה אם זה הרבה מעבר. היה מענין לדעת מה התוספת שהם בעצם מבקשים, לעומת מה שהיה להם. ואת זכויות לעומת התוספת של הבנינים.

מר כהן אין לי חשבון המדוייק כי הוא לא הועבר אלי. המטרה של האדריכל היא שבנושא המגורים הוא מבצע את זכויות הבניה כפי שהיו לו ורק עושה העברות והמרות כדי ליצור את שתי הכיכרות האלה.

מר זננפלד אני חושב שכאן אם היזם עשה דבר ציבורי טוב, ורם בכיכרות, ועל הפיצוי שהוא נותן בכיכרות הוא הרבה יותר גדול, אז החשבונות האכסטמטיים או האחוזים. לא זה הדבר המהותי. לדעתי אין לבזבז זמן על החישובים האלה, כי התכנית טובה, והוא נתן פיצוי רב. החיוב כאן הרבה יותר על השלילה, כך שאפשר לאשר את התכנית אפילו אם יש אי פה ואי שם, עליה קטנה של אחוזים, ביחס לתכנית הכללית זה דבר חיובי.

מר היימן אני חושב שהמילה "תרומה" פשוט אירוניה גבוהה, חסידות בלי לא תרמה פה דבר וקצה של דבר, לפחות לפי דברי האדריכל שלה, היא פשוט לקחה זכויות בניה, ולא ויתרה אפילו על קצהו של יוד, פשוט לקחה אותה והזיזה אותה. זה לא נקרא בעיני תצרומה.

מר זננפלד לא הבנת אותי, אני התכוונתי תרומה מבחינת הנתינה.

מר היימן הם לא נתנו שום דבר. הם לא צריכים לתת, אבל הם לא צריכים לבוא ולבנות את עצמם, הם לא תרמו שום דבר.

מר היימן אני רוצה להעמיד את הדברים על דיוקם. נכון שהם רכשו שטחים, אבל זוהי יוזמה שלהם, של המאחדות בלי, אף אחד מאיתנו לא ביקש מהם לעשות את זה.
לא מפריע לי נושא זכויות הבניה ובית הרב, וגם פחות מפריע לי הגדלת זכויות הבניה על הכביש התחתון. מה שכן מפריע שמשה אמר. זה הבנין במגרש מס' 5 ואני חושב שהבנין הזה פשוט תקוע בתוך עצם הגנין. אני חושב שהבנין הזה פשוט לא צריך להיות בכלל.

מר זננפלד בכלל? אז איפה הכיכר?

מר היימן הכיכר צריכה להיות פה והכיכר הזאת צריכה להיות פתוחה לכיוון הנוף, כי מכאן היא לא פתוחה במעט, היא נמוכה. כאן הכיכר

(פרוטוקול מתוזית 4.3.90)

בתכנית התחיל בשנת 1985 בתכנית 3567. הדיון אז התמקד בשתי סוגיות, האחד היתה הסוגיה העיצובית של הבניין, והסוגיה השניה היתה, האם להקצות שטח שמיועד לצרכי ציבור למקווה נשים באוכלוסיה באזור זה של ירושלים, שסובל ממחסור בשטחי ציבור. בסופו של דבר ההחלטה היתה חיובית לגבי שני הנושאים שעלו לדיון. באשר הנושא העיצובי נערכו בעקבותיו דיונים שהשתתפו בהם מספר רב של אנשים, והעילה לצורה של הבנין כפי שאתם רואים היום, היתה בית הכנסת המקורי, שהוא העתק של בית הכנסת שהיה קיים במאה ה-18 בבבל עצמה בסופו של דבר הוחלט להפקיד את התכנית עם העיצוב.

כעבור שנתיים שלוש הוגשה לנו תכנית נוספת ששינתה את התכנית המקורית, בכך שהוסיפה את השימוש במגרש כאן לבית ספר, ששירת את האוכלוסיה באיזור הזה והיום אנחנו דנים בעצם בשלב שלישי של התפתחות המגרש הזה. הבניה נמצאת בעיצומה, ולמיטב הבנתי וידיעתי הם הגיעו עד למפלס שממנו יתחיל לצמוח בית הכנסת המרכזי.

הדיונים בתכנית השלישית התחילו כבר לפני שנה וחצי, כאשר מי שעומד מאחורי בית הכנסת הפנה שאלה אלינו ואל עירית ירושלים, באיזה מידה תהיה נכונות לדון בשטח גדול יותר, אגב הרחבת שטחי הבניה. במשך השנים האחרונות הם זכו ורכשו חלקות שמיועדות לאזור מגורים שניים, בית הכנסת מובלע בעצם בתוך בנייני מגורים שעוטפים אותו והם היו רוצים ליצור איזשהי כיכר שיפתח בחזית בית הכנסת, להוסיף לו שימושים וכו - זאת היתה הצדקה של היזמים לרכישת החלקות הסמוכות. השימוש היה בית הרב שיכלול את בית הרב עצמו ושימושים נוספים אחרים. התכנית בעצם יוצרת את הכיכר הרחבה בכניסה לבית הכנסת, כאשר בית הרב מעוצב כדי ליצור איזשהי שלמות ארכיטקטונית עם בית הכנסת, ובמקום הזה מצוי בנין מגורים שרוצה למצות את זכויות הבניה. זכויות הבניה שהיו עד לאחר אישור התכנית השניה, היו ה-15,000 מ"ר והיום מבקשים זכויות בניה שמגיעות ל-28,000 מ"ר, כאשר ההגדלה המשמעותית נובעת מתוספת קומה במסד. שטח קומת מסד הוא 3,500 מ"ר ואני מבין שאם מבקשים את תוספת הקומה בחלקים האלה. כנראה שהתוספת הזאת כבר בנויה, אבל אני לא יכול לומר את זה בודאות.

למעשה מה שנותר היום לדיון מבחינה עיצובית זה שלושה דברים: 1) בית הכנסת מוגבה ב-6 מ, כדי להגדיל את החלל הפנימי שלו הכנסת. עיצובו לא נשתנה. 2) הנושא העיצובי של בית הרב במקרה הזה. 3) בנייני המגורים והכיכר כאשר הכיכר מהווה אלמנט חדש ולדעתי אלמנט חיובי. לגבי זכויות הבניה; מבקש למצות את זכויות הבניה למגורים, כפי שאושרו בתכניות קודמות אבל מאחר והוא מפנה שטחים גדולים מאוד כדי ליצור את הכיכר כאן ואת הכיכר במקום הזה, הוא מעמיס את זכויות הבניה שמורידים מהמקומות האלה, לבנין הזה ולבנין הזה. מספר הקומות הוא המקובל מאוד באיזור הזה החל מבניינים בני 4 קומות עד בניינים בני 7,8 קומות.

15,000 מ"ר היו מאושרים לבית הכנסת ולבית הספר והיום מגיעים ל-28,000 מ"ר. בכלומר 13,000 מ"ר תוספת, כאשר חלק מזכויות הבניה האלה הם פועל יוצא של זכויות הבניה שהיו למגרשים שהם רכשו, ושינו את היעוד למוסד, כדי לצרף את זה לבית הכנסת.

אני מתקן, אמנם 28,000 מ"ר במוסד, ועוד 5,000 מ"ר באיזור המגורים. סה"כ 30,000 מ"ר.

לגבי מגרש חדש מס 5, שטח המבנה הוא היום 2,079 מ שטח המגרש הוא 1,055 מ. אחוזי הבניה הם 197%. אחוז הבניה נובע מהעובדה שהבנין הוא הצלע השלישית לכיכר והם רוצים לעצב את הכיכר.

מגרש חדש מס 2, שטח הבניה הוא 3,330 מ', שטח המגרש הוא 1,340 מ, אחוזי הבניה הם 246%. האחוז הגבוה נובעה מהפרשות מרבית חלקה 31 לצורך דינה ציבורית. אכמלא כן, היא אחוז הבניה מגיע ל 129%. אחוזי הבניה בחלקות ההסטוריות המותרות הם בחלקה 34 117,9% ובחלקה 31 104%.

(פרוטוקול מחזית 4.9.90)

<u>מר בן פורת</u> נכון אך ציינתי את זה כשלכה לעניינים אחרים ולא עפ"י התכנית. אמרתי פשוט שהבבניין יהיה פנוי. אי לכך, אני רואה את הבניין הזה כחלק אינטגרלי של התכנית כולה.

<u>מר קלוד</u> אני דוקא יוצא מהנחה אחרת, אני חושב שאם יש יותר מדי שטחים לכל הקומפלקס הזה, אנחנו עוד לא יודעים בעצם מה כמות תוספת השטחים כעובן בגוו בשלב הזה.
אני לא רואה שום קשר בין התמונה של הבניין המקורי לבניין המוצע. אם הבניין ההוא היה שם הייתי מאוד רוצה לבטל את כל הבניינים שמסביב ולראות אותו.

<u>מר מ.כהן</u> יש תמונות אחרות של הבניין הזה, לצערי הוא הביא לנו תמונה של הבניין לפני שהוא עלה באש, והתמונה האמיתית מחזית אחרת שלו הרבה יותר דומה לפתרון הזה.

<u>מר קלוד</u> כן, אבל זה ענין של פרופורציה, זה ענין של גובה, של מימדים. יכול להיות שבמצב הנוכחי הזה אני בעד להקטין את השטחים במבנה המרכזי הזה ולהשאיר את הבניין במגרש 5 שמסתיר את חלקו של הבית המרכזי. יש עוד נקודה אחת שהייתי רוצה לבדוק. אנחנו בדרך כלל מקפידים על מעקות וגגות שטוחים שלא עולים על מטר, 1.10 מ' ופה יש לנו שתי קומות וחצי גובה בין הגג ובין המעקה הזה.

<u>מר מ. כהן</u> גם בבית הכנסת של חסידי גור יש גג מרחבי, עם חלל פנימי של 27 מ', אז מה? אחר כך נתייחס לאלמנט הפנימי.

<u>מר זוננפלד</u> האלמנט הפנימי זה פחות מדי.

<u>מר מ. כהן</u> אני לא מתייחס לעיצוב של הבניין הזה, כי העגלה הזאת נסעה כבר לפני 5 שנים. אני לא חושב שזה המקום לפתוח היום את הדיון על העיצוב שלהבניין.

<u>מר קאסוטו</u> אני חוזר על דברי ואומר שחשוב שהבניין במגרש 5 יהיה. מדאיג אותי בבניין הזה דבר אחד. זה בית מגורים רגיל וכביסה רבה תהיה תלויה שם במשך כל היום איזה צורה תהיה לזה? אני חושב שצריך למצוא פתרון לחזית הזאת לחזית של בית הרב יש התיחסות מסויימת ואין שום סיכוי שתהיה שם כביסה. אני חושב שחייבים למצוא תפקוד נכון לחלק של הבניין הזה שפונה לכיכר.

<u>מר זוננפלד</u> אני מודיע לך שממול בית הרב לא יתלו כביסה.

<u>מר אלי סויסה</u> לדעתי אנחנו עדיין מאבדים לחלוטין פרופורציות. הבניינים שנראים באן הם קטנטנים בני 7 קומות. הבניין המרכזי מגיע כ-20 קומות זהוא נפח אדיר. אנחנו מדברים פה על בניינים שבכל קנה מידה אחר בעיר הם בנייני ענק. אנחנו מדברים על צפיפות אדירה, מבחינת הדיירים. השיחים הקטנים האלו הם בעצם עצי ענק, פיקוסים, זה בערך בגובה של עצים רגילים. יש בינוי אדיר מהצד השני הכל כל כך צר ודחוס. זה פשוטי לא נכון לקחת בנין ענק כזה ולדחוף אותו למיתחם סגור. עדיין אני מדבר על הגברת ה-6 מ ולדעתי היא חמורה, אני חושב שחובה להוריד את הבניין במגרש 5 מבחינת הרחוב. אני חושב שמטעמים אותו לחלוטין.

<u>מר מ. כהן</u> אני חושב שאפשר להשאיר אותו ולתת לו עיצוב מיוחד, ולקבוע הוראות מפורשות, שמרפסות שירות לא יהיו מופנות כלפי הכיכר, אלא זאת תהיה חזית נקיה שתהלום את הכיכר הציבורית בחזית בית הכנסת.

נמוכה ממפלס הכביש, זה לפי המודל,אם מגישים נכון. אם הבנין הזה לא היה פה, היתה פה יכולה להיות פתיחה יפה מאוד של הכיכר לכיוון צפון לכיוון סנהדריה.

מר זנגנפלד אבל פה יש את בית יעקב.

מר היימן לא, זה שטח ירוק.

מר זנגנפלד לא, בית יעקב עומד פה, בניין מאוד גדול.

מר היימן אני עדין חושב שהחזית הזאת, גם עם הדופן הזאת של הכביש מבונה, ובגיר מבונה חזק, אבל הכיכר הזאת יכולה להיות הרבה יותר רצינית ומרשימה, אם לא היה פה בכלל הבנין הזה. עדיין הם מנצלים את רוב זכויות הבניה, עדיין יש פה העלאה של כמעט 15,000 מ"ר ממה שהיה קודם למה שיש עכשיו. עשיתי חשבון גם, ויש עדין תוספת מ-15,000 ל-30,000 מ"ר, זאת אומרת תוספת של 10,000 מ"ר פחות או יותר, במוסד ובפריפריה שלו. אני חושב שזוהי תוספת עצומה, אדירה, והעובדה שכבר מימשו אותה, או את חלקה לא עושה לי כלום, זה רק עבירת בניה ולכן אני חושב שהבנין הזה שהוא סך הכל אולי 30% מהתוספת, מיותר לחלוטין והציבור רק ירויח אם זה לא יהיה פה.
אם הכביש מבונה, הכיכר תהיה מתוחמת, ותהיה כיכר משולשת ולא כיכר מרובעת. אני חושב שמבחינה ציבורית זה יהיה הרבה יותר נכון, יפתח את הבית כנסת לא רק ברמה הפרונטלית שלו, אלא גם ברמה התלת מימדית שלו, שעכשיו היא מנוטרלת לחלוטין.

מר בן פורת ובכן צר לי גם כאיש ציבור וגם כאדריכל. כאיש ציבור אתה טוען שהם לא נתנו כלום אלא החליפו סך הכל אחוזים, אבל מי במנין יודע.
שכל אחד שנבנע הגדלת אחוזים, לא אמר אני אתן במקום אחר. "נח איש צדיק תמים היה בדורותיו, הכל נבחן פרופורציונלית למצב. היום כשמישהו מבקש אחוזים הוא מבקש אותם נטו. כאן אנחנו רואים שאדם שרכש שטחים פרטיים, מקצה גינה ציבורית ושימושים אחרים, לכן נכון לאשר זאת זה בסך הכל תוספת קטנה.
עכשיו ביחס לנקודה הארכיטקטונית. אני תמה עליך שאתה באת וניסית לבחון את זה מנקודת מבט של אדם שבא לבית המדרש., שים לב, שאתה תגיע לכאן, כאן הכניסה, האפקט של הבנין הגבוה של החלונות יאבד אם לא יהיה כאן את התיחום, זה לא יתן את האפקט. כל האפקט הוא כשאתה נכנס בין שתי קירות (ודנו על זה כשדיברנו על התכנית של העיריה, על הכיכר הפנימית והבניינים מסביב אם אתה זוכר).
ובכן, הכיכר הזאת ברגע שהיא תחומה כאן,היא נותנת את הכיכר ואת בית המדרש בפרספקטיבה אמיתית. לעומת זאת, ברגע שהשטח פרוץ הבנין לא רק שהוא מאבד את התשומת לב, את המשיכה של האדם שבא לכן.
דבר נוסף. הועדה דנה כאן בכמה ישיבות בזמן האחרון בנושא רוחות. רבותי, אם אנחנו מסלקים את הבנין הזה, כאן תהיינה רוחות שמחר ורצו להכניס את זה למינהרה. ובכן אם אנחנו מזיזים את הבנין הזה, רבותי בכיכר הזאת תהיה רוח בלתי נסבלת. הבנין הזה חיוני מאוד לבלימת הרוח, זה כיוון מערב על גבעה במקום חשוף, בקשר לכביש: נכון שהבנין הזה סמוך לכביש, אבל יש כאן נקודה נוספת שלא ציינו אותה והיא, מתחת לכל הכיכר הזאת קיים חניון של שתי קומות.כלומר, לא יעמדו כאן כלי רכב בצידי הכביש, לא תהיה בעיה של תנועה של כלי רכב עומדים. יש כאן חניון עצום שלא הודגש, והוא ישרת לא רק את בית המדרש, אלא את כל הסביבה.

מר מ. כהן: החניות האלה הם לא פועל יוצא של התכנית הזאת.

כמו כן יש צורך הלקטין קצת את מימדיו. אבל לא הייתי מבטל אותו לחלוטין, כי גם העמדה שלי נבעה מזה שהמתכנן רצה לתחום את הכיכר. אחד היבוחים היותר מהותיים בכיכר בית העיריה היה, לנסות לתחום את הכיכר הגדולה של ה-5 דונם, ולכן ההצעה שלי היא לנסות להקטין את מימדיו לעצב את החזית הפונה לכיכר, ולפתור את הבעיה שתיווצר לדיירים שיגורו בבנין הזה, משום שקו הבנין בפינות הוא 1.60 מ' מקו הדרך ואני חושב שזה לא סביר.

<u>מר נקמן</u> אני מבקש כשגיע להצבעה בהחלטה ואני מבקש להוסיף פה תת סעיף שהנושא של החניה יתואם איתנו כי יש ליקויים בתכנון שגם משפיעים לרעה על הכיכר עצמה.

<u>מר אלי סויסה</u> אני מציע לקבל את ההמלצה של משה ושבצוות המקצועי יגובש הפתרון לבנין במגרש מס' 5.

<u>הוחלט</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. היקף הבניה במגרש חדש מס' 5 יוקטן ומימדיו של הבנין לרבות עיצוב הארכיטקטוני יגובשו במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית. החזית הפונה לכיכר תעוצב בצורה שתהלום את הכיכר וללא מרפסות.
ב. נושא החניה והיקפה יתואם עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

.10 תכנית מס' 3991 א' - חלוקת מגרש וקביעת בינוי בבית אבות - שכ' <u>רמות</u>
המשך דיון מיום 18.4.90

<u>מר מ. כהן</u> בישיבת הועדה המחוזית באפריל הוחלט להסמיך את הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית, לבחון את הבינוי והתאמתו לתכנית הבינוי המצרנית. פתרון החניה יאושר על ידי נציג משרד התחבורה. המלצות הצוות המקצועי יובאו לאישור מליאת הועדה. הנושא הגיע בעצם ללשכת התכנון לפני כשנה ב13.12.890.
בשיחה עם אורי לפני שהוא עזב, הוא אמר לי שלאחר בחינת הנושא, הוא לא רואה שיש צורך לשנות את כתנית כפי שהוצגה והוגשה לדיון בועדה המחוזית. להזכירכם, מדובר במגרש שמיועד למוסד, ומבקשים לבנות בו בית אבו, זה הגיזרה הצפון מזרחית של רמת פולין, על הכביש ההיקפי. על פי התכנית המקומית, שני המגרשים החדשים על פי תכנית 3991/1/א היו מיועדים למוסד. המכנית למגרש מס' 2 שמיועד לישיבה נדונה והוחלט להפקידה ובימים אלה מקבלת תוקף. המחצית השניה זה בית האבות כפי שמוצע במקום הזה.
על פי הבדיקה שנעשתה על ידי הצוות ואורי, אני לא רואה מניעה להפקיד את התכנית.

<u>מר יובל</u> סליחה, יש החלטה של הועדה המחוזית, שהנושא ידון בצוות מקצועי והוא לא כונס. כשיש החלטה של ועדה מחוזית, שתכנית תידון בצוות המקצועי התכנית חייבת להיות נדונה בצוות המקצועי. לאף אחד לעקוף החלטות של ועדה מחוזית זה עקרוני אפשר עכשיו להחליט. שנדון על זה עכשיו, אבל אני מבקש שזה לא יקרה, כי אחרת קשה לעבוד.

<u>מר א. סויסה</u> רגע, האם יש לכם הערות ענייניות, או סתם אתם רוצים, איך אומרים, לשחק פרינציפ.

<u>מר יובל</u> לא, חס וחלילה, היתה פה בעיה חריפה שקשורה למערכות התנועה, והיא הועלתה אז בדיון.

מר מ. כהן אני חושב שבינוי לבית אבות שיש בו 4,000 מ"ר אינו נושא דיון לועדה מקצועית, זאת הגישה שלי.

מר א. סגיסה דנו בתכנית וההחלטה היתה, להסמיך את הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית, לבחון את הבינוי והתאמתו לתכנית הבינוי המצורפות.

מר מ. כהן הבאתי את הנושא לאחר שיחה עם אורי. אורי טען שמבחינתו אין מניעה להביא את הנושא לדיון. לדעתי אם היו שתי תכניות, כי אז היה הגיון לעכב את שתי התכניות ולראות את שתיהן במיקשה אחת. אין היגיון להריץ תכנית אחת ואת השניה לעכב כדי לבדוק את ההתאמה.

מר דוד לפי דעתי שני הבניינים האלה, אכן אינם תואמים אחד לשני אך אנחנו לא נעניש אותו בגלל שהוא עשה בנין יותר טוב ולכן אני חושב שצריך לאשר.

מר מ. כהן בכפוף לבדיקת הנושא של החניה כפי שהופיע בהחלטה הקודמת.

הוחלט להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים.
א. פתרון החניה יאושר ע"י נציג שר התחבורה בועדה המחוזית
ב. האלמנט המזוגג בבנין המוצע יבדק ע"י מר קאסטו בשיתוף עם המתכנן.

11. תכנית מס' 3167 א' דיור מוגן לקשיש - רח' אונטרמן - שכ' גילה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה ביום 27.2.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. ישלמו אשורי אגף הדרכים, אגף הביוב, מחלקת התברואה, חברת החשמל, ומינהלת השכונה.
ב. יש לעגן את חזית קומת הקרקע ע"י תוספת פתחים או מרפסות. ולצפות את הקומות המדורגות באבן טבעית.
ג. יש לצפות את גג קומת הכניסה באבן או בצורה שמרשית אחרת ולפרט זאת בתכנית.
ד. יש להעביר את החניות בכניסה, כך שיווצר יותר שטח מגונן.
ה. יתוקנו תקנים מכניים.
ו. התכנית תכלול קומת לאוכלוסית קשישים תשושים כנדרש מהאגף לקשיש.

התכנית ירדה מסדר היום.

12. תכנית מס' 3774 - כביש מס' 1 הקטע מגבעת שפירא לנוה יעקב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.1.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. תסקיר ההשפעה על הסביבה יוגש עד למועד הדיון בועדה המחוזית מסקנותיו יעוגנו בתכנית ובהוראותיה לקראת הפקדת התכנית בפועל
2. יצורפו לתכנית נספחים נוספים המבהירים את צורת ההתחברות בין כביש מס' 1 לכבישי הרוחב החוצים אותו בתחום התכנית.
3. יצורפו לתכנית נספחים לטיפול נופי בכביש, בשולי הכביש, בשטחי החציבה והמילוי, הכל באישור האגף לאיכות הסביבה וכנדרש מתסקיר ההשפעה על הסביבה כאמור לעיל.
4. יקבע וידגש בהוראות התכנית כי כל ההוצאות הכרוכות בבצוע

פינויים, הריסת בנינים קיימים וביצוע ההפקעה יחולו על מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד. ניסוח הסעיף יהיה על דעת היועץ המשפטי לעיריה.
5. התכנית תתואם מחדש עם צוות אב לתחבורה.

13. <u>תכנית מס' 3381 - קביעת יעוד קרקע בין כביש מס' 1 לכביש מס' 13 צפון ירושלים. מדרום לנוה יעקב וממערב לפסגת זאב</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.2.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. מגרש מס' 1 תפוס בחלק הגדול על ידי מחנה צבאי ויש לתאם איתם אפשרות לשימוש בשטח.
ב. באותו מגרש, חוץ מהמחנה הצבאי, מתוכננת הקמת תחנת כיבוי. (ת.ת.ע מס' 3941) יש לתקן בהתאם את התכנית.
ג. יש להגיש כל האשורים של אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.
ד. יש לציין בתקנון על איזה סוג תחנות תידלוק מדובר ולסווג אותם בהתאם לתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.
ה. יש לבדוק האם החיבור בין כביש מס' 1 לכביש מס' 13 אבן זמני.
ו. יש לשרון עם אגף לאיכות הסביבה רשימה מפורטת סגורה של תעשיה מותרת או אסורה באיזור המסחרי המיוחד.
ז. יש למחוק סעיפים הקשורים בחלוקת מגרשים חדשה כיון שמדובר בתכנית מתארית.
ח. יש להוסיף סעיף תשתית.
ט. התכנית תערך והוראותיהם ינוסחו בתנאים עם המחלקה.
י. התעשיה במקום תהיה עתירת ידע ובלתי מזהמת.

שתי התכניות נדונו יחד.

<u>מר מ. כהן</u> אני חושב שצריך לדון בסעיפים מס' 5 ו-6 כמיקשה אחת, כי להערכתי שתי התכניות לוקות בחסר ואתחיל מהסוף. ההמלצה שלי היא, שלא לקיים את הדיון היום משום שמתעוררות שתי בעיות בתכנית אחת בהתויה של כביש מס' 1, מצומת הגבעה הצרפתית ועד לנוה יעקב, התכנית שניה היא, לרצועת הקרקע שבין כביש מס' 1 בקטע הזה, לבין כביש מס' 13 שהוא עורך התנועה העיקרי של השכונות היהודיות בצפון ירושלים, פיסגת זאב.
אתחיל דוקא עם כביש מס' 1. כביש מס' 1 הוא על פי תכנית המיתאר הארצית לדרכים, דרך פרברית מהירה. מהניסיון שהצטבר אצלנו, לפחות לגבי הקטע של כביש מס' 1 שנמצא בביצוע, אחנו למדים שהתויה של כביש ברוחב הזה, מחייבת לימוד יסודי יותר, מאשר התויה בקנה מידה של 1:2,500 בתקדימים שהיו לנו בכבישים כאלה, היה מונח בפנינו תזכיר השפעה על הסביבה מלא בטרם דנו בתכנית. אני קיבלתי דו"ח, חוות דעת סביבתי שהוכנה לפני כשנה, שנה וחצי ועל פי אינפורמציה שגיל מוסר, הוחלט שיש צורך לעבד את חוות הדעת הזאת לכלל תזכיר מסודר, כולל טיפול בכל ההיבט הנופי שיש בכביש הזה.
רק כדי להמחיש את היקף הבניה שאנחנו מדברים עליה, בקטע הזה של הכביש, בחלקים נמנו ישנו מילוי של קרוב ל-27 מ' אתם רואים את היקף עבודות העפר בשני החתכים האלה. אין התייחסות רצינית לנושא. אני לא מדבר היום לחלוטין אם כביש מס' 1 נחוץ או לא נחוץ. לי אין שום ספק שכביש מס' 1 בקטע הזה נחוץ מאוד והעיר צריכה אותו. אני רק חושב שצריך להיות טיפול יותר רציני בהתויה שלו.
אם העמדה הזאת מתקבלת כי אז תכנית מס' 3381 שמונחת על סדר היום, חייבת לשאוב את ההנחיות שלה מהתזכיר ומהתנוחה של הכביש, משום שמדובר היום בתכנית מתארית שקובעת יעודי קרקע. היא אינה קובעת לחלוטין, לא זכויות בניה ולא תכנית בינוי אלא זאת תכנית ברמה מתארית שבלואה בין שתי דרכים, שהאחת היא דרך פרברית מהירה, שקו

(פרוטוקול מתוזית 4.9.90)

הבנין על פי החלטת המועצה הארצית הוא 60 מ' מציר הכביש, והשניה היא מס 13. יש חלקים של שטחים שעדיין לא הוזכרו, ובדיונים שהיו לפני כשנתיים וחצי. דובר על תכנית בינוי שכנראה לא הגענו איתם לכלל הסכמה. אני לא חושב שהיום ניתן לרוץ עם שתי התכניות, לפני שאנחנו מקבלים את תזכיר ההשפעה על הסביבה. כאשר המיפלל הגופי הוא חלק בלתי נפרד ומהותי מאוד לכביש מס 1, וכאשר ההשלכות הסביבתיות של שני הכבישים יכולות להשליך על שימושי הקרקע בשטח שכלול ביניהם.

יש כאן אלמנט נוסף, שהקטע היחידי שלכאורה היה ניתן לממש ולבנות זה השטח הצבוע כאן בצהוב, אבל לצערינו יש שם מתקן במחנה שעל פי אינפורמציה שיש בידי, הנושא לא תואם עם מערכת הבטחון והם לא שבעים נחת גם מהתכנית הזאת.

אני רוצה קודם כל לראות מה ההשפעה של שני הכבישים האלה על מערך יעודי הקרקע (א) נבחן את השימושים פה. אני מבקש לדחות את הדיון בשתי התכניות האלה.

<u>מר קלוד</u> מדובר בקטעים מסויימים במילוי בגובה של 27 מ . המספר הזה נכון, אז סימן שמשהוא לקוי מהיסוד בתכנון של הכביש הזה, וצריך בכלל לבדוק את הנושא. ברור שהכביש הזה נחוץ, אבל כנראה שהדמה שבה הוא נמצא, מביא לאבסורדים וזה אחד האבסורדים.

<u>מר מיכאל</u> אני רואה שבהחלטת הועדה המקומית נאמר שעד למועד הדיון בועדה המחוזית צריכים להיות תזכיר ונספחים.

<u>מר מ. כהן</u> החלטת הועדה לא קויימה בלשונה. אני לא רוצה להאחז בטיעונים פורמלאליים אלא בדברים מהותיים. אני חושב שהכביש, הרמה שלו, מערך יעודי הקרקע הסמוכים לו, צריכים להיות פועל יוצא של לימוד יסודי.

<u>גב' פאני</u> אני חושבת שאם התכנית המוצגת נכונה והחתכים נכונים לא נותרת קרקע לבניה.

<u>מר מ. כהן</u> זה לא ברצועה הזאת.

<u>מר עודד</u> לפני הדיון המחודש בתכנית אני מבקש שיהיה תאום עם צה"ל.

<u>גב' אלינוער</u> אני מבקשת להפקיד את התכנית ואסביר מדוע.
בעצה אחת בין משרד הבינוי והשיכון, עירית ירושלים ומשרד הפנים יש להשאיר את התכנית הזאת, עד לבירור האפשרויות בכל האפשר כלומר בירור הפעילויות שאפשריות באיזור זה. לדעתי במבט כללי של התכנית אין זה פוגע בצבא. לא חשוב שהולכים לפנות את המחנה הצבאי, אנו לא מתנגדים למחנה הצבאי. יעוד השטח הזה (וזה מקובל על ידי כל הרשויות) יהיה לפארק ואישורי מגורים הדבר היחידי שהתכנית הזאת אומרת. מבחינתו אפשר לדבר על שהמחנה ישאר במקום 50 שנה. או עוד 100, או עוד 20 שנה וכאשר יוגשו תכניות מפורטות הצבא יוכל לבקש שהבניה לא תהיה בסמיכות אליו.
אותו דבר לגבי הכביש, שאר השטח נכון שבאיזור הזה ישנם שטחים שלא הופקעו. בדיונים מקדימים הוחלט לתת לנצל את השטח בשטחים שכן הופקעו. אם לא נתחיל, נמשיך להתלבט ולהתלבט ולא נגיע לשום מערכת שתקדם אותנו.
על סמך התכנית הזאת אפשר להגיש תכניות מפורטות למיתחמים שונים ולהתמודד איתם לפי האלמנטים שיהיו. שדרות משה דיין, כביש מס 13 הוא כביש, את הכביש הזה כולם יודעים לטוב או לרע, נעשו עליו מחקרים, יש עליו השפעות.

(פרוטוקול מחוזית 4.9.90)

אני חושבת שאפשר לקבוע תנאים בכל שהועדה הזאת רוצה, לגבי עיצוב שולי הכביש, הפיתוח היחסי שלו ולגבי התנוחה המפורטת שלו. אבל ברור שהמקום של הכביש יהיה במקום הזה ואני מבקשת להפקיד את התכנית.

<u>מר מ. כהן</u> אני מבקש להרחיב את ההסבר. תכנית 3000 לא קיבלה תוקף. כאן מדובר על כביש שצריך לשרת את הכניסה ואת היציאה באיזור הצפוני של ירושלים והמצב הזה נעשה חמור מאוד ולכן היועץ מבקש דוקא כן לאשר את התכנית להפקדה ואני גם אסביר מדוע.
בפיסגת זאב הקיימת ישנם 3,000 יחידות. פה פיסגת זאב מערב, עם מה שיהיה פה נגיע ל-1,000. בפסגת זאב מזרח 1,500 ועוד 2,200 ועוד 1,000 שכבר אושרו כולם בועדה לבניה למגורים, וגם הקטע בין נוה יעקב לפיסגת זאב אושר. כלומר, מדובר פה על תוספת של 6,000 יחידות דיור. בסך הכל בתכנית הזאת, עם מה שאפשר יהיה לבנות פה, נגיע ל-12,000 יחידות דיור. תוספו את נוה יעקב, שעם הקריה החרדית תגיע ל-5,000 כלומר 17,000 יחידות דיור שסמוכים על הכביש הקיים היחידי, שדרות דיין שתוכנן ברמה של כביש פנימי שכונתי. היות ולא נסלל כביש אחר ובגלל האינתיפאדה, ובגלל זה שבינתיים נסלל כביש למעלה אדומים, הכביש הזה הפך להיות כביש מחליף את כביש רמאלה. כלומר, כל התנועה שבאה מצפון, אבל גם להיפך, גם התנועה הערבית, גם התנועה של התנחלויות, גם התנועה של הצבא, גם אלה שבאים מכביש בית חורון שהוא שופר, ורוצים לעקוף את כביש רמאלה, או כאלה שרוצים להגיע למישור אדומים ולגשר אלנבי, כולם נוספים בכביש הזה, שהוא כביש שכונתי פנימי, שבמשך 10 ימים, סליחה, במשך 30 יום בחודש יולי ואוגוסט היו בו 14 תאונות עם נפגעים. מפני שהוא ברובו נמצא באיזור לא בנוי, ונוצרת טעות אצל הנהגים שזה כביש פתוח שאפשר לדהור בו, בו בשעה שהוא ברמה של רחוב טשרניחובסקי, או עוזיאל.
התכניות הזאת בתנוחה הזאת כבר מוכנה על ידי משרד השיכון למעלה משנתיים והועברה לעיריה להכנת תזכיר ההשפעה על הסביבה ואנחנו נדרשנו להכין תכנית מפורטת ואחרי ויכוח מקצועי שנמשך זמן רב, הגיעו כולם למסקנ ה כלומר גם העיריה וגם משרד השיכון שאפשר לאשר את התנוחה ולא להגיש תכנית מפורטת ואפשר לקבל היום את התסקיר של ההשפעה על איכות הסביבה.
קיבלנו כבר את ההנחיות מרון לשם, איך להתרחק מציר הכביש, וזה כבר השפיע על התכניות שלנו פה באיזור הזה אנחנו התרחקנו פה מציר הכביש בהתאם להנחיות שלו ואני לא רואה שום סיבה לקשור את התכנית המפורטת ואת התזכיר של איכות הסביבה, להחלטה להפקיד את התכנית. בודאי תהיינה פה הרבה התנגדויות. אנחנו בינתיים נכין את הזכיר וכאשר נצטרך לתת מתן תוקף לתכנית ולהפקיד (ומדובר בתהליך ממושך) יהיו בידינו כבר כל הדרישות על ההשפעה על איכות הסביבה. ממילא התנוחה לא תשתנה בגלל דו"ח ההשפעה על איכות הסביבה. זאת התנוחה היחידה האפשרית. יש 7 מבנים חלקם קטנים מאוד ולא למגורים שמיועדים לכניסה לכן אני לא רואה שיש מה לדבר על התנוחה. אנחנו מוביעם עכשיו על התנוחה שהיא מיועדת להפקדה ולהפקעה. לכן אני מבקש קודם כל לאשר את זה.
בנוגע לתכנית 3381 - זוהי תכנית שבין כביש 1 ושדרות דיין. האילוצים שבין שני הכבישים יוצרים מצב שבו אין מקום להרבה החלטות. האיזור היחידי שרחב ידיים הוא בחלק הדרומי של התכנית והוא מתאים לשירותים מסחריים לשכונות הצפוניות. אני מזכיר שוב מדובר פה על אוכלוסיה של 60,000 נפש, שראין לה היום שירותים מסחריים ולכן יש חשיבות לאשר את זה, מפני שתהליך הבינוי או התכנון הוא ממושך מאוד ואין היום שום פתרון לאוכלוסיה כזאת גדולה.
השטח הזה הוא שטח פרטי, שנרכש על ידי בורקאן הידוע. אנחנו נותנים

לו את הזכויות, והוא יוכל להשתמש בזה גם למסחר. כל היתר הם שטחים מופקעים. אנו לא משאירים פה שטח להבנון בעתיד, נותנים פה זכויות למי שבעל הקרקע. אין פה שום בעיה. ותקחו בחשבון שיש פה אוכלוסיה עם זה וכו ואין שום נגיעה שהם יהנו מהפיתוח של האיזור, להיפך. עכשיו לגבי המחנה. אני במקומך לא הייתי אומר מה שאמרת. א המחנה הופקע ללא ישות של נוהל מקרקעי ישראל, ללא דרך חוקית לביטוי מזרח אולי זה לא ידוע לך, לי זה ידוע.
דבר שני, הוסיפו שם עוד מגרש חניה למבקרים, שגם כן לא עבר את כל ההליכים. אבל, קודם כל אנחנו מראים שהפתרון בשלב זה, כל עוד המחנה קיים, יהיה בחיבור הזה ואנחנו לא נממש את זה. דבר שני, מנקודת מבט של משרד הבטחון לא צריכה להיות התנגדות אלא להיפך צריך להיות עדין, כאשר יבואו לפנות את המחנה, השטח יהיה מיועד למגורים. ראה את המקרה של פינוי המחנה הצבאי בקרית מלאכי, שהיום אנחנו בונים אותו למגורים ומשרד הבטחון לא הפסיד מזה. לכן לא הייתי נוקט בעמדה שאתה נקטת. די בזה שיהיה כתוב שבשלב זה התכנית לא תחול לביצוע על המחנה. זה הכל, ולכן אני בעד לאשר את את התכנית הזאת להפקדה.

<u>הרב בן פורת</u> לגופו של דבר, שיהיה נציג שר הבטחון אני חושב שפשוט מבחינת דרך ארץ, מן הראוי לתאם איתו, כמו במתקן של מכבי אש. אך אתה לא מייצג דווקא את המחנה. אני הייתי מבין שלמערכת הבטחון צריך להיות אינטרס ראשון, לפני העיריה, שיקומו כאן כבישים רחבים. באופן טבעי יש צורך בכביש רחב לשעת צרה לאותם התנאים של האינתיפאדה, שצריכים דרך פתוחה. זאת אומרת הן לאוכלוסיה שצריכה להיות כאן רצוי שיהיה כאן כביש לאלתר והן לצרכים צבאיים. לכן המערכת צריכה להיות מעוניינת בכביש, במחנה כשלעצמו אין כוונה לפגוע.

<u>מר עודד</u> באשר מיועדים קרקע ליד מחנה צבאי למגורים זה יוצר לחץ על מערכת הבטחון ולמי שלא יודע הלחץ שמופעל עלינו בנושא מחנה שנלר. הוא רק מאוד וקבלנו החלטה לפנות אותו, לא בששון ולא בשמחה, מפני שזה יעלה למערכת הבטחון הרבה מאוד כסף.
נכון אמר אדון בן פורת, לא היה מן הנימוס להעמיד אותי בפני עובדה קיימת, שזאת הדרך והמחנה צריך לשמור, ויתנו לי כאן התחייבויות באלה ואחרות, שגם לא יבנו שם שיכון וגם הכביש לא יבוצע, עד שהמחנה לא יפונה. אבל מחר יעמידו אותי בפני עובדה קיימת. שיש תאונות תאונות דרכים והמחנה שעומד שם כמו עצם בגרון הוא הגורם לתאונות.
בנושא התפשטות המחנה. אמנם ראיתי הייתי מעורב בנושא של תחנת הכיבוי, הרי שאתה יודע שלפני הרבה מאוד שנים המיתנה התרחב. זה שבפועל הדברים לא נתפסו עד היום, זה לא אומר שזה לא שלו. אבל כאן לא מדובר על צבא נדל"ן שמחזיק את האדמות ביד, כאן מדובר על תקציבים.
לפני כשנה בערך השתחרר לנו תקציב שהיה מיועד לקידום נושא ההכשרה אך אז על הנושא של תחנת הכיבוי ויתרנו על נושא ההכשרה אי אפשר להעמיד אותי בפני עובדה מוגמרת. כמו כן לא יתכן לתאם עם כל שאר המשרדים ולא עם משרד הבטחון. אם יוחלט להפקיד את התכנית אני מבקש להעביר את זה לועדה למתקנים במחוניים. יכול להיות שמקובל עלי שהשטח יוועד למגורים אבל אני לא מחליט החלטות לבדי. אני מייצג אמנם מערכת, אבל אני רוצה זכות כמו כל משרד אחר.

<u>מר מיכאל</u> אני מציע לקבל היום החלטה על הפקדת התכנית בשני תנאים. אחד התנאים יהיה עם מערכת הבטחון אפשר לקיים תאום ולהפקיד אחר כך אבל שההחלטה תתקבל כבו עתה.
התנאי הראשון שלתכנית יצורפו נספחים נופיים שמבהירים את הטיפול

בשולי הכביש בשטחי החציבה והמילוי והכל בכפוף ובאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. כל מי שמדבר על שינוי התוואי לא יודע על מה הוא מדבר. התחילו לטפל בכביש קרוב ל-10 שנים בערך ובינתיים השטח הולך ונבנה. היום נותרו רק 6 מבנים על התוואי. להזיז את התקווי הזה, להעלות עוד 20 בניינים, זה בלתי אפשרי. מבחינת התנוחה, "הנחש האדום", זו התנוחה של הכביש שאנחנו הולכים להפקיד.

הטיפול מצריך חציבה ומילוי ולכן יש להוסיף מסמכים נופיים בהתאם לאישור האגף לאיכות הסביבה.

<u>מר גיל</u> הדו"ח הובן לפני שנה וחצי ולא טופל עד היום, כי המסקנות שלו היו מאוד קשות מבחינת הרעש והשפכים. כאשר הכביש עובד בוואדיות עוצמות הרעש היו בלתי סבירות, לגבי אותם איזורי מגורים מתוכננים. לאחרונה פנו למשרד תכנון ירושלמי שעובד שיטפל בנושא של העיצוב הסביבתי, וגם התנוחה הורדיקלית של הכביש. יש הורדה של אותו כביש מ-27 ל-20, או לפחות לשנות את העיצוב וגם את הסוללות אבל בעיקר לטפל בנושא הרעש. להפקיד תכנית בשבפנינו רק התנוחה הורדיקלית, עלול ליצור מצב שאחר כך ימצאו בתים או מתחת או מעל לכביש.
לפי שיטתן אפשר להפקיד את התכנית כאשר ההפקדה בפועל קרי הפרסום יבוצע בכפוף לעובדה שהתזכיר יוכן עם התנוחה הורדיקלית. (אני מסכים שהתנוחה האופקית כמעט לא תהיה) משך מספר חודשים תגמר הכנת התסקיר והנושא לא יובא לדיון נוסף, אלא אם כן יתגלו בעיות.

מר יובל רוצה להביא דוגמא מתכנית אחרת. מסעדה בימין משה. נבנן שהמבנה קטן. אז נזעקתי ואמרתי שהמחלקה לשיפור פני העיר אינה הגוף הנכון לטפל ברמות עיצוביות של מגורים בעיר הזאת. היא הגוף הנכון לטפל בנושא רעש. אנחנו - הועדה המחוזית הגוף הנכון להחליט החלטות לגבי דברים עיצוביים מהמדרגה הראשונה. כביש מס' 1, כביש עם בעיות עיצוביות פוליטיות מהמדרגה הראשונה. זה לא יתכן שאנחנו, בגלל הנושא הפוליטי, נוציא את הנושדא מסמכותנו איכות הסביבה הינו גוף פקידותי שעושה את השירות מעולה, אבל הוא לא בא במקומנו. אנחנו צריכים להחליט על תנוחת הכביש, אנחנו - זה הועדה המחוזית ומתכנן המחוז והצוות שעומד לרשותם.
הועדה הזאת, היא תבוא, היא תראה את המבניםוהיא תחליט, שלא תסיר מעצמה את האחריות כל כך מהר. זה הנקודה הראשונה.
נקודה שניה, אני רוצה להתריע עוד פאם. הכביש הזה קובע קו גבול חד משמעי בגלל הרמה הפוליטית, בין אוכלוסיה יהודית לאוכלוסיה ערבית. יש קו ברור, קו בלתי ניתן לחציה. הדיבורים על זה שאנשים יעברו את כביש מס' 1 כדי לקנות אצל הערבים, שיש להם שטחי מסחר, כמו ששמישהו אמר, לא נראים לי מציאותיים. זה פשוט חציה אנכית של ירושלים, פעם מימין ופעם משמאל, בין אוכלוסיה ערבית ואוכלוסיה יהודית.
אני חושב שלדבר זה ברמה של שיקולים עירוניים יעברו את כביש מס' 1 בחלקו הדרומי והוא חמור ביותר. כולנו מכירים את העובדה המצערת הזאת שזה למעשה חצה את העיר לשניים ואנחנו ממשיכים את זה כלפי צפון לפחות בגללעובדה זו היה כדאי לבחון את כל התווי שלו מחדש. אנחנו קובעים עובדות פוליטיות, כשעובדות תחבורתיות מטפסות עליהם. נקודה שלישית. לפני כחצי שנה אישרו תחנת כיבוי האש שהוצגה פה. אם אני לא טועה, תחנת כיבוי האש ממוקמת בדיוק על התווי הזמני של ההתחבורות שלו לנוה יעקב. האם זה נכון?

<u>מר מ. כהן</u> לא בדקתי את התכניות לעומק.

<u>מר יובל</u> תחנת כיבוי האש יושבת בדיוק בתוואי הכביש אז איך יכולה

להיות התחברות זמנית, בזמן שלפני חודשים אישרנו תחנת כיבוי אש. אז או שמפנים או הטבעת, או שמפנים את כיבוי האש ואם לא תציגו פתרון נגדי, או שתציגו את העובדות כהווייתן.

<u>מר דוד</u> כבר בכביש של בית צפפא נתקבלנו בעובדה שיום אחד המתלננו לצפות איך יצא העסק הזה, וזה כבר אושר. הדברים האלה קיימים. על זה אין ויכוח. היום נקמן מציע לעשות אותו דבר, להעמיד אותנו בפני עובדה של תוואי קיים ואחר כך ירצו להגביה, או להנמיך ושוב בעצם לא נוכל לעשות כלום.
אני חושב, שאם המחלקה לשיפור פני העיר, או איזשהו גוף בדק והכין מקו, גם של נוף וגם של אקוסטיקה, הדבר הזה צריך לעמוד לנגד עינינו לפני שאנחנו מחליטים. אחרי שנלמד אותה נוכל לקבל החלטה.
היה פעם מקרה שהזיזו כביש בבית וגן במטר מיעודו המקומי והיינו צריכים להגיש תכניות בניין עיר מחדש, בגלל המטר הזה ששינה. אז באן מי לידינו יתקע, שבגלל העניינים הנופיים או האקוסטיים, לא יסיתו את הכביש הזה בכמה מ"מ לכאן או לכאן. אני לא מדבר על מטרים, אני לא מדבר על מטרים, אני לא מדבר על עשרות מטרים, אבל אפילו במעט שבמעט. אז מדוע אנחנו היום נדחקים להחליט החלטה, כאשר בעיריה למעלה משנתיים הדבר הזה ידוע ועד היום הזה לא הוגשו לנו שום מסמכים שאנחנו נוכל ללמוד עליהם את המציאות? אני חושב שאנחנו חייבים לראות את כל המחקר הסביבתי ואחר כך נוכל לקבל החלטות.

<u>מר דרעי</u> גיל, מה לוח הזמנים לגבי התזכיר, מתי הוא צריך להגיע?

<u>מר גיל</u> יש שני אלמנטים. התהליך העיצובי, שעל ידי שינוי התנוחה של הכביש הוא ישנה הרבה מאוד את כל הנושא האקוסטי, כך שבמידה רבה הדבר הזה עומד בנשולב. האדריכלים שהתחילו לעבוד לפני מספר חודשים על הנושא של העיצוב, עובדים עם אקוסטיקיים והתנוחה של הכביש כולה בנוזאים האלה. להערכתי זה עניין של מספר חודשים.

<u>מר מ. כהן</u> ההחלטה עם משרד השיכון ועירית ירושלים, המתכננים השירות לשמירת איכות הסביבה המשרד לאיכות הסביבה לגבי מה צריך להיות בקטע הזה של הכביש התקבלה בדיוק לפני שנה ב-3.9.89. כבר אז נקבע איזה חומר צריך להכין כדי להביא את התכנית הזאת לידי שלמות. מאז ועד היום לא נעשה שום דבר.
אני לא רוצה להיות בהרגשה שאני מעכב כביש חשוב בירושלים. אבל אני חושב ששמהשגיאות שנעשו בעבר לא יהיה נכון לקבל החלטה להפקיד תכנית ואז נספוג את כל ההתנגדויות שבדרך כלל מגישים לכבישים באלה ולא תהיינה לנו תשובות.
לגבי תכנית מס 3381 היא איננה קובעת דבר. היא קובעת שטחים אך לא אומרת מה אפשר לעשות ומה לא היא מהווה רק מסגרת כללית להכנת תכניות מפורטות וברגע שיעשו ממצאי התזכיר, אפשר יהיה להכין תכניות מפורטות.
אני לא מציע לדחות את ההחלטה, אלא את המשך הדיון ולבקש מעירית ירושלים שיש לה כמה נציגים מכובדים פה. ואת משרד השיכון, שאם האגף לאיכות הסביבה בעירית ירושלים לא מספיק להכין דו"חות בזמן, משום שהוא לחוץ בהכנת דו"חות כי אז להוציא את זה החוצה, כמו שהדבר נעשה במקרים אחרים.

<u>מר בן פורת</u> אני מציע להפקיד את התכנית מכיון שמלבד כל הדברים האחרונים ששמריהו אמר, וביחוד נושא התאונות שלצערי הולך וגדל, האיזור הזה שמיועד לבינוני מסיבי, יתמלא עכשיו במערבלי בטון, במשאיות ויהפוך לציר מרכזי מאוד. כל האיזור עומד להיות בנוי, עומדים להכניס שם כוחות רציניים של כח עבודה והכביש יחסם. לכן אם אני מפקיד את זה, אני מאפשר פריצת תוואי ולהתחיל, כל התכנונים

והשיפורים במשך הזמן.

מר איינשטיין אני מציע שיעלו שתי הצעות. ההצעה של נקמן שעלי היא מקובלת זו ההצעה השניה. לפי דעתי חבל לדחות.

מר א. קריסה בעקבות ההערות שהועלו פה, אני חושב שגם למשרד השיכון יש ענין לזרז את הנושא כמה שיותר. ההצעה הראשונה של משה לדחות את הדיון לזמן מסוים ותוך כדי כך לתאם את כל הנושאים שהועלו עם משרד הבטחון, מכבי אש, בעיות נוף, מילואים, השפכים ועוד.
ההצעה השניה של מיכאל להחליט כבר היום להפקיד את התכנית וההפקדה בפועל תתבצע לאחר הגשת הבדיקות האמורות.
בעד ההצעה של מר כהן הצביעו 12 חברי ועד
גם נקמן ויתר על הצעתו להצבעה.

הוחלט א. לדחות את המשך הדיון בתכניות הנ"ל עד אשר יבוצעו תנאי הועדה המקומית בהחלטתה מיום 14.1.90 בנוגע לתכנית 3774 וכן שיערכו תאומים עם נציג שר הבטחון ומכבי אש בנוגע לתכנית 3381.
ב. הועדה המורה לועדה המקומית וליזמים להגיש לה את החומר הנדרש בסעיף א' לעיל בפרק זמן של חודשיים מיום קבלת החלטה זו.
הועדה מבהירה בזאת כי התכניות הנ"ל לא ידונו בטרם יוגש לה החומר הנדרש.

14. תכנית מס' 4053 - שינוי יעוד מאזור יתר אוכלוסין וצפיפות לאזור מגורים מיוחד - שכ' בית ישראל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. המדידה תעודכן לחצי השנה האחרונה והתשריט וטבלת השטחים יבדקו שנית ויחתמו על ידי מודד מוסמך.
ב. בתשריט הסביבה יש להוסיף קואורדינטות.
ג. יבוטלו החתכים שאינם עוברים בתחום התכנית ובמקומם ישורטטו החתכים המתאימים לבנינים המוצעים.
ד. דרושים תיקונים טכניים.
ה. מאחר ומדובר בבניה חדשה לגמרי נספח מס' 3 איננו מתאים והוא לא יכלל בתכנית.

התכנית ירדה מסדר היום.

15. תכנית מס' 4115 - תוספת קומה להוסטל קיים בנסיית "המשיח" העיר העתיקה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.2.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יוגש אישור יח' המודדים על תכנית המדידה.
ב. יוגש אישור אגף העתיקות.
ג. יוגש אישור אגף הרישוי על חישוב השטחים.
ד. דרושים תיקונים טכניים.
ה. יש לצרף פצילומי המבנים הקיימים בחצר והמבנה עליו מבוקשת התוספת.

התכנית ירדה מסדר היום.

16. תכנית מס' 3829 - מרכז מסחרי ותחנת דלק - ג'בל מוכבר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה ביום 17.7.88

(פרוטוקול מחוזית 14.9.90)

"לאור הסיכום שנערך עם מתכנן התכנית והערות הדעת של היחידה לאיכות הסביבה מומלץ לתקן את החלטת הועדה מתאריך 17.4.88 ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית בתנאים כדלקמן:

א. שטחי הבניה בהתאם לשימושים יהיו כדלקמן:

1. מינמרקט כולל שטחי אכסון יהא בשטח של	500 מ"ר
2. מסעדה כולל שטחי אחסון יהא בשטח של	400 מ"ר
3. אולם שמחות בשטח כולל של	400 מ"ר
4. חניונים כולל שטחי אכסון בשטח כולל של	400 מ"ר
5. שתי מרפאות לרופאים	100 מ"ר
6. משרדים בשטח כולל של	200 מ"ר
7. תחנת דלק	75 מ"ר
8. תחנת מוניות	75 מ"ר
סה"כ שטח לרישוי	2150 מ"ר

שהם 32% משטחי הקרקע של מגרשים 2+3+4

ב. תחנת הדלק תהא מטפוס א' ומרחק המשאבות מאזורי המגורים והמסחר יהא כקבוע בחוק. תנאי להוצאת היתר הבניה יהא אישור היחידה לאיכות הסביבה בכל האמור בטפול בשפכים, הפרדה שמנים, ניקוז ופסולת.
ג. אולם השמחות יהא אטום לרעש ומטרד ויצויד במערכות אוורור. תנאי להוצאת היתר הבניה לאולם השמחות יהא אשור היח' לאיכות הסביבה.

ד. אזור המגורים יועתק דרומה ע"מ לשמור על חיץ גדול יותר בין אזור הבניה ובין תוואי המרכזי.
ה. השטחים הירוקים וכן שפכי העפר יטופלו ע"י היזם ועל חשבונו על פי תכניות פיתוח שיאושרו ע"י מחלקת ש.פ.ע. ולשם כך תנתן ע"י היזם התחייבות משפטית לשביעות רצון עו"ד העיריה.
ו. התכנית תערך מבחינה טכנית כחוק לפני העברת לועדה המחוזית.

התכנית ירדה מסדר היום.

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

ד. <u>תכניות לאשור</u>

17. <u>תכנית מס' מי/697 - מחלף מוצא</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3767 מיום 15.5.90.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מטעם משפח' רוז'ני.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה ביום 22.7.90.

לדחות את ההתנגדות של משפחת רוג'יני. ועם זאת לעשות הכל כדי שמבחינה בטיחותית לא יזיק להם. יתקיים מפגש בין וקסמן רננה ומאירקה על מנת לבדוק מה אפשר לעשות כדי להקל עליהם. לאחר הבדיקה בשטח - המסקנות יועברו לו התנגדויות במחוזית.
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>מר משה בהן</u> מחלף מוצא נרכבן באמצעות תכנית שמספרה מי/193, שאושרה לפני הרבה מאד שנים. המחלף מעוגן בשתי תכניות נוספות האחת מי/200, זו תכנית המתאר המקומית של מטה יהודה, ובתכנית המתאר הארצית לדרכים. לפני מספר חודשים הוחלט להפקיד תכנית שמוסיפה שני אלמנטים שלא היו קיימים בתכנית המאושרת. הקיף החיבור כאן, ועוד קטע נוסף כאן.

(פרוטוקול מחזית 4.9.90)

בפני הועדה הופיעו בני משפחת רוזינגי המתנגדים (האב יצחק,האם יהודית והבן יוסף)
כמו כן הופיע מר אלי וייס - מתכנן התכנית.

<u>מר יצחק רוז'נגי</u> הגשתי התנגדות כי ראיתי שהתחילו לבצע לחפור מינהרה שתחבר את היציאה מבית זית.

<u>מר א.סויסה</u> במה היא פוגעת בך?

<u>מר יצחק רוז'נגי</u> היא פוגעת בי בגלל התנועה שתזרום מבית זית ולא רק ממנה.עשיתי מפקד, ובבוקר השכם הזדנבה שיירה של 150 מכוניות עד בית זית,ושאלתי אחד אחד מאיפה הוא. אחד אמר שאני מהר נוף,אחד אמר אני מקרית משה,אולי אחרי 18 מכוניות יצא אחד מבית זית,וכל המכוניות האלה יצאו מדרום ירושלים, שכדי לנסוע לשפלה,הם עוברים דרך יער,"ישן הפילי" ונכנסים לבית זית, אך לא בדיוק לבית זית,כי מצאו שהתנועה הזאת הפריעה לאנשי בית זית, ובית זית אמרה שהיא לא מוכנה להעביר את כל התנועה השותפת אז עשו להם כביש עוקף מאחורי הבריכה והבינו אותם.
את כל התנועה הזאת רוצים להזרים דרך הבית שלנו,שהוא 10 מ' לכביש מבשרת ירושלים,שהוא לרוב משרת את מבשרת ירושלים,עד לרגע זה. את כל התנועה הזאת של דרום ירושלים רוצים להעביר על יד הבית שלנו,ממש 10 מ' מהכביש לחלון של חדר השינה. חיינו יהפכו לגיהנום ואנחנו באנו לגור במושב בשביל לחיות במושב ולא לחיות בעיר. ברעש הזה הייתי קונה אולי דירה בשוק מחנה יהודה ולא במוצא תחתית.

ב. התנועה הזאת גורמת לכך שלא נוכל להשתלב בתנועה,לא נוכל לצאת אני נמצא בירידה ואני צריך לצאת לכביש של מבשרת ירושלים,ואם תהיה תנועה ערה, אני לעולם לא אוכל לצאת מהבית, אני אחכה עד שאיזה נהג נדיב יתן לי להשתלב בתנועה, כי גם היום כשאני רוצה לצאת מכביש מבשרת ירושלים לכביש הראשי לא נותנים לנו להשתלב ובעתיד כל אלה מדרום ירושלים לא יתנו לי לצאת מהמשק.

<u>מר רוזינגי יוסף</u> כשהוצע הפתרון הזה,אני חושב שלא נלקחו כמה גורמים בחשבון, או שלא נלקחו בפרופורציה מספיקה. האחד זה הרעש שיגרם לנו באופן ישיר. היום כביש מבשרת הוא כביש שמכיל תחבורה מאד מצומצמת.כשהתחבורה היא תחבורה שעוברת דרך כל השכונות הדרומיות של ירושלים.
ב. התחבורה עצמה,זאת אומרת אם אנחנו נרצה לצאת לכביש, יהיה לנו להשתלב בנפח של מכוניות יותר גדול.
ג. הכניסה שלנו היא היום בכביש למעשה דרך עפר סלולה שדה הראיה שלנו מאד מאד גרוע. כשאנחנו יושבים על ראש הגבעה ואנחנו לא רואים לא מימין ולא משמאל, בשתהיה תחבורה יהיה קשה לנו לצאת.
דבר נוסף זה מעבר להולכי רגל. בדי להגיע לתחנת האוטובוס,או לכל מקום אחר, נצטרך ללכת לאורך הכביש הראשי,בקטע שעובר לאורך היקבים היום ולהגיע לתחנת האוטובוס בכוון ירושלים. מה שיאריך לי את הדרך בערך ב-800 מ'. זה מדוד על המפות שלכם. היום אני הולך מלמעלה ולא צריך לעשות סבוב.וב' יש לי דרך להולכי רגל. בכביש הקיים שאתם רוצים להעביר דרכו את התנועה אין מקום לשתי מכוניות זו מול זו, בודאי שלא סמיטרלרים או כל רכב אחר שיעבור שם. ולמדרכה שאתם מתכננים.
אפשרות להרחבה אין לכם,כי זה גובל בכביש הראשי,בקיר שבניתם ובשטחים הפרטיים.
נוסף לכך,לאורך הגדר שלנו יש עצי פרי, היום יש לנו כבר בעיה עם נהגים שעוצרים קוטפים פרי ונוהגים. כשיהיו יותר מכוניות יהיו יותר גניבות.
דבר נוסף,זה יוריד לנו את ערך הקרקע. מכיון שאתם מעבירים שם תחבורה.והמקום היה עד היום מקום שקט.
דבר נוסף, לאורך הבית משני צדדיו יש שמורת טבע שמכילה פרחים, בעלי

פרוטוקול מחוזית 14.9.90

חיים ככל זה. כשעברו שם מבנינו מטבע הדברים הם נעשים קוטפים משתנים בזה יפרעו. ריבוי עם החברה להגנת הטבע והם אבן הסבינה בנקודה הזאת.
הבעיה האחרונה היא - המעבר לבית הכנסת. מבחינה אושר רמה מגמה, הוריו את הכביש הראשי ומגיעים לבית הכנסת. כדי להגיע לבית הכנסת הם יצטרכו ללכת שוב את כל הפרשה הזאת, זאת אומרת עוד 300 מ ,מה שאני מניח שהם לא יעשו. הפתרון שהם יעשו, זה בפרוש לעלות מעל הגדר-רמי שאתם עומדים לעשות ביניהם. אני שאלתי כמה מתושבי רמת מוצא, זה מה שהם אמרו שהם יעשו. הם לא ילכו את זה כי ימפשו אין לעבור דרך.

<u>מר ויזל</u> עקבנו מקרוב באיזור, אתם יודעים למה הוחלט במע"צ מה שהוחלט. אני רוצה לאמר למתנגד אתה לא תקף יותר, אלא פחות, מכיון את תחנת האוטובוס נזיז עד המינהרה. ואז לא נצטרך לעשות את כל הסיבוב. הבעיה שאנחנו ראינו במקום היא מה יקרה אם ירצו ללכת לאורך הכביש. ולכן סיכם עם הנציג של מע"צ, שתהיה מדרכה לצד הכביש. אם אדם רוצה ללכת הנה צפונה או דרומה, יכן על אותה מדרכה.
בנושא הרעש לא נלך למדוד את הרעש במה יש מהכביש הראשי, הוא קצת יותר מרוחק מהכביש, יש עצים שיסתירו לא נורא. יש לזכור את המצב הבטיחותי הקשה ששורר במקום.
נקודה נוספת אני רוצה לציין שהקטע שבו גרים המתנגדים איננו חד סטרי אלא דו סטרי עם הגשה.

<u>מר א. טויטה</u> האם התייחסתם לבעית הרעש או שלא?

<u>מר ויזל</u> אין נמדוד רעש?

<u>מר יוסף רוזנ'בי</u> בענין המדרכה, לא התכוונתי שמשני צידי אותו כביש תהיינה שתי מדרכות. אני שואל אם המדרכה מתוכננת גם בצד שלנו קרי, בצד של כביש מבשרת ירושלים.

<u>מר ויזל</u> היא בשבילכם, מישהוא אחר לא הולך שם ברגל במעט.

<u>מר יוסף רוזנ'בי</u> שאלה נוספת בקשר לרעש. בררתי את ענין הרעש והפנו אותי למשרד שבודק רעשים. והוא אמר לי שהוא בודק רעשים בתכניות שמתכננים במוצא, ולכן הוא לא יכול לבדוק עבורי. כך שהענין הזה צריך בדיקה. זה לא דבר שאתה יכול לפתור אותו ב"יהיה עוד קצת רעש" אני גר שם ולא אחד מהועדה הזאת. והרעש יפריע לי. אני יכול להכין דו"ח של במה רעש יתווסף אך זה יקר מידי אני חושב שמחובתה של המדינה לראות עד במה רעש היא מוסיפה לאזרחים. למרות שאנחנו רק 2 משפחות.

<u>מר רוזנ'בי</u> הוא הזכיר 2 משפחות, זה נראה כבה שלסרדין הקטן אין זכות קיום, רק ללויתן הגדול. היות ואנחנו משפחה מאד קטנה אז מותר לרמוס אותנו. אני גר במוצא עמודיו כבר 60 שנה, ובתנאים שיהיו אנחנו לא נוכל לצאת מהבית. יש לנו ילדים קטנים, יש לו ילדים קטנים, לא נוכל לצאת אם תהיה תנועה ערה שרוצים להזרים דרך בית זית ולא רק בית זית אלא רוצים לעשות ממבשרת ירושלים כביש דו סטרי, צריך לבוא לשטח ולראות אם שתי מכוניות גדולות, יכולות לעבור אחת מול השניה. לעולם הם לא יעברו. אי אפשר להרחיב שמה. כי מצד אחד ישנו הכביש הראשי שהוא עם גדר בגובה של 20 מ רק עוד ענין למה שהאדון אמר, שיהיה עוד קצת רעש. אני רוצה רק להזכיר.
היתה תביעה של בית אתא נגד שורק, בית אתא פתח בחיפה, הוציאו מכונות לנפעל, ומר שורק אדם בודד שהרעש הפריע לו, עצר את אתא מלעבוד במכונות, עד שיסדרו את ענין הרעש. כך שהענין הזה לא יפתר על עוד קצת רעש, לזה אנחנו לא נסכים.
הטיפול שנעשה בנו עד עכשיו, לדעתי היה מאד מאד לקוי, לא איפשרו לנו

להגיש התנגדות בצורה ראויה.היינו צריכים להאבק על זכותנו להגיש התנגדות. התחילו בעבודות לפני שהיתה הועדה, ואז מע"צ טיחה אותנו בכך שהם עושים רק עבודות ביוב. הם מקימים גשר חדש.הם חופרים ועושים. כבר יש שם שלטים שמעידים על כך שהמינהרה למעשה נבנית. אני מקוה שהטיעון שלכם יהיה אכן לגופו של ענין, ולא רק בדי להעביר את הבקשה. תודה.

<u>מר מ. כהן</u> כפי שאתם רואים, התוספת היא כפי שהיא בתכנית מס' מי/570.היא תוספה שולית למה שיקרה כאן בעתיד. אם במתכונת של התכנית המאושרת, ואם במתכונת של תכנית חדשה שמע"צ צריכה להכין, המחייבה להכין. אבל עדיין לא הכינה.
עכשיו לגופו של ענין אני רק רוצה לציין שהמתנגדים הם בעלים של חלקה 40 ו- 24. בענין בכתי מזויינת חלקה 20 החלק הארי שלה הוא בתוואי של דרך. חלקה 24 חלק ממנה יהיה מופקע, כך שהבית, בית המגורים של המשפחה יהיה בתוך אי תנועה במקום הזה. היום מבקשים לבצע דבר שהוא בעצם תוספת שולית למה שיהיה בעתיד.
הועדה המקומית ממליצה בהחלטתה לדחות את ההתנגדות של משפחת רוז נ' אך יחד עם זאת להוסיף לתכנית מדרכה ברוחב.

<u>מר א. טריטה</u> הוגשה אלינו התנגדות על ידי עו"ד שמואל אלברנס, בשם בן -ציון רודב, היא הוגשה בתקופת ההפקדה אבל הוגשה שלא כחוק. ללא תצהיר וב- 7.11 התקשרו אליו, לעו"ד וביקשו ממנו שיגיש תצהיר והוא לא הגיש תצהיר. לכן הוא לא הוגש, וגם לא נשמעה ההתנגדות שלו.

<u>מר מ. כהן</u> אני רק חוזר את המלצות הועדה המקומית. הועדה המקומית ממליצה בהחלטתה, לדחות את ההתנגדות של משפחת רוז נ', ועם זאת לעשות את הכל כדי שמבחינה בטיחותית לא יזיק להם. יתקיים מפגש בין וקילר ובין רננה ומאירקה, על מנת לבדוק מה אפשרת לעשות כדי להקל עליהם. לאחר הבדיקה בשטח המסקנות יועברו לועדה להתיעצויות במחוזית.
עכשיו, מהנדסת הועדה הודיעה בכתב מיום 12.8.90 ,לדחות את ההתנגדות של משפחת רוז נ', אך יחד עם זאת להוסיף לתכנית מע"צ מדרכה ברוחב 1 מ' ממול לבית המשפחה, פלוס מעבר חציה במקום, כדי לאפשר להם גישה נוחה ובטוחה לכיוון המעבר התת קרקעי לצו השני של הכביש המהיר.
אני לא הייתי מתייחס לשלב שבו היה המחלף כולו. לשלב הזה אני חושב שהמלצת הועדה המקומית היא המלצה בהחלט סבירה, ואני ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית.

<u>אהרון</u> כל זה יושב באיזור הזה כאשר גם היום עובר ליד הבית שלי, יש תנועה של המכוניות ממבשרת. בעצם כל הפתרון הזה בשלב הזה בא בעצם לפתוח התפוציות שמאלה לבית זית, ומעבר בטוח להולכי רגל מתחת לכביש, כי בשנים האחרונות היו שם מספר תאונות קטלניות, והיו מספר הולכי רגל שנפגעו.
עכשיו הטענה שלו כביכול,שהכמות תגדל בצורה משמעותית היא לא נכונה כי מי שמגיע למקום הזה זה רק תושבי בית זית. אנחנו, מע"צ יכולנו להפגיע גם מהשטח שלו, כי הרצועה המורחבת היא 30 מ'. ואנחנו מהבית שלו נמנענו בשלב הזה , לא עשינו לו שום הפקעה. יכולנתי להפקיע ולקחת מהמגרש שלו.

<u>מר א. טריטה</u> סליחה, על סמך מה להפקיע, לא הבנתי.התכנית המאושרת ?

<u>אהרון</u> גם היום,הוא טוען שהוא נשאר מצומצם. אני יכול היום לבוא ולהציע,זו זכותי, יש לי היום זכות להפקיע לו שטח, ואנחנו לא עשינו לו את זה. אנחנו בסך הכל לא פוגעים בו בשום דבר, ואני חושב שצריך לדחות את ההתנגדות שלו.

<u>מר א. טריטה</u> מה ההתייחסות לרעש, אוה לא יכול להתייחס?

(פרוטוקול במליאה מ-24.7.90

[illegible] עם נמה שיש היום.

<u>מר [illegible]:</u> קודם כל התכנית נותנת גם פתרון למדרכה, מכיוון שהרחוב הינו מסוכן מאוד כמובן. הנה אפשר להגיע לירושלים מבלי לנסוע דרך הכביש שאלה. אם הוא בא במקום עם ילדים קטנים, אז הוא צריך בראש ובראשונה סכנה בחצייה הכביש במפלס הכביש, עם [illegible] אנשים. על ידי המדרכה הוא יוכל עכשיו לעבור את הכביש מבלי לחצות אותו, ולהגיע למתנה הנמצאת מבלי בכלל לראות את מכוניות ירושלים תל-אביב. אז הוא מקבל מזה תועלת גדולה מאוד.
מבחינת הרעש אליי, למה הנושא לא נבדק, וזה חשוב שאני אגיד את זה. כי הסיבה מאוד פשוטה. בכלל מדובר פה על כביש ברמה הנמוכה ביותר בכלל שאפשר לחשוב עליו, מדובר על כביש ברמה מקומית, זה כביש מקומי לכל דבר שמשרת את רמת מוצא. את מבשרת בדומה לכבישים עירוניים שאנחנו רואים אותם בתוך ירושלים, פחות אנשים נוסעים, הוא דומה לכבישים בתוך תלפיות שאולי יש פי שניים מכוניות כאשר יעברו ליד הבית שלו. אני לא מכיר על כביש [illegible] שיש שם [illegible].
לכן אני חושב שכשמדובר על רחוב מקומי, באיזור של בית אחד, אין טעם ברעש [illegible].
אני חושב שחשוב להוסיף את התנאי של הועדה המקומית על המדרכה. זהו מקרה שבטעות כתוב נתיב חציה. אני מבין שלא היתה כוונה לעשות נתיב חציה למשפחת [illegible], שיבנו [illegible] מעבר למדרכה מגול. אם אני [illegible] למעבר חציה, מעבר חציה זה מסוכן, שהופך את זכות הקדימה. ואז את הילדים בטעות יחשבו שהיה להם קדימה, ומותר לעבור שם, ואף רכב לא יעצור.

<u>מר א.סויסה:</u> טוב שמעלים לקבל את החלטת הועדה המקומית. [illegible] בתוך המלצת הועדה המקומית יש את העניין של המדרכה, יש את זה בפנינו. אנחנו [illegible] לדחות את ההתנגדות ולקבל את המלצת הועדה המקומית.
אני הודעתי שההתנגדות של [illegible] והיא לא מתקבלת, כי הוא לא הגיש בזמן תגובה, כנראה שהודענו לו. זה אני הודעתי לפרוטוקול. למען הפרוטוקול, על מנת שלא יהיו בעיות, ברגע זה הכניסו מכתב מטעמי [illegible] שמייצגת את המתנגדים. אבל היא אומרת לי שיש פה דברים שהם לא הזכירו. היא אמרה שזה פוגע בדבר, שמענו את הדברים.
לדחות את ההתנגדות בקשר לרעש, בגלל שהיקף התנועה היום לא מחייב בדיקה כזאת. אם יוגדל היקף התנועה בעתיד, אז יבדק הנושא.

<u>הוחלט:</u>
1. לדחות את ההתנגדות מכיוון שלדעת הועדה יש בתכנית משום שיפור המצב הבטיחותי הקשה במקום. באשר לטענה בגין הרעש, לדעת הועדה היקף התנועה שיהיה במחלף בשלב זה אינו מצדיק ביצוע בדיקות אקוסטיות. הצורך בעריכת בדיקות אקוסטיות יבדק לעת ביצוע המחלף המלא שעל פי תכנית מס' מי/573.

2. לאשר את התכנית כפי שהופקדה ואולם הועדה מקבלת את המלצה הבאה שבדק את הנושא בועדה המקומית - להוסיף מדרכה ברוחב של מטר אחד מגול לבית משפחת [illegible] המתנגדים.

18. <u>תכנית מס' מי/656 - פארק הגנים - קרית ענבים</u>
מובא לדיון חוזר לאור החלטת הועדה מיום 24.7.90
הצדדים הוזמנו כחוק.
בפני הועדה הופיעו גב' אברהם [illegible], רב נעמי [illegible] - עו"ד
[illegible] פלדמן - מטעם המתנגדים.

מטעם היזמים הופיעו מר שמעון גרינבאום, גב' [illegible]
[illegible].

(פרוטוקול מחוזית 4.9.90)

גב' נעמי אני רוצה פה איזה הודעה, על סמך שיחה טלפונית שהיתה לי הבוקר עם עו"ד בדר, שהוא מועד המושב, והוא גם יצג את המושב במושב בדיון הקודם והוא מסר כי שהוא לא קיבל הזמנה לדיון והמושב עצמו לא מיוצג כאן ובדיון הקודם הוא התנגד. אני בדקתי את זה איתו לא היה לו שום מושג. אני מבינה שגם חבר המושב יושב על ידי, אבל בדר לא קיבל והוא מופיע בשמו הוא.

מר א. פריסה אדון גליס בבקשה, אתה אחד המתנגדים. לכולם, הרי הועדה המחוזית החליטה לקיים דיון חוזר. לאחר שהתקבלה החלטה בועדה המשנה להתנגדויות, לא לאשר את התכנית. הרשות בקשה לועדה המחוזית בהתאם לסעיף 11 7 של החוק והועדה המחוזית החליטה לקיים דיון חוזר ואותה החלטה החליטה הועדה המחוזית על מנת שהיא תוכל לשפוט את העניין להזמין שוב את כל הצדדים, על מנת לשמוע את כל האלמנטים של ההתנגדויות וההערות של הרשות. אז בוא בבקשה.

גב' נעמי יש לי רק שאלה אחת מר פריסה. מותר לנו לדעת באיזה נימוק. יש תנאים לקיום דיון חוזר בהחלטות של ועדה, האם אנחנו יכולים לדעת מה היו הסיבות לקיום דיון חוזר, איפה הנקודות?

מר א. פריסה היית מבקשת קודם, היית מקבלת את הפרוטוקול של הדיון. אם יש כן. נעמי, אנחנו אחרי החלטה פה מקיימים כבר את הדיון.

גב' נעמי לא לא אני רוצה לדעת, כי אני אתייחס אולי לדברים האלה גם.

מר א. פריסה: אז מה את רוצה, שעכשיו נתחיל להקריא את כל הפרוטוקול

גב' נעמי לא, לא אני מבינה שיביאו לי את הפרוטוקול עצמו.

מר א. פריסה בסדר, תקבלי את הפרוטוקול. . אדוני, אתה יכול להגיד לנו איפה אתה גר, איפה בדיוק.

מר גליס אני באתי בשנת 49 ואז הייתי רק בן 20, טוב, זה 40 שנה, הקמתי משפחה. יש לי משק איך שהראתי פה, בית, בית דור המשך עם הנכדים. ומשק ענף הלול. בערך לפני שנה, אולי אני לא מדויק בתאריכים, אולי שנתיים, שנה וחצי, נודע לי שקרית ענבים מתכונן לעשות פה את התכנית שלהם, שזה נקרא כנראה פארק המים. דנו בזה בבית, לנו זה נראה מאוד מאוד שיכול להרוס לנו גם את החיים האישיים, קירבת המקום, הרעשים וכל מה שכרוך בזה וגם נזק למשק העופות. יש לי בערך 5,000 מטילות שאני מגדל עדש היום. זה יפגע לפי דעתנו גם הרעשים, שבר ביצים ובכלל. המרחק הוא אני מעריך גמשק לבתים שלנו אולי התחלה של 50, או 60 או אולי 70 מ' וזו זאת הסיבה להתנגדות.

בודאי אני לא אומר את כל הדברים שהמומחים בודאי יכולים יותר לפרט את זה. אבל בשום פנים ואופן זה לא נראה לנו, שדבר כזה. במיוחד שהוא צריך לעבוד בשבתות.

דרך אגב, אני אמרתי את זה גם בישיבה הקודמת, שזה לא שייך לנושא, אבל יש לנו ניסיון. אנחנו היום סובלים מהשכנים. הישובים הערביים, הם הקימו את המסגדים וכל בוקר בשעה 4 אלה ואכבר, וכל החתונות וזה בלומר הרעשים מאוד גרוע. מעין רפא, אל-נקובא. זה כבר ממש הפרעה רצינית. אז אנחנו אומרים מה יהיה עם מרחק של 50 מ' זה בקיצור.

גב' נעמי אני התבקשתי על ידי עו"ד בדק להודיע, שהוא היה מעוניין לבוא לדיון, כי יש התנגדות של המושב כמושב ויש לה משקל בתור שכזאת. אני לא מוסמכת לטעון את ההתנגדות בשם המושב. אבל יש התנגדות והיא נטענה על ידי עו"ד בדר. הוא הופיע בפרוטוקול הקודם, הוא הוסמך על ידי מי שהיה זה יורובד להופיע הוא הופיע שמו מופיע בפרוטוקול הוא טען והוא לא

קיבל הזמנה בעו"ז,
עכשיו אומרים לי לא יודעת מי זה לבק, אין לי קשר איתו. אומר לי שכבר
שנה הוא לא חבר ועד ובשמרפיע עו"ד בעו"ד ומייצג מישהו שכולם הזמנה
בעו"ד בשביל זה ומוכן קיבלת כאן.

מר א. סויסה נעמי, זו באמר שהיתה טעות.

גב' נעמי אני חושבת שזה פגם בדיון, זה לא מונע ממני מלטעון.

מר א. סויסה זה מה שאני רוצה להגיע. נאמר שלא הזמנו אותו. אז המקרה
הכי גרוע יכול להיות שנוסיף אותו עם הזמנים והוא יטען. בסדר.

גב' נעמי תראה, אני פשוט בשליחות, קיבלתי שליחות למסור לכם את זה, זה
לא מונע ממני מלטעון, בודאי, כי אני קיבלתי הזמנה ואני פה. עכשיו
הטענה של יהודי פלדמן ומשפחתו היא, שהם מבחינה אינדיבידואלית אישית
נפגעים במידה רבה ביותר, בגלל קירבתם במרחק של כ-30 מ', בין 25 מ'
ל-30 מ' מאזור המגורים.
עכשיו, הפעילות שמתוכננת במפעל הזה, היא פעילות שמיועדת וכל התכלית
שלה וכל המהותה שלה היא למשוך המונים רבים מאוד לאיזור. אחרת אין שום
הצדקה לכל הפרוייקט הזה. הרעיון הוא, להביא קהל ככל יותר גדול שיבלו
להיקלט בצורה המקסימלית בשטח.
עכשיו, הפעילות של קהל של אותו בני ישראל מורכבת, לא רק בפעילות
ברמקולים, שקובעת יש כביכול הגבלה בתבנית, שלא ישתמשו במגברי קול.
אלא היא מורכבת גם ממכונים ומכשירים שמפיקים אותם בעצמה, מהתבונה של
הישראלי לדבר בקצה קולם. נהירה של ילדים, מבוגרים, מהמנעה מכוניות.
נצפירות של מכוניות שנוסעת בהכנו בשיש ומפוסה מלאה, לאורך הכביש
שנמצא ליד בית המושב וביתו של פלדמן שאותו אני מייצגת.
הדו"ח הקיפוני שהוגש על ידי מגשה ומכר הטוב, איננו מכסה את הבעיות
של הרעש שנגרם כתוצאה משימוש באמצעים של טרנזיסטורים, של דיבור
ומוזיקה והבניות של המכוניות.
עכשיו, מדובר כאן במושב של אנשים עמלים, שבין אם יום המנוחה שלהם,
הדתי או האזרחי הוא היום השביעי בשבוע, זה היום שבו הם נחים וזה היום
שהאחרים מתכוננים לבוא לשטח, כך זה גם בחגים, בכל ימי המנוחה. אני לא
מדברת ברגע על האספקט הדתי. אבל אני מדברת על האספקט שמגיע לאדם עובד
לנוח בו ויום. האספקט של ימי המנוחה גם בחגים, גם בשבתות, אלה הימים
שבהם אנשים עובדים לא עובדים. והפגיעה הזאת היא פגיעה בלתי נסבלה. כי
שזה הזמן שבו יבוא הקהל בהיקפו הגדול ביותר לשטח ותהיה הפרעה בלתי
נסבלת לחיי האנשים בשטח בכלל ואלה שסמוכים לפרוייקט הזה במיוחד. זה
יפגע במשק בבעלי החיים, אבל יפגע לא פחות ואף יותר בבני האדם שחיים
שם. אנחנו לא מבינים מדוע זאת אומרת, אני לא יודעת מה היתה הסיבה
לדיון החוזר הזה, אני מבינה שיש לחצים גדולים מאוד וזו עבודת לובי
אדירה של חברי קרית ענבים שתולים תקוות גדולות מאוד בפרוייקט הזה
ואין לי שום התנגדות לרווחים שיעשו קרית ענבים בכל שיעשו, אבל לא על
גבם של אותם אנשים שקשרו את גורלם לשטח הזה, ושבמשך שנים ארוכות חיים
ועובדים וחיים חיים שקטים, זכותם להמשיך להיות חיים שקטים. שום אמצעי
של פיקוח לא יעזור כאן, אי אפשר לפקח על קהל גדול כזה, שלא יצפרו,
ולא יזמרו ולא יצעקו ולא ירעישו.
יש עוד בעיה אחת. אנחנו יודעים שאחת מצורות הבילוי היא לא רק לפתוח
את הטרנזיסטורים ולשחק בקלפים, ודברים באלה, אלא גם לעשות מנגלים.
המנגלים יש להם עשן וריחות, עושים את זה על שפת הים, עושים את זה בכל
מקום והריחות בלתי נסבלים.
רבותי, אני הגעתי הנה במונית, לאורך רחוב יפו ואני הרגשתי בתוך
המונית את ריח הפלאפלים שנמצאים. פשוט נסעתי עם חלון פתוח וכל הריח
של הפלאפלים של רחוב יפו נכנס לתוך המונית הריחות יהיו בלתי נסבלים,
אף אחד לא יפקח איפה יעשו את המנגלים. איפה יאכלו. איפה ישתו, ואיפה

יצעקו והילדים ישחקו וירוצו. זה מצב בלתי נסבל, זה לא המקום לפארק מים. אני עכשיו לא יודעת, אני יודעת שהם טוענים שהם מתעסקים בעיקר במי שפכים וזה חלק מהעניין שלחלק מהם יהיה מפעל הטיהור. אבל זה לא באופן בלעדי, יש גם אני מבינה כמויות של מים נוספות, אני גם בכלל יש לי תהיות שלא נוגעות לעניין של יוסי פלדמן. אלא בכלל תהיות ציבוריות, היום במצב שלנו עם משק המים, בשלאגר הזה של פארק מים הוא בידור בכלל חיובי במציאות שלנו. אני מניחה, למיטב ידיעתי, שהניצולת תהיה לא רק של המים של השפכים, אלא גם של כמויות נוספות של מים וזה אני בכלל חושבת שהיה כדאי לקבל חוות דעת של נציב המים, כדי לדעת אם בכלל דבר כזה צריך לעודד במציאות שלנו, אם אין דרכים אחרות לנצל את המים, או להשתמש במים שהופכים תהליך של טיהול שפכים.
אם אני מסכמת את הטיעון, הטיעון הוא כזה, הדו"ח הסופי איננו מכסה את כל המפגעים הסביבתיים הצפויים, כתוצאה מקיומו של המפעל הזה. אני עומדת ומדגישה, יש לזה אפקט דתי, אבל יש לזה גם אפקט לאנשים לא דתיים. גם אנשים שלא שומרים את השבת, אלה ששומרים את השבת בודאי שזכותם לשמור אותה לפי דרכם, כדי שלא יפגעו בהם. גם אלה שלא שומרים את השבת, זכותם לנוח בימים האלה, בימי שבת, בימי חג ומועד, אלה הימים שבא עם ישראל בהמוניו, אלה שרוצים לבלות יוצאים ומבלים ומציפים את השטח ואני מבקשת לא לשנות את ההחלטה שהתקבלה, ולחפש אם אין מניעה מבחינת נציב המים, לעשות פארקי מים היום, שיחפשו להם מקום אלטרנטיבי, יש להם אדמות שלהם ולא לפגוע בשכנים שלהם.

<u>מר יוסי</u> אני לא רוצה להרבות מהדברים שנעמי אמרה, רק אני רוצה להחריף את הדברים ולומר זה ואמר לנו, לפחות למספר משפחות. ההתנגדות שלנו היא בשמי ובחברי המושב בנפרד, זאת אומרת, אלה שתי התנגדויות.

<u>גב' נעמי</u> אבל חברי המושב לא מיוצגים היום יוסי, כי דיברתי עם עו"ד בדר והוא לא קיבל הזמנה, אז תטען את ההתנגדות שלך.

<u>מר י. פלדמן</u> כאשר אני מ'דבר על מספר משפחות, אני מניח שתהיה הפרעה לכל החלק המערבי של המושב, כי כל זה למה? כי מי שנמצא ויודע את התנהגות האפקט של האנטי, יודע שהרעשים עולים עם המדרון ויש לנו עדויות לכך, שגם היום כשיש כל מיני אירועים של השכנים במרחק הרבה יותר גדול, של השכנים שלנו באבו-גוש, אנחנו שומעים בכל המדרון הזה בצורה מאוד מסיבית. שימו לב, 45 מ' לא מגבול החלקה אלא מגבול הבית, 45 מ' מגבול הבית, כאשר 7 משפחות ממוקמות במרחק שלא עולה על 100 מ' בין 40 מ' ל-100 מ'. זאת אומרת, שיש לנו כאן קירבה כזו שהיא בלתי נסבלת.
אני מדבר בשם עצמי, אבל אני גם מדבר בשם חברי, אני לא יכול לבוא. יכול להיות שאם הקורבן היה משפחת פלדמן, אז היו אומרים זה הקורבן. אני לא חושב שמגיע לנו להיות קורבן. ברור לי חד משמעית שהפרוייקט הזה קיים, אני צריך למכור את המשק, על כל המשמעויות, ואני לא בגיל כזה, ובעברי בארץ הזו שמגיע לי אחרי 40 שנה של עבודה קשה, למכור את המשק ולחפש לי היום בית חדש, לא מגיע לי בודאי לא בחברי, כי אני באתי למושב אחרי חברי שבאו למקום הזה בשנות החמישים.
אני מוכרח לציין דבר נוסף, זו נקודה שאני רוצה פשוט. פסק דין זה פסק דין של נטישת הישוב, אין כאן אפשרות של פשרות. אני רוצה רק להגיד כאן דבר נוסף ואולי זה לא מהצד שלי, אלא מהצד שאפשר בחוסר מחשבה תכנונית להגיע לדברים שלאחר מכן גם לא יממשואותם. זאת אומרת, להגיע למצב שגם יקלקלו וגם לא יהנו.
אני דיברתי בימים האחרונים, ורציתי להביא מסמך, והוא ישנו, והוא בעבודה היום. שר החקלאות מינה ועדה מיוחדת למצב משק המים. הועדה הזו עומדת להכריז הכרזות מרחיקות לכת.
אני מוכן לקבל את ההערה ומוכן להציג בפני הועדה הנכבדה הזו. אני רוצה לציין שידוע, זה לא שאני בא ומעלה איזה עדות שמיעה שמפוקפקת, אז אני אומר ואני יודע שעומדים לפני הכרזות קיצוניות בנושא הזה, והועדה אני

מציע לה שתבדוק.
לכן אני רוצה לבקש מהועדה הנכבדה הזו, אני גם ביקשתי מחברי בקרית ענבים ואמרתי להם רבותי בואו נדבר ותבינו את העניין. אני מציין וציינתי את זה גם בפני הועדה הקודמת, חברי הטובים בקרית ענבים לא מצאו לנכון, ואני רוצה שהדברים האלה ירשמו, לא מצאו לנכון לבוא ולהידבר ולהבין אותנו, ואולי לחשדוב, ואולי בשבאים להידבר, אז תמיד צריכים להיות נכונים גם להשתכנע וגם לשכנע, מחזש או לא מחשש. לא מצאו לנכון אפילו לשבת איתי, אני מדבר בשמי. פניתי וביקשתי לשבת ולהידבר, ולא זכיתי לזה עד עצם היום הזה. תודה רבה.
בכמה אתה מעריך שהפגיעה היא ממש קריטית?

<u>מר י. פלדמן</u> אני אמרתי, יש 40, משפחות יש כ-65. חברים יש 46, מהם משפחות של חברים, ואת אומרת, יש משפחות שגרות במושב, אז זה כשישים וכמה משפחות עד שבעים. וכ-40 משפחות. אני מניח שכ-30 משפחות, או 28 משפחות יפגעו מהמפגע הזה, מהם 7 עד 10 משפחות שהם בגבול של ה-100 מ, מגבול הפרוייקט. זה לגבי המציאות.

<u>מר א. סויסה</u> מה המרחק מהכביש הקיים.

<u>מר י. פלדמן</u> הבית במרחק של פחות מ-10 מ'. יש לנו נסיון מעניין בעין חמד. כשיש שם עומס חונים עד הגשר. רעש התנועה בתוצאה מכך, צפירות וכד' עולה על רעש התנועה החולפת.

<u>גב' נ. וייל</u> מציעה לבדוק את המצב.

<u>גב' רננה</u> במהנדסת הועדה אני נציגת האזור כולו. לטובת הפיתוח הכללי ללא התכנית. השטח ישאר עזוב ומוזנח. זהו שטח "מת" שנופל בין הישובים. הוא נגלה כמוספר מקומות וחשוב לטפל בו.
בתכנית אין שינוי יעוד, ביגוי הסתרת נוסף אלא דוקא כוונה להסדרת נושא הביוב וכד.
פרוייקט עין חמד – שהוא פרויקט אחד. פועל יפה. אם יש מקום לבדיק את נושא המים יש לבדוק הרבה פרויקטים אחרים. בנושא המשפחות בגבול השטח – דוקא בגלל הקרבה לפרוייקט התכנית נבדקה מספר פעמים והוכן תסקיר כולל ענין השפכים והנושא האקוסטי לגבי שניהם המסקנות הן שזה נמוך מהתקן.
לדעתי תושבי האזור יצאו נשכרים מהפרויקט מכל הבחינות.
דבר נוסף שאמרתי כבר בעבר הוא שחלק מהתושבים המתנגדים עברו את קוי גבול המגרשים שלהם ויתכן שיש צורך להחזירם לקוי הגבול הנכונים. יש לציין כי יש פעילות נוספת באזור בשבת שמשרתת את אנשי בית נקופה.

<u>יוסי פלדמן</u> החנות לא פועלת בשבת.

<u>גב' רננה</u> לדעת הועדה המקומית יש מקום לעודד פרויקט לפיתוח השטח ויש לדאוג שהפגיעה תהיה מינימלית.
לדעתנו הפרוייקט יעיל וייטיב עם כל התושבים סביב, יש לשקול את נושא כביש הגישה ולעמוד בדרישות התקנים בדומה לפרויקטים דומים אחרים בארץ.

<u>מר ש. קדם</u> קודם כל לנושא הרעש, כל מה שהוגש כאן לועדה מוכיח שהרעש הצפוי, עם מרווחי בטחון, הוא עדיין מתחת לרמת הרעש המותרת בתקן. אנימפנה את הועדה הנכבדה לשני סקרים שמצויים בפניה, סקר אחד מה-5.11.87, סקר שני מה-28.5.89, שבאה הגברת וייל ואומרת שהנושא של הטרנזיסטורים והרעשים האחרים לא מכוסה בסקרים. עם כל הכבוד לגברת וייל, היא טועה. אני מבקש לעיין בפיסקה ד' של המסמך מ-28.5.89. יש כיסוי מלא לכל מה שכרוך בדבר הזה.
רמת הרעש המותרת כשאתה אומר, למה אתה מתכוון, מותרת איך?
המותרת על פי התקנים במדינת ישראל, המחייבים במדינת ישראל. כל

הממצאים של הסקרים האלה נבדקו ואושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה ואני מבקש להפנות את תשומת ליבכם למכתבו של מר גיר עציון מה-6.1.88, שקיימת שם התייחסות לכל נושא הרעש.
עכשיו, לנושא הרעש שהוא מהוה גם מרכיב מרכזי, אני מבקש ליחס עוד שתי דקות. מקור הרעש יכול להיות משלושה מקורות, האחד זה תחבורה, השני זה פעילות נופשים, והמקור השלישי כתוצאה מאמצעי בריזה. אלה שלושה הדברים שהועלו.
לגבי התחבורה, בשעתו ישבו עם חבר הועדה הנכבדה הזאת, מר נקמן, נציג משרד התחבורה, וסיכמו עימו ההנחות לצורך בדיקת הסקר האקוסטי. אני גם מוכן להפנות את כבודכם למסמך שנמצא בימי הועדה מ-7.2.88, המסמך המסכם עם מר נחמן את ההנחות של קיבלות התחבורתית שתהיה באתר. לרבות הקצב. הסקרים האקוסטיים לגבי התחבורה בוצעו על סמך אותו סיכום והממצאים מוכיחים שגם הרעש שיגרם הוא יהיה מתחת לתקן.
יותר מזה, באותן הנחות נלקחו בחשבון איקס אחוזים של משאיות וטיוליות, אוטובוסים לטיוליות. שהם בגדר רכב בינוני לצורך חישובים אקוסטיים. הסקר האקוסטי לקח בחשבון שזה כאילו רכב כבד, שהוא מרעיש פי כמה מאותם טיוליות ואוטובוסים, ועדיין רמת הרעש שתיגרם תהיה נמוכה מן המותר. מקדם בטחון נוסף שנלקח בחשבון באותם סקרים.
לגבי פעילות הנופשים. כאן החברים הנכבדים המתנגדים מדברים כל הזמן על הקירבה למקום, אבל הקירבה למקום היא רלוונטית רק בהקשר של הרעש, של המפגע, זה שעובדתית פיזית, הפרוייקט נמצא במרחק של 70 מ' ולא 45 מ' כפי שאתה אמרת, אני לא רוצה לסבסך ביניכם, בכל אופן, יש כאן משום טעות אופטית נאמר כך בלשון המעטה. מה שקובע, לא היכן גבור הפרוייקט, גבול הפרוייקט הוא בכלל לא רלוונטי, מה שרלוונטי, היכן מיקום הרעש בפרוייקט הזה. אם יש שם עץ, העץ לא מרגיש, אני נורא מצטער. עוד לא המציאו עץ מזמר. לכן, המקום הקרוב ביותר של פעילות שיכולה ליצור רעש, הוא לפחות 150 מ'.
בנושא הבריזה, אני מבקש להפנות את תשומת הלב לתכנון. בתקנון ישדנה.
סליחה, אני לא רוצה להפריע לך, תקבל את הדקות. אני מסתכל פה בלי משקפיים, אני רואה שביל שמקיף את האגף שמסומן ב-ב'. אני שואל, יש פה שביל שמקיף אותו, אתה אומר שאסור להגיע לשם? אני שואל עוד פעם, אני רואה שביל שמקיף את אגם ב' ומגיע גם לצד המזרחי, אז האם אתה טעית, או שהתכנית לא נכונה, למה אתה מתכוון?
סליחה, לנקודה הזאת. האיתור של הפעילות בצד המערבי על פי התקנון, מתייחס לאגם ג'. לגבי אגם ב', הוא עצמו מרוחק יותר מבתי המגורים, ולכן סוכם עם המשאד לאיכות הסביבה והנציגים שלהם, שישום הפעילות בצד המזרחי יקויים לגבי אגם ג'. בנוסף לכך, אנחנו מתכוונים להציע גם איתור של הפעילות בצו המערבי בלבד, גם לגבי אגם ב' להחיל את אותו דבר גם לגבי אגם ב'. זאת נכונות שלנו שהיא מעבר לסיכום עם השירות לשמירת איכות הסביבה.
אם תרשו לי, לגבי אמצעי הפריסה, אני רק מבקש להפנות לסעיף 3 בפרק ג' לתקנון, יש שם החמרה, איסור חדמשמעי לגבי שימוש באמצעי פריסה.
אני מבין שאגם א' זה בריכה לשוחים, על פי הנוהל או החוק, צריך מציל להיות שם? אני מבין שמערכת הכריזה עומדת לרשותו. עכשיו מה זה חרום, אתה יכול להסביר? כשהוא רואה ילד שמתרחק מעבר להוראות, זה חרום בזה, שמחייב את ההתערבות שלו?
כל מה שנדרש על פי התקנון של איזורי שחיה במשרד הפנים מחייב, אותנו. זאת אומרת, אנחנו יכולים פה לצפות לאותה פעילות הרגילה של מציל בכל מקום, יש לו מערכת כריזה והוא משתמש בזה כמו שכל המצילים משתמשים.
מה נחמן, נתשדובה חיובית, בהקשר הזה הנושא של התזכיר האקוסטי.
לגבי נושא המים. נושא המים נבדק, וישנו כאן מר פורטמן, בתנו הפתרונות לגבי האמצעים למניעת יתושים והפתרונות האלה נמצאו מתאימים ואושרו ע"י משרד הבריאות, כך שאין כאן מעבר לאיזשהו טיעון שאין לו שום אחיזה בנתונים, אין כאן שום דבר ממש. הפתרון הקיים בפרוייקט אושר חד משמעית ע"י משרד הבריאות, להבהרות נוספות אני מניח שמר פורטמן יוכל להוסיף.

לגבי הטענה של שימוש במי שפכים שחברתי טענה. עם כל הכבוד זה לא נכון. מדובר באוס, אם יש שימושבמים, אז זה במים מטוהרים ברמה גבוהה מאוד, כך שלבוא ולהציג כאן מצב כביכול שיהיה כאן שימוש בשפכים. עם כל הכבוד.

לגבי ריחות. כפי שהובהר כאן לגבי מקומות בפעילות, המקום של הריחות, כפי שהוזכר כאן על ידי גברת ויזל, יכול להיות כתוצאה ממנגלים וכו'. קיבלתם תשובה על כן לגבי מיקום הפעילות, ומיקום הפעילות מוביע גם היכן יכולה להיות פעילות כזאת. ומאותם מרחקים הריחות האלה מתפזרים. לגבי השפעה על המשקים החקלאיים. עם כל הכבוד, התקליט השחוק הזה חוזר וחוזר. הנושא הנושא הזה נבדק ע"י אנשי מקצוע בצורה רצינית והם קבעו חד משמעית שאין שום בסיס לטענה, כאילו הפרוייקט הזה יפגע באיזשהי פעילות חקלאית באיזור, ואני מבקש להפנות אתכם לתרשומת של ממלאת מקום הנסח בועדה המקומית הגב' אגי ל מה-5.6.89 והתרשומת הזאת מצויה בתיק, כך שהליכת אימיה הזאת כל הזמן שתיפגע הפרנסה, אין לזה שום בסיס.

בסיכומו של דבר, אני מבקש להדגיש דבר אחד. בפני הועדה הנכבדה הזאת מונחים סקרים. מונחות חוות דעת מקצועיות. החוות דעת נבדקות על ידי הרשויות המוסמכות במדינת ישראל, על ידי הרשות לשמירת איכות הסביבה, על ידי משרד הבריאות, כולם נתנו את ברכתם על זה, אישרו אותם. כנגד הדברים האלה, כל מה שיש בפני הועדה זה מלל שלא מבוסס על נתונים, לא מבוסס על חוות דעת מקצועיות, היה להם הרבה זמן לעשות את זה. לא נעשה שום דבר. לכן אני מבקש להתעלם מכל טיעון שאיננו מבוסס על נתונים.

<u>מר גרינבאום</u> אני הכנתי את הסקר האקוסטי והנספח לסקר האקוסטי שהוזכרו קודם לכן והייתי רוצה לומר מהם שני הקריטריונים בעצם שאליהם מתייחסים, כדי שיהיה ברור למה השוונו את זה.

ישנם שני קריטריונים לרעש, האחד הוא תקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר תשל"ז-1977, שקובע מהם רמות הרעש שמותרות בהתאם לסוג המבנה, בשיש הפרדה בין סוגי מבנה שונים, למשך קיום הרעש ולזמן קיום הרעש, כלומר כמה זמן הוא מושמע והאם זה ביום או בלילה.

פרמטר נוסף שאליו התייחסנו, למרות שהוא לא מחייב חוקית, זו ההמלצה של המשרד לאיכות הסביבה לגבי מפלסי רעש מירביים מותרים מכבישים, כלומר, מה נגרם מכבישים.

עכשיו, כשהשוונו את הדברים האלו, אז כפי שכבר ציין מר קדם, אנחנו נקטנו כאן במספר התמרות וכל האפקט הזה שניסו כאן לסבר את האוזן ולתאר את האמפיתאטרון וכו', לקחנו מקדמי בטחון מעבר למה שנדרש על פי זה והגענו למסקנה שמכל הפעילות השוטפת הרגילה, באגם א שכוללת את אותו מציל שהוזכר קודם לכן, עם הרמקול של הצלה המרוט, עדיין אנחנו במפלס נמוך ב-5 דציבל מתחת למפלס המירבי שמותר על פי החוק. אני אנקוב במספרים, לגבי פעילות בשעות היום, כשהיום מותר מ-6 בבוקר עד 10 בלילה, כשהפעילות נמשכת יותר מ-9 שעות ברציפות, מותרים 50 דציבל, כשהפעילות היא מ-3 שעות ועד 9 שעות, 55 דציבל. אני התייחסתי לפעילות שמתמשכת יותר מ-9 שעות, דהיינו 50 דציבל. זה בסוג מבנה ב שהוא מבנה מגורים.

עכשיו, הועלה כאן הנושא שלה ירדיו ובדקתי גם את הנקודה הזו, ושוב עם משנה החמרה. הגברתי כאן לצורך החישוב את הרדיו לעוצמה מחרישה אזניים תרתי משמע והגעתי למסקנה שאנחנו במקרה כזה גם נמצאים 9 דציבל מתחת למותר בחוק.

עכשיו לגבי כבישים, ההנחיה הקיימת, ההמלצה של המשרד לאיכות הסביבה אומרת, שכל אימת שמפלס הרעש איננו עובר את הערך של , מפלס שווה ערך 67 דציבל, אין צורך לנקוט באמצעי מיגון אקוסטיים ולא משנה כרגע אם אמצעי המיגון חלים על היזם או על הסובב. לקחתי הרבה רדיויים בעוצמה גבוהה.

לגבי הכבישים. החישוב על פי המודל המתמטי לוקח, יש מודל מתמטי שאפשר לחזות במדוייק, של פלוס מינוס 1 דציבל, רעש שיהיה צפוי מכביש. גם אם הכביש לא קיים, אם מזינים את תכנית המורשה או איזה מגורמה בכמות בלי

הרכב בשעת שיא, הרכב התנועה, כלומר לפי סיבוב של 3 סוגי כלי רכב, רכב כבד, בינוני וקל, ולפי מהירות הנסיעה, ונכנסים פרמטרים נוספים כמו שיפוע, מצב הכביש שהם זניחים.
בשהכנסתי את כל הפרמטרים האלו עם החמרה, כשלקחתי לצורך העניין לפי נפחי התנועה החזויים, לקחתי כ-70% מסך כל כלי הרכב שאפשרי בכלל שהמקום יקלוט, לפי גודל מגרשי החניה, יגיעו תוך שעתיים. נניח בין השעה 8 ל-10 ואז יגיעו שלושה רבעי מכלי הרכב. כאשר הנחתי גם ש-5% מכלי הרכב יהיו כלי רכב כבדים, לעומת 4% שבעצם אלו הנתונים המוסמכים, ולקחתי שימו לב, שזה רכב כבד ולא רכב בינוני, קיבלתי שעדיין יש לנו כאן מרווח בטחון של 7 דציבל. כלומר, כל מוקדי הפעילות שהוזכרו כאן, יש לנו מרווחי בטחון גדולים מאוד. כך שאין כל חובה, וגם אין כל צורך לנקוט באמצעי מיגון אקוסטיים. מדוע אין צורך? מכיוון שנשאלה כאן איזו שאלה קודם, מהו הרעש הצפוי לעומת דהיום וגם הנושא הזה נבדק. אני בדקתי את רעש הרקע שנובע ביום מהכביש המהיר ירושלים ת"א וההפך ומסתבר שהוא ממסך למעשה את הפעילות הצפויה מפארק האגמים, מכיון שרמת הרעש שלו גבוהה מהחזויה מהפעילויות השונות שציינתי כרגע.
אני חייב להדגיש למען ההגינות, שאת המדידות ערכתי ביום חול. אפשר לחשב מה מפלס הרעש הצפוי בשבת, אם כי הוא לא הרבה יותר נמוך, אבל יש גם תנועה בכביש הזה בשבת.
לגבי הנושא שהועלה כאן ע"י אחד מחברי בית נקופא. אני חושב שנעשה כאן ניסיון לסבר את האוזמן עם קריאת המואזין. אז מספר הערות בקשר לאותה קריאת מואזין. נכון שב-4 בבוקר, שמיעות של אלה ואבבר לא נראות לאוזן. א פארק האגמים כנראה לא יעבוד ב-4 בבוקר. אפילו אם הוא יעבוד, לא יהיה לפחות ב-4 בבוקר, אז זו לא דוגמא טובה. המואזין לא מן הנמנע שהוא פרובוקטיבי, יש לו רמקולים שהוא מגביר אותם בכוונה. זה באשר למואזינים.
עכשיו נקודה נוספת. מדברים פה כל הזמן על גבולות המגרש. הזכיר פה עו"ד קדם, שבעצם הפעילות לא מתחילה מגבול המגרש. אותו הדין גם, מדידת הרעש על פי התקנות למניעת נפגעים, גם היא לא מתבצעת בגבול המגרש, היא חייבת להתבצע בחדר שמשמש למגורים, גם לא במרפסת. אז אם מישהו בנה בשטח לא לו זה לא עינייני בכלל, אני בא כמהנדס כמו שאני נראה, אבל מתייחסים למבנה המגורים, ולא לנסות לסובב למרחקי מינימום של גבול מגרש, כי זה לא רלוונטי.
חבל שנעמי יצאה. קודם כל, נעמי ציינה שאין פיקוח על מיגון פעילויות, וגם החבר שיושב מלפני שאני לא מכיר אותו, אמר שאו.קי. מי מבטיח שלא יהיה מהצד השני. אפשר לראות את זה בדו"ח לקחתי במקדם, במסגרת מקדמי הבטחון גם מרחקים יותר קרובים, כי אני לא סומך, גם אני לא סומך, ולכן לקחתי בנקודת מוצא של מקום הרעש את הנקודות הקרובות ביותר.
עכשיו לגבי העניין של מערכת הכריזה שעלתה וחזרה כאן מספר פעמים. למעשה על מערכת כריזה אפשר לשלוט בכמה וכמה אופנים. ראשית אפשר לעשות מספרמעגלי כריזה. אפשר מעגל כריזה אחד לעשות גדול, שיקיף את כל האיזור והוא יהיה כריזת חרום בטחוני, כלומר כשיש חפץ חשדוב מתבקשים לפנות את השטח ואז זה גם יעניין אולי את אנשי בית נקופא ורק למטרה זו הוא יהיה בשימוש, הוא לא יהיה בשימושלצורך הודעה שרכב זה חוסם הכביש, או דברים כאלה.
בנוסף לכך, אפשר לתכנן מעגלי כריזה מקומיים, למשל למציל יהיה מעגל כריזה מקומי ספיציפי שיופנה אל המתרחצים בלבד, זה דבר שניתן לתכנן אותו ללא קושי.
דבר נוסף, אפשר להגביר את עוצמת הרמקולים, ע"י התקנת מספר רמקולים גדולים, שיכסו שטח גדול, אפשר לפזר רמקולים קטנים בשטח קטן ואז אפשר לשחק בעוצמה שלהם, כך שהדברים האלה נמצאים בשליטה. לא צריך להיבהל כל כך מעניין מערכת הכריזה, יש לזה תקדימים.
אפשר בהחלט, אני לא יודע אם יכעסו עלי כן או לא, אבל להציע שמערכת הכריזה תתוכנן באישור, בכפוף להנחיות של יועץ לאקוסטיקה, והיא תקבל את אישור הועדה.

(פרוטוקול מחוזית 4.9.90)

<u>מר נקמן</u> רעש הרקע שדיברת עליו מהכביש הראשי, אתה יכול להגיד לי לכמה דציבל הגעה ואיפה מיקמו את המכשיר?

<u>מר גרינבאום</u> ביום ה-30.10.87 בין השעות 13 ל-14 נמדדו רעש שנעו בתחום שבין 51 עד 54, הרעש היה סביר ובמעט ולא נקרו בו שינויים. בפרקי זמן קצרים יותר.

<u>מר א. קניסה</u> המצב היום, הבית של פלדמן הוא הכי קרוב. אתה יודע מה המצב היום בתוך הבית שלו ומה יהיה המצב הערכה שלך אם העסק הזה יופעל?

<u>מר גרינבאום</u> לא, אני יכול להגיד לך דבר אחד, החישובים שלי התייחסו כנראה לבית של פלדמן. אני לא ראיתי על המפה אם רשום שזה פלדמן. התייחסתי לבית הקרוב ביותר. במצב הנוכחי אז אני משער שגם עליו מדדתי. יש לי רק שאלה אחת אליך. אמרת בין 51 ל-54, וקודם דיברת על הצפי לגבי מה שיהיה בעתיד, שאנחנו תקן 67, לגבי תחבורה. אמרת לא מגיע, אתה במרווח של ? אמרת? זאת אומרת, מגיע רעש של תחבורה בלבד ל-58.
אני רוצה להבהיר את עצמי. אני הפרדתי קודם בין החוק למניעת נפגעים, לבין רעש של מקורות תחבורה, לא ציינתי שכביש ירושלים ת"א כביש ארצי מס 1 מהווה מקור רעש אינסופי קבוע, כי התנועה שם כל הזמן זורמת, בכל מצב. אותו דין לא יכול לחול על הכביש הפנימי זאת אומרת, לא יהיה לך שטח תנועה שם.

<u>מר נקמן</u> אתה מגיע עד 54 דציבל מהכביש הראשי, ואילו הצפי שלך לגבי הרעש בכביש המקומי יהיה 58.

<u>מר גרינבאום</u> אמרתי ששם בכביש הגישה באותם שעות שיא, עשוי להגיע למצב שיא מירבי של עד 70 אפילו. אבל אני רוצה להבדיל בין הרעש הקבוע שקיים כל הזמן.

<u>מר נ. רונן</u> לפני שאני מביא את הדברים חשבתי להעמיד אותם מספר תשובות לשאלות שנאמרו פה. טען יוסי פלדמן, או מר פלסמן, שלא היתה הידברות. בהתחלה ניסינו להידבר עם בית נקופא, המילה הראשונה של בית נקופא אמרה וזה לא פעם ראשונה, כמה קרקע אתם נותנים לנו תמורת הסכמתנו. אני מוכרח להוכיח בפרוטוקולים שהיו, הם מספיק חכמים לא להעמיד את זה בכתב. בעל פה זה היה הנושא של מספר משא ומתנים שהיו עם בית נקופא בנושאים אחרים וזו היתה ההתחלה. אנחנו בתור חקלאים שהיינו 70 שנה לפני בית נקופא, לא נותנים קרקע, זה הפרנסה שלנו.
דבר שני, יוסי פלדמן, פעמיים אמרו שהמשתלה איננה פתוחה בשבת, כמה פעמים אני אישית קניתי מתנות בשבת במשתלה.
עלתה פה טענה של מים. לקרית ענבים הוקצא מיכסה, קרית ענבים לא מוציאים מ"מ אחד מעבר למכסה שמוקצבת לנו וזה לא מעניין את בית נקופא אם זה לכותנה, או לתפוחים, או לבריכת שחיה זוהי כמות המים והיא על פי אישור שמוקצב לנו. אם יקצצו וקיצצו לנו, אז תקוצץ גם המיכסה הזו זה דאגה שלנו, לא לגבי המפעל הזה. זה לגבי הכותנה, לגבי המטעים לגבי החיים בכלל. אז זו לא טענה בכלל.
עכשיו מה עומד, 40 שנה בית נקופא יושבת שם, קרית ענבים יושבה 70 שנה במקום, התקיימנו 50 שנה רק מחקלאות אדוני. ביום רק מחקלאות באיזור ההר אי אפשר לחיות בפרט במטעים. עובדה שכל השטח הזה היה פעם מלא מטעים, ביום הוא עומד בור.
יוסי פלדמן פונה אלי לא פעם למה אתם לא מעבדים את השטח הזה הרי הוא מלא קוצים, הוא ידלק וישרף ויזיק לי העשן, אז מה הוא רוצה היום, שזה ימשיך להיות עם קוצים, עם דרדרים ושתהיה שריפה, או שאולי הוא רוצה שנקים שם חממות במקום זה, נשקול את זה. נראה מה הוא יגיד אז, אם נחליט שנקים חממות, עד שיהיה לו טענה אחרת.

(פרוטוקול מחוזית 4.9.90)

אין לנו שום תחליף לאדמה הזאת, והאדמה הזאת פעם הרסה אותנו. היום אנחנו מוכרחים להתפרנס מהאדמה הזו בצורה אחרת. הינו על האדמה הזו יושבים פה מספיק אנשים אנחנו לא יכולים לברך אפילו מוציא הלחם מן הארץ. הארץ הזו לא נותנת.
רבותי, היה בשולחן הזה, במסגרת הזו לפני 10 שנים בפרוייקט אחר של קרית ענבים, בית נקופא טענה את אותם טענות, בריאות, אקולוגיה, רעש, לגבי מפעל שאנחנו הפלנו אותו, זה הגיע לועדה הזאת, זה הגיע לועדה, אמרנו, אנחנו מקבלים את כל המייגים של המומחים. המפעל היום עומד משגשג, דוגמא לאירופה, אנחנו היום מוכרים ידע, ומקימים מפעל כזה באירופה, רק מתוך זה שהתייחסנו ברצינות לכל ההנחיות של המומחים למיניהם.
אני לא רוצה לחזור על ההיסטוריה, באן מדובר, לגבינו זה פרנסה,לגבי מישהו אחר זה נוחיות ויבות חיים. אנחנו מאוד מכבדים את האיכות חיים, ומקבלים גם את הנוחיות. אבל יש פרנסה לא של 60 משפחות, של 100 משפחות. יחד עם זה שאנחנו מקבליםעלינו את הדין, שכל המומחים למיניהם, למלוות אחרי כל תביעה, כל סייג שיטילו עלינו לגבי מיגבלות שלא יפריעו.
דבר אחד אני יכול להבטיח פה במקום, אנחנו ב-4 בבוקר לא נצעק אלה ואבנו, גם לא ב-8 ובכלל לא.
להדגיש במה דברים, אנחנו מקימיםמפעל שכיום במצב של מדינת ישראל יהוה מקום לקליטה עובדים של למעלה מ-30 איש. בית נקופא לא קלטה מעולם, אנחנו נקלוט וזה מתוכנן על עבודה של למעלה מ-30 איש. במפעל היומיומי לא בביצוע.
אני רוצה להדגיש אנחנו מקבלים עלינו את כל הסייגים שהמומחים למיניהם יטילו עלינו ובעבודה עשינו את זה וקיימנו את זה בפועל ונקיימאת זה גם בפועל היום.

<u>מר מיכאל</u> יש משק, בני המשפחות צריכים להתאמץ, אי אפשר לגדל רק פוחן, אז מחפשים ואתם הגעתםלפרוייקט הזה שהוא חיובי לעם ישראל. השאלה, אני לא יודע כמה דונם יש לכם, אני לא יודע ממערב, ממזרח, אני לא יודע. האם אתם שקלתם, בדקתםאפשרויות אחרות שלמיקום הפרוייקט הזה שלא בסמיכות מידית לבית נקופא? אני לא רוצה לשאול, אולי ליד בתי המגורים שלכם, אבל אולי יש מקומות אחרים, שגם מרוחק מבתי מגורים.

<u>מר גרינבאום</u> שאלה הזאת נשאלה בשלבים המוקדמים דרך מהנדס הועדה המחוזית, מר אורי בן אשר, בתקופה שמשה כהן לא היה. בדקנו לאחר שהפרוייקט הזה תוכנן, יחד עם אורי בן אשר אלטרנטיבות אחרות, שכולם נפסלו וחזרנו אל המיקום הזה.

<u>מר נקמו</u> האם תוכל להביא את התכניותהאלה של האלטרנטיבה ולמה נפסלו האחרות? הרי זה מה שמעניין אותנו.

<u>מר דרורי</u> אז שאלת אם נבדקו אלטרנטיבות, אלטרנטיבות נבדקו ועל דעת אנשי המקצוע, ועל דעת נציג הועדה או לא נציג הועדה מר אורי בן אשר ישבנו איתו והגענו למסקנה משותפת שזהו האתר שנכון בו להקים את הפרוייקט. זה נושא ארוך וכבד, אני מוכן לשבת איתך ולהסביר לך.

<u>מר נחום רוגן</u> לשאלה הראשונה, לפי בדיקה של מינהל מקרקעי ישראל, חסרים לנו עדיין 1,400 דונם למכסה שלנו.

<u>מר מ. פולגמן</u> אני רוצה להבהיר במה מילים בקצרה על נושא המים. קודם כל מה המצב הקיים, היום קרית ענבים משתמש במי מקורות להשקיה, ביוב גולמי של בית הארחה של הקיבוץ, של הרפתות זורם באותו עמק פה באיזור הזה, גם גורם למטרדים, גם גורם ליתושים, וגם בזבוז של מים.
הפרוייקט הזה בא גם לשפר מבחינת המים לשפר את הסביבה וגם לחסוך במים

משום שקריה ענבים אולי תקים כאן מכון ביוב קטן קומפקטי סגור בימה מאוד גבוהה, וזה קרקעי, שישמשו להשקייה של המטעים שלהם במערב, ויחליפו את מי מקומות, ישמשו לתגבור. זאת אומרת, בבריכות יש במות מסוריות בקיץ, כמו מסוריגמה בחורף את האידוי הזה צריך לכסות ע"י מקורות.
הבריכה הראשונה שתשמש לבריכת רחצה, תהיה מי מקורות טריים. באשר המים כמו בכל בריכה שוויה. זאת אומרת 3 פעמים ביום כל המים משוחררים. מבחינה זאת מדובר רק על מי מקורות. מי מקורות שיבוזנו ע"י קונכים שישקו את המטעים במערב, אין כאן בזבוז של מים, יש כאן חסכון במים, ביוב שהיום זורם ינוצל אחרי טיהול להשקיה. היום הביוב הזה נקבה כאן בתוך הואדי ובמהוה מטרד ותושים וחלחול למי תהום וזיהום של מי תהום. הפרוייקט הזה מבחינת משק המים נשפר גם את איבות הסביבה. וגם חיסך במים.

<u>מר מיכאל</u> סליחה, האם שלוש הבריכות הם תנאי להקמת מכון הטיהור? זאת אומרת, אפשר להקים את מכון הטיהור ללא קשר לבריכות?

<u>גב' ת. רבנה</u> אני רוצה לשאול אחד הדברים המאוד במיטרים כאן הוא המיקום של הבריכות או האגמים האלה אז כשאנחנו באים ושואלים, האם נבדקו אלטרנטיבות ואנחנו מבקשים לראות את התוצאות שלהם ומדוע נפסלו, אז אני חושבת שזה הדבר העיקרי, אז אי אפשר לבוא ולהגיד אין זמן עכשיו, אנחנו לא יכולים להביא את זה, אורי בן אשר פסל את זה. אם זוהי באמת השאלה העיקרית, אז אנחנו אני חושבת זכאים בהחלט שיוצגו בפנינו אלטרנטיבות והמימצאים והטעמים מדוע האלטרנטיבות האלה יהוו מטרד. משום שיתכן מאוד שיש אלטרנטיבות שהם לא פוגעות כל כך באנשים אחרים ויתכן שיהיה לנו לב יותר קל לאשר אותם. אני לא חושבת שזה דבר שאפשר להתעלם ממנו.

<u>גב' נעמי</u> אני בהחלט חושבת שנושא כזה אפשר להקדיש, או אם כבר חזרו לדיון חוזר, אם כבר היתה עילה לדיון חוזר, אז צריך לקיים אותו באמת בבדיקת כל האפשרויות ואני גם אבקש לדאוג לכך שבכל ישיבה נוספת יוזמן נציג המושב, נציג המושב שהוא עו"ד בדר לידיעתי עד היום הזה.
עכשיו אני אתחיל מהסוף. נכון שאנחנו לא הבאנו דו"ח אקוסטי מנוגד, כי האמצעים שעמדו לרשות האנשים לא איפשרו את העניין הזה.
עכשיו, אני מפנה את תשומת לבכם לכך שהדו"ח האקוסטי נערך לנובמבר 87, וגם לפי ספירת רכב, עומסי תנועה של נובמבר 87 ואנחנו היום נמצאים לקראת סוף 90, כאשר יש גידול ידוע לכל הדיוט, משמעותי ביותר בנפחי התנועה ולכן אני חושבת, שאם כבר מבקשים דיון חוזר, צריך לתת לכם דו"ח אקוסטי אמיתי להיום, כי דבר כזה לא מאשרים על רגל אחת ואי אפשר להסתמך היום על נתוני נובמבר 87, לא מבחינת היקף כלי הרכב, ולא מבחינת הנתונים האחרים שנמדדו, גם מבחינת רעש הרקע וכל הדברים האחרים.
עכשיו אני רוצה להדגיש עוד דבר אחד, אני לא מכירה את הקונסטלציה של הבתים בבית נקופא, אבל אני ראיתי שבדו"ח המשלים הזה שהוא מ-89, בתאריך יותר מאוחר מהדיון בועדה המקומית, יותר מאוחר מהדיון בועדה המקומית, מדובר על מרחק של, בתי המגורים מרחק שהוא ריאלי, 140 מ' מבתי המגורים מאום ; דבר שהוא לא נכון פשוט.
ממוקד הפעילות הרעש נמדד ממוקד הפעילות ולא מהמים.
המרחק שבתרב שמה שהוא 60מ', הוא פשוט לא נכון, כי המרחק הוא פחות מ-60 מ'. עכשיו, יוסי פלדמן עומד על זה שהמרחק מביתו, שהוא אכן פועל בשבת, הבית פועל בשבת גם, הוא מקסימום 45 מ ולא 60 מ מר נחמן, אני ראיתי בדו"ח המשלים, שההנחה היתה שיגיעו למקום 270 כלי רכב בשעתיים. אני חושבת שלאור הנימיון של עין חמד, זה נתון. עכשיו, המומחה האקוסטי לא הבהיר בעצם מהניסוי שלו במגבירי קול אחרים, כלומר באמצעים אחרים, הוא אמר הרבה מכשירי רדיו. מה זה הרבה 20, 30, 100, הרי יש שם קהל גדול מאוד. אם אנחנו עושים חשבון של 270 כלי רכב שיביאו אנשים לשם,

(פרוטוקול מוזית 4.7.90)

מר א. סויסה זה לא רלוונטי.

מר י. פלדמן עוד נקודה אחת. טענו כאן על עוצמת רעש, אני בעורותי
הייתי 20 שנה בעין גדי רכשתי דירה בירושלים לא יכולתי לשאת את זה.
גרתי בדירה חצי שנה, באתי לאיזור שקט. אני בעת כשאומרים עוצמות רעש,
תלוי באיזה איזור. החוק לא מבחין בזה, ההיגיון והשכל מבחין.
כשבאים לישוב כפרי, לא מתכוננים לרעש ברמת אשכול ברחוב אשכול
בירושלים.

מר א. גליק א המהנדסת תארה את המקום במזבלה בשנים האחרונות, הרי
נחום אמר בצדק, שנה היו מטעים, ענבים, דבורים. זה שקרה בתקלאות דבר
בזה, זה לא צריך להיות שאנחנו נסבול. היום זה מזבלה. את לא היכרת את
השטח הזה לפני המזבלה, בגלל זה את לא אוביקטיבית לפי דעתי. זו לא
סיבה בגלל זה לעשות לנו את הצרות.
דבר שני שרציתי להגיד, כל שבת לא ב-4 בבוקר, השכנים מתחתנים, ובולכם
לבוא אלי ב-2 בצהריים עד 12 בלילה ברמקולים, במה דולר, במה דינר, במה
שקל, כלומר מאבו גוש זה מרחק באויר אני מניח 2 ק"מ. עם כל הכבוד
למומחה, האדון הזה את המומחיות הוא מציג עם הכסף שנתנו לו, שהוא פה
מספר סיפורים על הרעש שזה רעש שלי רבותי. אז איפה ההיגיון?
דרך אגב, אני גם שומע אפילו בבית שלי את הכרזת הרמקולים של בתי מלון
של קרית ענבים, שזה לפחות 700-800 מ' מהבית שלי ואני יודע אני מכיר
את החברים 40 שנה, אני מזהה את הקול שלו ברמקול, או שלה. זה הרבה
מאות מטרים, אז הוא רוצה המומחה אותי להאביל ש-40 ו-150 מ' זה לא
רעש. כל זה לפי דעתי סיפורים.

בשלב זה יצאו המוזמנים מחדר הישיבות.

מר א. סויסה מישהו רוצה להוסיף?

מר מיבאל אני לא מבין למה אנשי קרית ענביםלא היו מוכנים ללכת לקראתם
בישיבות הקודמות להביא למשל את אגם ג' מה מפריע להם?

מר א. סויסה אני לא יודע, אל תשאל אותי שאלותקשות.

מר גיל ב-3 דו"חות ותיקונים, פתחנו אותם וידענו שזה אישור רציני.
הוספנו על גבי הדבר הזה דבר נוסף שהם כאן טענו, ושהדו"ח האקוסטי לא
בדק, זה הנושא של פעילות מתוך בריכות ויש לנו דו"ח שעשו בדיקה של זמן
אמיתי בבריכות שהיו בקרית ענבים, בגדרה ובבריכות ירושלים, כאשר
היחידות השונות נמדדו את הדברים האלה וזה עמק ישראל זה לא עובד על
המודלים זה עם הרדיו וכל מה שכרוך בזה.
את הבדיקה הזאת, כאשר כל הגיבוה אם זה 140 מ' או 20 מ' ואגף ב' ו-ג'
מדובר על פעילות של סירות זה פעילות הרבה יותר נמוכה, אבל כמובן יש
שם פעילות. גם בבדיקה הזו של פעילות מתוך בריכות ב' ו-ג' נמצא שהרעש
הוא מתחת, יחסית די הרבה נמוות למפלס המקובל.
למרות זאת, בהמלצה שהגשנו ואחר כך ועדת הערים דחתה את זה, אנחנו
המלצנו לבטל את הכביש, את ורן הגישה סביב אגם ב', זאת אומרת, שלא
תהיינה שום פעילויות ממזרח לאגף ב' ו-ג' בצורה בזאת גם ימנע הנושא של
המנגלים.

מר א. סויסה גיל אני רוצה לשאול אותך, אני שאלתי אותך בדיוןהקודם,
בהכרעה. הכל טוב ויפה. זה מתחת לתקן, אני שאלתיאותך, אם המצב שלהם
ירע ואתה אמרת לי שאין ספק אני יכול לצטט אותך, עברתי על הפרוטוקול
ואמרת לי שאין ספק שהמצב שלהם ירע.

השאלה היא נניח שכל קבוצה תשתמש, והאנשים האלה באים, כמעט לכל קבוצה יש רדיו טרנזיסטור, ביחוד בתקופה הזאת. השאלה היא עד כמה נעשה הניסוי של המכשירים האלה. במילה הרבה זה לא מספיק הרבה כמה.
לכן אני אומרת, אתם חייבים לפי דעתי, אם בדעתכם לאשר את הפרוייקט, אתם
חייבים להפנות קודם כל במתן בדיקה אקוסטית רלוונטית להיום, בהתייחסות למספר כלי רכב רלוונטיים להיום בבדיקה מדוקדקת, מה נעשדה הניסוי לגבי מכשירים אחרים, לא מגבירי קול בשעת חרום, אלא דברים שמשתמשים בהם באופן יום יומי. לא קיבלנו תשובה בכלל על בדיקה של ריחות ומזהמי אויר.
עכשיו לטענה. קצת צער אותי העניין הזה שהכניסו פה שחממות נבנו מחוץ לתחום, או שמוכרים שתילים בשבת. הכוונה כנראה לאותם חברי ועדה שהם אנשים שומרי שבת, כדי להגיד הנה, גם אלה מפרים את השבת. הנקודה היא אחרת. השאלה היא, באיזה מידה אפשר להשוות פעילות, אם היתה. הופסקה, קיימת, של משתלה בודדת או חממה פרטית, לפעילות של עניין כזה, שאני אמרתי במפורש, גם אנשים שלא שומרי שבת במובן ההלכתי, זכאים שהשבת יהיה יום מנוחה, וזאת השאלה. השאלה היא שאלה של רעש, ואם לא מוכרים שתיל בשבת. לאנשים אחרים אולי זה באמת כן שאלה גורלית אבל השאלה היא אין אפשר להביא פעילות מוגדלת מוגלת תנועה כזאת, מהסוג הזה, על ספי מושב בתי מגורים זאת השאלה.
עכשיו, אם מישהו בנה את החממה שלו בחריגה, אני חושבת שהמהנדסת של ועדה מקומית שמייצגת גם את בית נקופא, את זה לא היתה צריכה לשים כי זה באמת לא רלוונטי, ואנשים שרגישים יותר לשבת ממך אולי, ישאלו את השאלה מה זה נוגע לבית המגורים וזאת השאלה ואם את מייצגת את בתי המגוריםשאלה, את צריכה לתת את ישותן לנקודה הרלוונטית ולא להגיד שמישהו בנה משתלה אוחממה מתוך חריגה והוא מוכר שתיל בשבת. זאת טענה בכלל מגונה לפי דעתי ולא רלוונטית.
עכשיו אני רוצה לגמר כן . יכול מאוד להיות שעל חברי קרית ענבים באנשים בפרטים אפשר לפקח זאת חברה מאורגנת, מסודרת, אני מתארת לי ברמה שאולי תהיה ממושמעת. אבל אי אפשר לפקח על עם ישראל בהמוניו אנחנו יודעים את זה, במקומות שיש התקהלויות ציבוריות לצערי הרב זה המצב ועם הקהל הזה אנחנו מתעסקים. זה לא מה שהחבר הותיק של קרית ענבים יגיד, אני אקבל, ואני מאמינה לו שמה שהוא יבטיח הוא באופן אישי יקיים. זאת לא השאלה הזאת. השאלה היא איך אפשר לפקח.
יש עוד שאלה אחת שאני רוצה להעמיד בפניכם. תראו כשמדובר בבבישים כשזה צורך לאומי אי אפשר לפקח איתם, אז מודדים מדידות רעש, מה, מעבר לאיזה גבול צריך לדרוש מגננות. פה צריך לבדוק איך האנשים האלה חיים היום, בנתונים של היום ומה יקרה להם אחרי כל הסיפור הזה זאת השאלה. אנחנו לא עוסקים כאן בטבלאות ובסטטיסטיקה. השאלה באיזה מידה תוחמר ותוחרף הבעיה שלהם. יכול להיות שיגיעו לסוף השואה, סליחה, לא שואה, לסוף האי נוחות המירבית, ש-67, המספר 67 זה המשפט המקסימלי שקבע המשרד. השאלה היא איך זה מסתדר עם בתי המגורים לעומת החיים שלהם היום.
המשרד וזה היועצת המשפטית שלכם תאשר. יש את הנושא הזה של החוק למניעת מפגעים וזיהום אויר, שהוא קובע רמות הרבה יותר נמוכות, ויש גם ענין של נזיקים בכלל של רעש שאנשים לא יכוליםלחיות איתו וזה צריך להביא בחשבון ולכן לא נעשתה מדידה מה המצב היום, איך הם היום חיים מפני שלאנשים שחיים היום פתאום הדבר הזה יהפך למטרד, היא באמת מכה קשה מאוד. אני רוצה דברים חדשים שלא אמרתי. אם השטח הזה הוא שטח לא מטופל והוא מיזבלה, זה הבעיה של הקיבוץ, אין שום סיבה להפוך אותו למיזבלה, ואפשר לטהר את מי השפכים של קרית ענבים על ידי מפעלי טיהור.

<u>מר י. פלדמן</u> אני רוצה פשוט מאחר שכאן דיבר נחום ואמר שהיתה הידברות עם קרית ענבים. אני רוצה להגיד אני פניתי אישית אני רוצה להחריף את זה. פניתי למזכיר התק"ם, ביקשתי בירור, קרית ענבים סרבה, אני רק רוצה להסביר.

(פרוטוקול מהוזית 4.9.90)

מר גיל היום הרעש, מפלס הרעש הוא 56 דציבל, היום, דרך אגב, רעש התרנגולות הוא הרעש שמפעיל גם על הכביש המהיר דרך אגב.אז אם עושים פירוק של המקורות, 56 דציבל במושב, בכלל זה רעש. לפי המודלים שלהם, אם הרעש יהיה בסביבות 56 דציבל, זאת אומרת, אם תהיה כאן החמרה בין 56 או 4. עד 60 דציבל, שגם הוא נמצא ב-7 דציבל מתחת למותר." זאת החמרה, אבל לא נורא.

מר דוד יש כאן עובדה מסויימת שהיא בעצם לא מובאת בחשבון עם כל הכבוד. מבקשים שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לנופש. כאשר האנשים באים לבדוק את הרעש, רקע של כביש, את רעש רקע של בריכת שחיה, לא מביאים בחשבון שרעש הרקע האלטרנטיבי הקודם היה של איזור חקלאי. אז התרנגולת, הכביש, המטעים, אלה הם היו הרעשים שאנשים חקלאים, כאשר הם ניגשו לגור שם, הם ניגשו בתור חקלאים, הגא אכן ציין, אנחנו היינו חקלאים.
הם היום באים ואומרים, אנחנו רוצים לשנות את הפעילות, אנחנו לא רוצים להיות יותר חקלאים. בנושא הזה, הספציפי הזה זה שינוי מוחלט של אורח חיים, של תפיסת חיים, הם לא יכולים לעשות את זה על דעת עצמם, כשהם בונים את זה מתחת לחלונותיהם של אנשים. אם מחר השכן שלך יבוא ויבנה בריכת שחיה בבית שלו, בבית המשותף שלו, על יד החלונות שלך, אתה תתנגד וזה מה שהם עושים.
אין לי שום ספק, אומרים לי רעשי רקע נורמאליים, מה זה רעשי רקע נורמאליים. מי שגר על יד בריכת השחיה בעמק רפאים, אז הוא יודע מה זה רעש יש שם זה רעש עצום.

מר מיכאל אני הצבעתי נגד התכנית בועדת המשנה. אני אז אמרתי ואני חושב שאני רוצה לחזור על זה. זה פעמים יחידות שועדה כאילו דוחה תכנית על הסף, בדרך בכל היא מתפשרת,היא מוצאת תנאים, היא מוסיפה ומשפרת. אני חושב שזה המקרה הקלאסי שהועדה צריכה לדחות את התכנית מכל וכל. זו תכנית בלתי שייכת לחלוטין. המרחב של מטה יהודה,יש ישובים שונים מושבים וקיבוצים, כל אחד באיזור שלו נתפרנס לפי האפשרויות. מי שמסתכל על הטופוגרפיה רואה, יש פה עמק מאוד צר, בתוכן אחד יש מושב בתנופה ובתוכן השני זה כבר אבו-גוש, ובתחתית הדף. יש אדמות של קרית ענבים, שהם מרוחקות מהקיבוץ עצמו, ובצד איזה מן שוחה של הקיבוץ, ודוקא שם הקיבוץ בוחר לעשות לו פרוייקט כלכלי לרווחת עם ישראל. אני חושב שזה סביר, אבל לא במקום הזה.
עכשיו, שני דברים אחר גיל בדיון בועדת המשנה ששיכנעו אותי גם להתנגד. אחד הוא אמר, שזה הופך את החיים באיזור מכפרי לפרברי, כך אמרת, ואני חושב שמי לכפר, מותר להישאר בכפר, לא חייב לקל את החיים בפרבר, ואתה אמרת דבר שני שזה בעיניתי אמרתי בעיניתי, ואני רוצה להגיד שבאמת זה בעיניתי בגלל זה שהרוחות הם מערביות, אז כל הריחות בתוך העמק הזה בגלל הרוח מהמערב, באופן טבעי מגיע למושב. זאת אומרת, אמרת שזה בעיניתי אני חושב שזה צודק. אני חושב שזה לא סביר.
כשאתה מתמודד עם נושא של כביש, או דברים אחרים שהם חיוניים בחיים שלנו, אז אתה נאלץ להתחיל כמה קורבנות בדרך, זה כבר נורמות וזה באשר אתה מתעסק בדבריםחיוניים. אני לא רואה בזה חיוניות, שהמפעל הזה לעומת הקורבנות. אני מבקש לדחות את התכנית מכל וכל.
אני רוצה לנצל את ההזדמנות הזולהוריד את הכיפה מהראש לשניה אחת ואני רוצה לומר לך שאני אישית נפגעתי קשות מדרך ההצגה שלך, גם בעיתונות אחרי הדיון בפעם הקודמת. בפעם הקודמת ישבנו שלושה זה היה אלי, אנוכי ודן ובעיתונות הופיע שגורמים דתיים התנגדו לפרוייקט בגלל חילול השבת ואני קראתי בעיתון. אני אגיד לך למה נפגעתי ממשך מפני שאתה האיש שהבאת את זה לעיתונות.

מר מאיר אני רוצה להתייחס לעצם הנושא, אבל זה שאין לי כיפה, זה לא אומר שאני רצתי להפיק. מעודי לא דיברתי עם כל העיר ירושלים. אני לא יודע איך זה הופיע שם. מעודי אני לא מודיע מה היה ואני חווט לך, בלי

שאני מודיע. מה שמופיע בהחלטה. זה יגיע לכל העיר. אני מדליק? אולי הוא מדליק, אולי הוא? כי אין לי כיפה. אני מבקש ממך פה זה לא פעם ראשונה שאמרת לי את זה בגלל זה שאתה חובש כיפה דיברת כמו שדיברת. אני מבקש פה לפרוטוקול שמנוצל. מעודי לא אמרתי אני לא חושב כך ובודאי ובודאי לא לעיתונות. אני מצטער, ממני לא שמעת ולכן זה לא יכול להיות.

<u>מר מיכאל</u> אני לא רק מתנצל, אני חוזר בי, אני דיברתי איתך ב-4 עיניים. בגלל שלא הבחנת, אני חזרתי על זה פה. אני מתנצל אם פגעתי בך ואני חוזר בי.

<u>מר מ. כהן</u> התכניות החלה, הבירורים לגבי התכנית הזאת התחילו לפני 3 שנים. כל הבעיות הסביבתיות שלה מועלות היום, עלו על השולחן בטרם הוחל בהכנתה של התכנית. אנחנו התננו את הכנת התכנית והגשתה לדיון בועדה בתזכיר השפעה על הסביבה. הדרך היחידה לבחון את עצמנו, אם אכן פרוייקט א' או ב' או ג' מהוה מטרד, או מפגע סביבתי, זה למסור את הנושא לבדיקה לידי מומחים. כאשר המומחים באים לידי ביטוי בתזכיר השפעה על הסביבה. התזכיר שהוכן, והיה מוכן לעת הפקדת התכנית ב-1988, הדיון היה בועדה המחוזית דיון קצר מאוד. הצגנו את הדיונים לגבי התכנית, הצגנו את ממצאי התזכיר. התזכיר המליץ מספר המלצות שאומצו בהוראות התכנית. רק לאחר שהיינו משוכנעים שהפרוייקט הזה לא מהווה מפגע או מטרד סביבתי הבאנו את הנושא לדיון להפקיד את התכנית.

<u>מר דרעי</u> אני לא זוכר, ולפחות עד לרגע זה לא ראיתי שמען דהוא חוזר בו מהקביעות של התזכיר שהוכן ע"י מי שהחוק הסמיך אותו, לבדוק תסכירים ולהביע את דעתו. את ההנחיות לתזכיר מסר ד"ר אורי מרינוב, מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה שהיה בזמנו מנהל השירות לאיכות הסביבה. התזכיר הוכן לכל אורך הדרך בתאום עם אנשי השירות לאיכות הסביבה. ההמלצות הובאו בפני הועדה המחוזית ורק אז הוחלט להפקיד את התכנית.
יש לי הצעה משותפת. כפי דעתי עיקר הבעיה פה היא, שמצד אחד אין ספק שכל הפרוייקט הזה הוא לא נח בלשון המעטה למושב. אבל מצד אישי אני בכל אופן אישית השתכנעתי שיש פה בעית פרנסה בקרית ענבים. אני חושב, שאם תהיה הנחיה אפילו בהחלטה של הועדה שאנחנו בכל זאת, אני לא השתכנעתי שהקיבוץ והמושב ישבו באופן רציני לחפש פתרון לבעיה. אם תהיה החלטה שלנו, של הועדה, שאנחנו קוראים, לפני שאנחנו מחליטים ומכריעים לכאן או לכאן, אנחנו קוראים לנציגי המושב באופן רציני לא עם כל הכבוד לפלדמן, או לאדם השני שהתנגד, שהמושב כגוף ישב עם הקיבוץ וינסו לפתור את הבעיה. אני לא יודע, או להוריד אגף, או שאני לא יודע מה, למצוא פתרון, או קרקעות, או אולי יגיעו להסכמה. זה דבר אחד.
מצד שני, אני גם לא השתכנעתי מהדברים שאמר האדריכל פה של הפרוייקט, שבאופן סופי הוא אמר, אנחנו בדקנו את האלטרנטיבות ואין אלטרנטיבה. שיבדקו כמו שצריך, ואם הם יודעים שהועדה מבקשת מהם לשבת ולנסות להתפשר עם המושב, אז הקיבוץ לפי דעתי יודע שיכול להיות מאוד שאם הם לא ימצאו פשרה אז יקחו להם את התכנית, אז יכול להיות שתהיה להם נכונות עכשיו. לכן אני חושב שלא כדאי להצביע היום, ניתן את האפשרות ואם לא תהיה ברירה נחליט בבוא העת.

<u>מר מ. כהן</u> לגבי ההצעה, לנסות שהמושב יגיע להידברות עם הקיבוץ, כדי שיתן להם הזדמנות להידברות. אני מכיר את מערכת היחסים בין המושב לבין קירית ענבים. אני מכיר גם את פרשת המפעל שקיבוץ קרית ענבים הקים. בניסיונות שהיו בעבר. למעשה אני לא חושב שאנחנו צריכים לתת יד לכך שהיה ואם הקיבוץ יאות לתת קרקע למושב, כי אז ההתנגדות שלהם. זה לא לגיטימי. משום שאז אנחנו מוסרים את הסמכויות שיש לך לקבל החלטה תכנונית בתכנית לסחטנות, או למשא ומתן בין שני הצדדים.

<u>מר דרעי</u> אני מתכוון לזה שאנחנו, כמו שאמר מיכאל, למעשה ההצעה פה היא

או לדחות לחלוטין את התכנית, בלי שום תיקונים, או לבטל אגף פה, לבטל אגף שם, פשוט לדחות את התכנית, או לקבל את התכנית. לכן לפני שאנחנו מחליטים את ההחלטה הזאת, אני רוצה להיות משוכנע ובטוח שהם ישבו כשהם יודעים בשכל אחד מהם יודע שיש איום של הועדה, לא איום, שבירקע יכול להיות תחכים או תוותר, אחרי זה יבואו יגידו ניסינו, לא הלך, או שאני יודע מה. אי אפשר אין הידברות . הועדה תחליט. הוא לא משוכנע לפי מה שהם סיפרו פה הוא טוען, אני ניסיתי לדבר איתם. לא רצו לדבר איתי. הוא טוען, ניסינו לדבר, הם אמרו תביא קרקע לא רצינו.

<u>מר מ. כהן</u> אבל מה יצא לך ממשא ומתן ביניהם, איזה הסכמה, שהם יהיו שותפים בפרויקט אולי? סליחה. אתה אומר שהמשרד לאיכות הסביבה לא עושה את עבודתו נאמנה? אני שואל אותך, אתם מטילים דופי. אני לא רוצה להיכנס לחלוטין לויכוח מה זה בית נקופא, מי גר בבית נקופא מה האינטרסים של הקבוצות השונות, אלה לא נושאים לדיון. אתם לא מכירים את כל נושאי הרקע ואני לא חושב שאנחנו צריכים לבעוט את הכדור למגרש של בית נקופא וקרית ענבים ההחלטה היא בידי הועדה המחוזית. זה שונה אם נניח דרעי מציע שלפני שמקבלים החלטה תיבחנה אלטרנטיבות אחרות ויביאו אותם בפני הועדה בבסיס. או כתנאי לקבלת החלטה סופית. אני לא חושב שבשום אופן אנחנו צריכים לתת יד לכך שאנחנו מאפשרים לבית נקופא.

<u>מר א. סויסה</u> מיכאל, אתה מקבל את ההצעה של שלמה? שיגישו אלטרנטיבות.

<u>מר שלמה</u> לא, אני חושב שגם חשוב שתהיה החלטה של הועדה, שינסו להידבר.

<u>מר מ. כהן</u> אז אני רוצה להבין, ההצעה היא לדחות את ההכרעה עד לאחר בחינת מיקומים אלטרנטיביים לפרויקט הזה.

<u>גב' רננה</u> גם אפשרויות נוספות במיקום הזה, למשל לבטל את אחד האגמים.

<u>מר א. סויסה</u> רבותי אני מציע אם כבר, מכיוון שהועלתה הבעיה של המים אני מציע גם לקבל את ההצעה של דודו קסוטו ולקבל חוות דעת על העניין הזה, של נציבות המים או משרד החקלאות.

<u>הוחלט</u> לדחות את המשך הדיון וההכרעה עד לאחר שיתמלאו הדרישות הבאות:
א. יוגשו לועדה אלטרנטיבות למיקום שונה לפארק המים וכן שינויים אפשריים באתר הנוכחי
ב. תתקבל חוות דעת מטעם נציבות המים.

ה. <u>כללי:</u>

<u>הרכב ועדות המשנה המחוזית</u>

1. ועדת המשנה להתרי בניה: מר א. רחמימוב יחליף את מר ש. דרעי.
2. ועדת המשנה לעררים: מר ש. דרעי יחליף את מר א. רחמימוב.
3. ועדת המשנה להתנגדויות: מר א. רחמימוב יחליף את מר מ. ויזל.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

תאריך: כט בחשון תשנ"א
18 אוקטובר 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה לבניה למגורים
מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים מס' 1
שהתקיימה ביום חמישי ד' באב תש"ן 26.7.90
יו"ר הועדה: א. סניסה - יו"ר הועדה המחוזית

השתתפו:	מ. אדרי	-	נציג מינהל מקרקעי ישראל
	א. אותירן	-	חבר המועצה המקומית בית שמש
	ד. דוד	-	ראש המועצה האזורית מטה יהודה
	מ. ויזל	-	חבר הועדה המקומית, מטה יהודה
	ר. ירדני	-	מהנדסת הועדה המקומית, מטה יהודה
	א. כהן	-	מ"מ נציג שר הבינוי והשכון
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג שר הבינוי והשכון
	א. כחילה	-	חבר המועצה - עירית ירושלים
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ש. פדידה	-	ראש המועצה המקומית - בית שמש
	י. קולטש	-	מהנדס המועצה המקומית - בית שמש
	ט. קולק	-	ראש העיר ירושלים
	ת. רווה	-	היועצת המשפטית
	א. תיר	-	מהנדס העיר ירושלים

נעדרו:	י. גולני	-	נציג הועדה לשמירה על קרקע חקלאית
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי

רשמה: מירה שורץ - מזכירת הועדה

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. תכנית מס' 1998 א' - תכנית מתאר לשכונת מנחת החדשה

הוחלט: להפקיד את התכנית כפי שתוקנה עפ"י המלצות הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
1. לעגן בתכנית את המלצות חוות הדעת הסביבתית לתכנית 1998 א' שהוגשה ע"י ד"ר ר. לשם וסיכום הישיבה מיום 16.3.89 בלשכת התכנון המחוזית.
2. גבולות התכנית לאורך כביש מס' 4 והכביש המאסף יהיו בהתאם לסכום הדברים בין עירית ירושלים למגישי התכנית, מיום 22.7.90 ומיום 23.7.90, בכפוף לבדיקתו ואישורו של נציג שר התחבורה.
3. בסעיף 8 (ז) 2 בדבר הוראות אדריכליות ונופיות לגגות תתווסף לסיפא הפסקה הבאה: "או חומר ביסוי אחר ובלבד שיהיה אחיד בכל הגגות".
4. בתכניות הפיתוח לכל מתחם לאורך כביש מס' 4 ולאורך קטע הכביש המאסף, ילומנו הקירות התומכים וביצועם. על חשבון ועל ידי בעלי הזכויות במקרקעין, יהיה קודם ביצוע כל עבודות בניה ופיתוח. תנאי זה יהווה תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בכל מתחם ומתחם שלאורך הכבישים הנ"ל.
5. בתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה תחילתן של עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר, לצורך בנית 20% ממספר יחידות הדיור שעפ"י התכנית.
6. בהתאם לסעיף 4 (ה) לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990, תועבר התכנית לאישור המועצה הארצית בדבר סטיה מהוראות ת/מ/א/3 בקו בנין מקטע כביש מס' 4.

2. תכנית מס' 3773 א' - שכונת מגורים - רכס שועפט

הוחלט:
1. להפקיד את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 17.7.90, בהתאם להוראות הבאות ובכפוף לסעיף 2 להלן.

א. לצורך סלילת כביש גישה זמני שיחבר את השכונה עם כביש מס' 9, יורחב הקו הכחול של התכנית, בצידה הדרום מזרחי ויתחום את כביש הגישה האמור והשטח הכלוא בינו לבין כביש מס' 9 שיועד כשמורת טבע.
המשך כביש הכניסה מס' 901 והתחברותו לכביש מס' 9 יותווה באופן שלא יחייב עבודות חציבה שיגרמו לפגיעה נופית, כפי שהמליץ על כך נציג שר התחבורה בעת הדיון.
ב. גבול הבינוי המערבי יקבע ע"י מהנדס העיר באופן שיוותר מירווח של 150 מטר מציר כביש מס' 4.
ג. בתחילת ביצועה של התכנית, תחשבנה תחילתן של עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר, לצורך בנית 20% ממספר יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

2. הצעת נציג מינהל מקרקעי ישראל (בהתאם לסיכום עם ק.ק.ל) בדבר ביטול מגרשים 21086-21091, ומגרשים מס' 621, 804, ו-518 זכתה לדעות שקולות בהצבעה (3 בעד 3 נגד) והיא תובא להכרעה בישיבה נוספת.

3. תכנית מס' 3398 ב' - מתחם 13 דרום - פסגת זאב

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 27.2.90.

4. <u>תכנית מס' 3340 א' - תוספת בינוי בשטח בין פסגת זאב ונוה יעקב</u>

<u>הוחלט</u> להפקיד את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.3.90.

5. <u>תכנית מס' 3601 - פסגת זאב מערב</u>

<u>הוחלט</u> בתום תקופת הפקדה של 60 יום שתחל ביום 1.7.90 יחולו הליכי התכנון שעפ"י הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן-1990.

6. <u>תכנית מס' 3602 - פסגת זאב מערב</u>

<u>הוחלט</u> להפקיד את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.3.90

<u>מרחב תכנון מקומי - בית שמש</u>

7. <u>תכנית מס' בש/79 א'-2 השדרה הדרומית - בית שמש</u>

<u>הוחלט</u> להפקיד את התכנית בהתאם לשינויים המוצעים למעט הרחבת מגרש מס' 4 שישאר עפ"י התכנית המאושרת.

ט' באב תש"ן
30 ביולי 1990

אליהו סויסה

יו"ר הועדה לבניה למגורים
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מחוזית להיתרי בניה לישיבתה
מס' 10 שתתקיים ביום ה' כה' באב תש"ן (16.8.90)

השתתפו:
מ. כהן - מתכנן המחוז
ד. קפמן - נציג עירית ירושלים
א. שטרנברג- מ"מ נציגת שר המשפטים
הרב זוננפלד- מ"מ נציג עירית ירושלים

נכחו:
י. בן-יעקב - לשכת תכנון מחוזית
א. מורנו - לשכת תכנון מחוזית
י. צרפתי - לשכת תכנון מחוזית
מ. זיגלמן - מזכירת ועדת משנה מחוזית

1. יב - 10380 - רובנשטיין ע"י גלעדי ואחרים - בניה חדשה לבנין מגורים - שכונת גילה (תיק בנ/86/705)

הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.6.90:
לאשר את הבקשה בתנאי שיש לצמצם את שטחי הבניה ל-4048 מ כמותר עפ"י התוכנית.

גב' זיגלמן ציינה שכיום מבקשים לעשות שינוי בבנין אחד מבין חמישה בניינים שיש בו חתך, רואים שלוש קומות מעל מפלס מביוון אחד וחמש ממפלס שני, כאשר יש קומה אחת שבנויה בנסיגה. השטח החדש הוא עולה על השטח הקודם בערך ב-0.4%, חוות דעת אגף התכנון היתה רק לצמצם את השטח לשטח המותר לפי התב"ע. נשאלת חוות דעתו של עו"ד אלירז לגבי האם אפשר לעשות כאן שינוי ונמצא בתקנון סעיף המאפשר שינויים בלתי מהותיים והוא קבע שהשינוי הזה הוא בלתי מהותי. פורסמה הקלה ולא נתקבלו התנגדויות, הועדה המקומית המליצה לאשר ולצמצם את השטחים לשטח של התב"ע המקורית.

מר מ. כהן ציין שהמשמעות היא בסך הכל שינוי הדירוג בצורה כזאת שבחתך המקסימלי במדרון לא יהיו יותר מאשר ארבע קומות. הקומה החמישית היא בנסיגה. המטרה היא להשיג את אותה קומה חלקית בנסיגה שתהיינה דירות עם נוף ולא דירות שיהיו דירות כלפי מעלה המדרון. הנושא נבדק מבחינה משפטית באיזו מידה אפשר לאשר את הדבר הזה, עבר את חוות הדעת של יצחק אלירז. ובהתאם לחוות הדעת של יצחק אלירז הדברים נעשו. לשכת התכנון בדקה את הבקשה ומומלץ לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יב - 10400 - - חב' למשקאות ליפשיץ - תוספת בניה לבנין תעשייתי - גוש 129 חלקה 8 - רח' דרך בית לחם - שכ' מקור חיים (תיק בנ/86/641)

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 26.7.90:
לדחות את ההכרעה עד לאחר שתוגש תוכנית שתראה בניה בקיר משותף, החניה במגרש וכן את שטח המגרש.

גב' צרפתי הציגה את הבקשה.

משה מ. כהן ציין שהבדיקה המשפטית שנעשתה היתה האם הוועדות מוסמכות לאשר את השינוי כפי שהוא, אין כאן הגדרה של זכויות בניה, אין שינויים בשטחי הבניה המותרים לבניה.

יעל צרפתי ציינה שמכינים תשריט חלוקה לשטח.

מר מ. כהן ציין שהבקשה של חברה למשקאות ליפשיץ זה נושא שכבר נדון חמש או שש פעמים. המבקשים עם מספר בקשות להיתרי בניה. היום מבקשים להתייחס לחלקה 8 בחלקה שעומדת בפני עצמה ואשר לא ברור מה הן זכויות הבניה שנגזרות למגרש השני, והם מבקשים למצות את זכויות הבניה במגרש החדש הזה ובחלקה מספר 8 והוסיף שלא אחוזי הבניה גדלו אלא שטח המגרש פתאום גדל ל-175 מטר ואז יש להם יותר אחוזי בניה. אבל במקרים כאלה שבהם עושים בדיקה של קרקע או מדידות של קרקע ומסתבר שבפתאום המגרש גדול יותר, צריך להבין מאיפה נולדו עוד 300 או 200 מטר. דבר נוסף שצריך לבדוק, כאשר גוזרים את המגרש לשנים מה קורה לזכויות הבניה בחלק הנותר של המגרש. יכול להיות שכאשר בנו, אז זכויות הבניה על כל החלקה חולקו בצורה כזאת שמיצו כבר את כל זכויות הבניה. בטרם המדידות האלה יגיעו אלינו עם חוות דעת מוסמכת של הועדה המקומית הועדה המחוזית תוכל לאשר את הבקשה להיתר בניה על חלקה מספר 8. יכול להיות שבחלקה מספר 8 כאשר זכויות בניה שכבר מוצו חלקיה בחלק השני של המגרש. הבדיקה הזאת לא נעשתה על ידי הועדה המקומית, לא הוגש ללשכת התכנון חומר ולכן אנחנו ממליצים לא לאשר את זה בשלב זה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה על מנת לבדוק מהם אחוזי הבניה ומהם זכויות הבניה ממגרש מס 8.

3. יב - 11024 - אוניברסיטה עברית - הקמת בנין חדש - גוש 180 חלקות 24, 25, 26, 39, גוש 336 חלקות 37, 38, 39 ,56 - גבעת רם (תיק בנ/90/337)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.90:
לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים המופיעים בהמלצת המחלקה.

מר בן-יעקב הציג את הבקשה.
בשטח האוניברסיטה מבקשים לבנות למעשה בנין משרדי, הוא ישמש למרכז למבחנים והערכה. זה נמצא בשטח על יד האיצטדיון, בשטח שהוא מבני משק בדרך כלל בני שלוש קומות.

מר מ. כהן ציין שהבעיה בקמפוס לגבי היתרי בניה שניתנו בעבר היתה שאין תוכנית. התוכנית המאושרת היא תוכנית מאוד ישנה, לשכת התכנון דרשה מהאוניברסיטה העברית שתביא לנו תוכנית מה הם רוצים לבנות בקמפוס בגבעת רם. היו כבר מספר החלטות כאלה בעבר.

מר א. סויסה ציין שישנו מכתב של אדריכל רזניק בו כתוב שהם מכינים תוכנית.

מר מ. כהן ציין שהוא יודע שאדריכל רזניק מכין תוכנית לגבי השטח שהאוניברסיטה רוצה לשנות שיכונים כדי לבנות שם דירות מגורים. אבל השאלה היא באיזה מידה מאשרים מבנה בן ארבע קומות במקום שבו יש מבנים בני שלוש קומות.

הוחלט: לדחות את הבקשה עד לאחר שהועדה תיראה תוכנית כוללת של האוניברסיטה.

4. יב - 11027 - החברה לפיתוח ירושלים - התקנת מתקנים מיוחדים לחניון ציבורי - רח' העמק - שכ' ממילא (תיק בנ/89/999.1)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 2.7.90:
לאשר את הבקשה.

גב' צרפתי הציגה את הבקשה. וציינה הם מבקשים היתר בניה למבנה זמני לשלוש שנים. היתה גם חוות דעת של אלירז שמאשר את זה.

גב' זיגלמן החניון גם זמני וגם המבנה זמני. החניון כבר אושר בתוכנית קודמת.

מר מ. כהן ציין שאיזור המגורים אושר בממילא, החניון הזמני היה ממקום במכרז להקמה או לבניית מתחם ממילא. הוא ביקש לאפשר בנייה כל מתחם המגורים בהינף אחד והיו גם בעיות סביבתיות שהתעוררו כתוצאה מהקירבה של החניון הזמני שהיה מול שער יפו למבני המגורים שיבנו בעתיד. בעצה אחת עם משרד התחבורה, עיריית ירושלים לשכת התכנון, החניון הזמני הועבר למקום הנוכחי כפי שהוא נמצא היום. כלומר בפינת הרחובות העמק, דוד המלך. כיום מבקשים להציב מבנה כדי שיוכלו לשרת את קהל נהגי האוטובוס בחניון האוטובוסים הקיים שם. מדובר בשטח שהוא בעצם בחלקו, למיטב זכרונו, שטח שמיועד למלון, כאשר התוכניות המפורטות למלון נמצאות עתה בהכנה וברגע שהחניון יעבור למקום הקבוע שלו שזה החניון הקבוע, אז גם המבנה הארעי הזה וגם האספלטים שנעשו שם יסולקו משם.
והוסיף שמדובר בבקשה להיתר בניה לחניון על פי תוכנית 2642 א , תוכנית שאושרה לפני שנה או שנתיים, כאשר התוכנית ברמה של תוכנית מפורטת כולל נספחי בינוי והוראות מפורטות כיצד ואיך לבנות. ראשית היה ויכוח לגבי הגשר שיוצא את הרחבה מול שער יפו, לגבי הרוחב שלו והיקפו. ושאלה קריטית נוספת היתה עד להיכן יגיע הגדה המזרחית של חוף יפו. והוראה שנקבעה היתה 21 מטר מהחומה, כאשר במקום הזה נעשתה פריצה קצר מעבר ל-21 מטר כדי לאפשר מקום עצירה לאוטובוסים, לתחנת אוטובוס.
ברחוב יפו באיזושהיא נקודה במקום הזה במעלה מתחיל לרדת עד לנקודה המקסימלית מול שער יפו שהוא יחפש בעומק של ארבעה וחצי מטר ואז מה שיקרה, האוטובוסים או הרכב ינוע למטה, הולכי הרגל יהיו מעל יהיו בשני צירים, ציר אחד יהיה לאורך ציר הטיילת שקיים לאורך החומה היום, הציר

9

הזה היה בפרומדנה שזה גג החניון במקום הזה. כאשר שני הצירים האלה נפגשים מול רחבת שער יפו מעל לגשר שמתוכנן במקום הזה: הבקשה להיתר בניה הוגשה, הומלצה על ידי הועדה המקומית לאישורנו. בבדיקה של לשכת התכנון הסתבר שהבקשה מתאימה לתוכנית, אבל מתעוררת איזושהיא בעיה שהיא סתירה פנימית בתוך התוכנית ולדעתו זאת סתירה לא מהותית. קיימים שני קוי בנין, קו בנין אחד הוא קו עילי, קו בנין שני הוא קו תת קרקעי, כאשר הקו התת קרקעי נמצא במרחק שלושים ושבעה מטר. זה על פי התשריט. כאשר בודקים את מסמכי הבינוי מתברר שקו הבנין התת-קרקעי אמנם הוא מטר, אבל קו הבנין העלי בחלק ממנו כאשר בונים את הרמפה הוא שלושים וחמישה מטר. זאת אומרת שיש הפרש של שני מטר בין נספח הבינוי לבין מה שנקבע. הסתירה הפנימית הזאת, הועדה המקומית בדיונים שלה לא התיחסה לזה לחלוטין, לא ראו את זה לחלוטין. זהו מרחק הוריזונטלי, זה לא מרחק ורטיקלי, זה המרחק מהחומה.
הוא פשוט מופיע שלושים וחמישה מטר ופה כתוב בשלושים ושבעה מטר. לדעתו זה משום שהרמפה לא לכל האורך.

<u>מר קפמן</u> ציין שהשאלה היתה, מכיון שזה שני מטר זה כאילו שאנחנו הקטנו את הרוחב פה.

<u>מר מ. כהן</u> השיב בשלילה רוחב הכביש הוא שמונה מטר.

<u>מר קפמן</u> שאל אז איך נוצר המצב הזה?

<u>מר בן יעקב</u> השיב שזה נשאר קבוע, קיימת בעיה עם הרמפה שני המטר האלה. אז אפשר לבטל את הרמפה, אבל לדעתו, זה לא מפריע בכלל.

<u>מר מ. כהן</u> ציין שזה לא משנה לגבי רוחב הכביש.

<u>מר בן-יעקב</u> הוסיף שזה האיוורור של החניון וגם נושא הסתרת הקיר.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. יב - 10976 - עירית ירושלים - אגף הדרכים - קירות תומכים גדרות <u>ועבודות פיתוח בשולי כביש מס' 1 רח' שמואל הנביא (תיק בנ 89/278.2)</u>

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.3.90:</u>
לאשר את הבקשה.

<u>גב' זיגלמן</u> הציגה את הבקשה. מדובר בתוכנית שבוצעה בחלקה נעשו עבודות ברח החומה השלישית חלק עבודות ארכיאולוגיות וחלק כבר עבודות של הכביש. היו בעיות של קירות אקוסטיים וקטעים שמבצעים כביש חד. יש מספר פתרונות בתוכניות הצבועות רואים את הקירות החומרים אלה הם הקירות האקוסטיים, קירות נגד רעש, זה בפניות. וישנו מקום של סוללה בין נקודה 1 ו-2 הפרידו את הכביש לשני מפלסים והוסיפו עוד סוללה, כדי לקבל גובה, חלוקה של הכביש שחלק מהמכוניות יעברו בחלק הנמוך ולא יפריעו.

<u>מר קפמן</u> שאל מה חברי הועדה יכולים לתרום לכל הענין הזה, אם כל פעם נקבל תשובה שכבר התשתית מוכנה, הכביש סלול, אז אין לנו מה להגיד למעשה.

<u>מר כהן</u> ציין שהקטע הקריטי שהוא על מילוי תשעה מטר.

<u>מר א. סויסה</u> שאל האם זה הקטע היחידי שלגביו היו להם השגות?

<u>מר כהן</u> לדעתו, משום שבכל השאר זה טיפולים קוסמטיים. שבקטע הזה אני לא מערער על עצם הקביעה שכביש מספר 1 צריך להיסלל. יש תוכניות מאושרות. לגבי הפתרונות לכל האורך אז אפשר היה להגיד פחות קיר תמך, יותר קיר תמך, פחות נמוך. בקטע הקריטי הזה היה אפשר ליצור במקום סוללה של תשעה מטר, דרך שיושבת על עמודים או הויאדוקט וכל הנושא פתוח, אבל השאלה אחרי שהכביש נסלל והוא קיים אני לא יודע מה להגיד.

9

(פרוטוקול הועדה 16.8.1990)

<u>מר קפמן</u> השאלה מה המשמעות הכספית של דבר כזה.

<u>מר כהן</u> מליונים תשעה מטר זה חומה נוספת. האישור הוא אישור בדיעבד אם אנחנו מחליטים לאשר היום, כי הכביש כבר קיים.

<u>מר קפמן</u> ציין שאם הכביש קיים, בקטעים ממנו האספלט כבר קיים, בקטעים אחרים, החומה קיימת, אם הכביש קיים החומה קיימת. אם הכביש קיים אז הוא עומד על חומר. הקומה קיימת כבר. הוא עומד על מילוי של תשעה מטר, כל זה מילוי. תשעה מטר עם קיר תמך סגור.

<u>מר א. סויסה</u> ציין שבחודש פברואר אורי בן אשר הוציא מכתב למהנדס העיר ואמר שהוא ראה את הדברים האלה ודברים חומרים, זה יוצר חומה, הוא אמר שזה יחלק את העיר וזה חסום ואפשר ליצור מנהרות, כפי שמר כהן ציין אולם אף אחד לא התיחס למכתב זה.

<u>מר קפמן</u> מציע לא לעצור את העבודה כי זהו כביש חשוב לפיתוחה של ירושלים ואינו רואה שום דבר שאפשר לעשות חוץ מזה שאולי הארכיטקטים ישבו וימצאו איזה דרך או קוסמטיקה משלהם לשפר את הכביש ולבדוק את ההבטים.

<u>גב' זילגמן</u> ציינה שהמבקשים טענו שהבעיה היא של תשתיות. הם העבירו תוכנית של תשתיות. ראתה את קווי הריכוז, והתרשמה שכיום זה קשה לביצוע.

<u>מר א. סויסה</u> ציין שהבקשה היא לכל הכביש, אנחנו צריכים לאשר את כל הכביש, אם כן ואיפה כל הקטעים האחרים של כל הכביש? ושאל האם אגף בטיחות הסביבה בעיריה בדק אותם?

<u>מר קפמן</u> כן, זה בהתאם לדרישות.

<u>מר סויסה</u> הציע שאדריכל הבקשה, ישב ויראה מה אפשר לתקן ולשנות.

<u>מר מ.כהן</u> ציין השאלה היא שאלה כלכלית, הדבר היחידי שהיה פותר את הבעיה אם כבר בהתחלה היו דנים דיון תכנוני אמיתי ומדברים בשתי אלטרנטיבות, חומה סיניות של תשעה מטר או גדר או נקרא לזה דבר שעומד על עמודים, וויאדוקט, הדברים האלה לא נעשו לא בפברואר, לא במרץ, כעת באוגוסט כאשר בעצם בקטעים גדולים מאוד של הכביש הזה יש כבר אספלט ובקטעים אחרים של הכביש הזה מהדקים את המצע, זאת אומרת שזה לפני האספלט. זה הכל. עכשיו, מה אני אדרוש מהם? לעשות לי פתח? מה זה יתן לי הפתח הזה? הפתח לא יפתור את הבעיה.

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההכרעה ושיפנו לראש העיר.

6. יב - 11046 - חב' קרתא - הקמת מסחר וחניה מתחת לשטח ציבורי פתוח 12 <u>גוש 33, 34, - רח' יפו ממילא (תיק בנ/90/307)</u>

<u>מר כהן</u> הציג את הבקשה. יש מספר סעיפים בתקנון שצריך להתיחס אליהם. סעיף 3 9 ג אומר: פיתוח עיצובו וגינונו של השטח הפתוח הציבורי במפלס העליון יעשה על פי תוכנית פיתוח לעת הוצאת היתר בניה שתהיה מותאמת לאופיה המיוחד של הסביבה באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית בהתאם להנחיות הבאות. יש מספר הנחיות לגבי הטיילת. הגן הגובל בחומה במפלס העליון של מבנה החניון יוצבו במפלסים שאינם גבוהים מהמפלס הקיים לרגלי החומה וידורגו מול הפירים בחומה. הטיילת תרוצף באבן ותגונן בערוגות עם צמחיה משתרגת ועצי צל.
המדרון הדרומי של מבנה החניון יהיה אטום ותורשינה בו פתיחות מינימליות הדרושות לשאיבת אויר צח. המדרון ידורג לכיוון העמק וטרסות הבנויות בבנית אבן מרובעת ומסותתת בגוון צהוב בז'. מימדי התרסות יאפשרו נטיעת עצים, שיחים וצמחיה משתרגת במודגם במסמכים 7 ו-9.
סך הכל שטחי הרצפות למסחר במפלס העליון שמתחת לשטח הפתוח הציבורי יהיו 6000 מ"ר. עכשיו, מדובר במפלס כשברחוב ממילא הולך הרגל יתחיל

ללכת בקצה אחד של רחוב ממילא ויכנס למפלס המסחרי בחניון, כאשר בנקודה הזאת צריך לציין שעל פי התוכנית המקורית הם ביקשו 1000 מ"ר מסחר בחניון, בתוכנית המאושרת הותרו 600 מטרים מרובעים מסחר. בפועל 4000. זאת אומרת שבפועל לא ממצים את זכויות הבניה שעל פי התוכניה בשלב זה.
קיימים מספר תנאים למתן היתר בניה בסעיף 9 ו, תנאים למתן היתר בניה, המבנה כולו ובשלמותו יבנה בהינף אחד וללא שלבי ביניים, לרבות פיתוחו, עיצובו וגינונו של שטח הפתוח הציבורי במפלס העליון. היתר הבניה יכלול היערכות הקבלן בשטח, פתרונות זמניים של דרכי גישה הדרושים להסדרת תנועה בתקופת הבניה. מה שקורה שבינתיים בשנה האחרונה רחוב יפו נסגר לתנועה, המשך רחוב יפו, קוראים לזה המשך רחוב יפו, מול החומה, מול השער. המשך רוב יפו נסגר לתנועה ונסלל כביש זמני שעוקף מצד ימין ממערב לכביש הנוכחי.
דבר אחד שחסר זה פתרון התנועה. והוא מניח שהדברים נעשו בתיאום עם משרד התחבורה ועירית ירושלים, אבל היה צריך להיות מסמך שאיננו. אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית, אחזקה תקינה והשוטפת של הקניון כולל גינון במפלסו העליון של מגישי התוכנית, אלה הם דברים שלא מתייחסים לשלב הזה.

<u>מר בן-יעקב</u> ציין שישנה תוכנית בינוי. זו תוכנית גינון ופיתוח. לפי הסעיף הזה. יש כאן ריצוף וצמחיה, המפלס הוא נמוך מהבסיס של החומה.

<u>מר מ. כהן</u> הוסיף שישנם שמונה מאות ארבעים ואחד מקומות חניה. כאשר הוא חושב שזה יותר ממה שדובר בעבר. אנחנו התחלנו עם שש מאות, ירדנו לארבע מאות ובסוף, היום יש שמונה מאות מקומות חניה. זה הרבה מעבר למה שדובר. מומלץ לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. אבל בתיקון אחד. בבדיקה שנערכה מסתבר, כי החניון שפונה לכיוון העמק, יהיה אטום למעט פתחים מינמליים לאוורור. בבדיקה עולה כי יש כאן איזה מקום שלכאורה משתמע ממנו שיש פתח רצוף וארוך. בבדיקה שעשה בן-יעקב יחד עם האדריכל, הוא הודה בטעות והוא תיקן את זה על גבי הבקשה להיתר בניה לשכת התכנון מבקשת לפרוש בהחלטתה שהחזית הדרומית תתוקן ותהיה בהתאם להוראות התוכנית כלומר קיר אטום למעט פתחים שמתחייבים לאוורור החניון.

<u>מר סויסה</u> וציין שזה אפשרי בתנאי שהם יגישו תוכנית של הסדרת התנועה.

<u>מר קפמן</u> ציין שבענין סדרי התחבורה בזמנו בככר העיריה ישבו על הענין של הכניסות והיציאות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בתנאי שהחזית הדרומית תתוקן ללא פתחים, למעט פתחי אירור בהתאם לתוכנית מס 2642 א ובהתאם להמלצה הועדה המקומית.

7. <u>יב - 179 - זיו אמיתי - בנין חדש למגורים - גוש 154 חלקה 13 - רח הבנאי - שכונת בית הכרם (תיק בנ/90/332)</u>

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.7.90:</u>
לאשר שני מבנים בחלקה בתנאים הבאים:
א. הנמכת קומה המרתף ל-22 מ'.
ב. נושא גובה חלל גג הרעפים וגובה קומה חדרי השינה יתואם עם מנהל אגף הרישוי לפני העברת התוכנית לועדה המחוזית.
ג. תנאים סטנדרטים לבנין חדש.

<u>מר כהן</u> ציין שמדובר ברח' הבנאי בשכונת בית הכרם איזור מגורים 5 על פי תוכנית המתאר ירושלים מותר שתי קומות, חמישים אחוז. מגרש חלקה מס' 13 בגוש 154, קיים מבנה אחד כבר. מבקשים למצוה את זכויות הבניה על ידי תוספת מבנה נוסף כאשר המבנה הנוסף כולל קומת מרתף שיש בה מחסן ומקלט, קומת מגורים וקומה נוספת כאשר החתך המקסימלי הוא בנין בן שתי קומות. אחוזי הבניה הם בהתאם להוראות תוכנית המתאר ומגיעים לחמישים אחוז והוסיף אלמנט נוסף, על פי הוראות תכנית המתאר לירושלים גובה מרתף מקסימלי צריך להיות שתים עשרים, הסכ באם מציינים שתים עשרים וחמש.

6

9

ועל כן יש לתקן את הבקשה להיתר בניה שגובה המרתף נטו לא יעלה על 2.20 מטר ולתת את הדעת לתקרה הכפולה שמנהל אגף הרישוי בעיריה התנגד לה בתנאים האלה ממליצים לאשר את הבקשה הזאת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. נושא התקרה הכפולה יבדק ע"י אגף הרישוי בעירית ירושלים.
2. גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.20 מטר.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

8. יב - 11034 - דוד וינדהולץ - בקשה לשמוש חורג מעון ילדים בבית מגורים - גוש 309 חלקה 12 - מבשרת ציון (תיק 73/8)

הועדה המקומית למטה יהודה החליטה ביום 17.12.89:
להמליץ על אישור לשימוש ל-5 שנים, בתנאי שמספר הילדים במעון לא יעלה על המס' הנקוב באישור שינתן מטעם המועצה המקומית מבשרת ציון.

גב' מורגנו: הציגה את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

9. יב - 10427 - פז - חברת נפט בע"מ בקשה לשימוש חורג מזנון בשטח תחנת דלק פז - מבשרת ציון (תיק ב/86/169)

הועדה המקומית מטה יהודה החליטה ביום 20.8.89:
לאשר השמוש חורג במסגרת התוכנית בכפוף לסעיף 149 פרסום וחתימת בעלי הקרקע.

גב' צרפתי הציגה את הבקשה.מבקשים להשתמש במחסן כמזנון.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

10. יב - 11007 - ג'אואד אברהים - הקמת 2 יח"ד ומסעדה - גוש 524 חלקה 38 - אבו גוש (תיק ב/88/111)

הועדה המקומית למטה יהודה המליצה ביום 4.9.88:
לאשר את התכנית.

הורד מסדר היום, מדובר בקרקע חקלאית הופקדה תוכנית באבו גוש וצריך לבדוק אם היא מאושרת.

שימושים חורגים לעסקים

1. 70-13687 - שטרק שרגא יצור ארוחות מוכנות - אוניברסיטת הר הצופים. הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק לגבי סעיף 151 נתקבל טופס שאשין דירים ואושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשרו לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשמוש חריג לתקופה של שלוש שנים.

2. 1/5825 - עצמון משה - דיסקוטק - השמעת מוזיקה ומשקאות משכרים - גוש 35 חלקה 46 - רח' יואל סלומון.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 49 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חריג לתקופה של 5 שנים.

3. יב - 10200 - אליזבת נאסר - שינויים בבקשה להיתר קומה גוש 58 חלקה באב אל זהרה (תיק בנ/83/185)

מר כהן הציג את הבקשה. ב-8.12.87 אישרה הועדה המחוזית בקשה להיתר בניה לתוספת קומה למבנה קיים. הבניה החלה בהתאם להיתר, אבל בביקורות שנעשתה על ידי המפקחים המחוזיים הסתבר שהם חרגו במספר אלמנטים. לצערו אינו יכול לפרט את האלמנטים שבהם הם חרגו משום שדו"ח המפקח לא נמצא בתיק. אבל יחד עם זאת התעוררה בעיה של בית המשפט המחוזי שקצין הביטחון פנה לשכנו התכנון וטען שגרם המדרגות במקום עלול להוות מפגע בטיחותי משום שהמבקשים ווגו בנראה במטר וחצי בכיוון בנין בית המשפט המחוזי. ובעיה שניה שהתעוררה, הוא טען שמנסיון העבר עלולים להווצר בעיות בתוצאה מהקירבה של תוספת הקומה השניה לבנין בית המשפט. זה אינו בבית המשפט זה בבנין שסמוך לו, בית ספר.
עבשיו מר סויסה חתם על צו הפסקת עבודה, התקיימה פגישה עם האדריכל והסברו לו שא. חריגת הבניה בגרם המדרגות היא בעיתית מצד אחד ויש בעיות נוספות שמתעוררות. נושא העליה לגג, עליה לגג היא לא מחויבת המציאות ובנגד זה אין טענות של בעית בטיחות. עבשיו, בעצה אחת עם המתכנן סוכם שאת גרם המדרגות הוא ישנ את הכיוון שלו. ואז גם השינויים הם מועטים. העליה לגג תבוטל באמצעות גרם מדרגות, יהיה רק מהלך אחד של מדרגות והעליה גלל אם צריך לאמצעי תחזוקה, תעשה באמצעות חור בתקרה שעולים למעלה. וביסוי כל החזית הצפונית שפונה כלפי בית המשפט המחוזי ברשתות מגן דוגמת הרשתות שיש בבית המפט המחוזי עצמו. סוכם שאם הוא יביא את השינויים האלה ויתחייב לבצע אותם בהתאם לסיכום כי אז אביא את הדברים בפני הועדה יבטלו את הצו והוא יוכל להמשיך לבונת בהתאם לשינויים שהוסכם עליהם. בשינויים האלה אני ממליץ לאשר את הבקשה. בחזית הצפונית החלונות יכוסו ברשתות מגן דוגמת הרשתות בבית המשפט וחתום עליו נציג בית הספר. השינויים בהסכמת קצין הבטחון.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם לסיכום הדברים עם מתכנן המחוז כמפורט להלן:

א. לשנות את כוון חדר המדרגות בהתאם לפתרון התכנוני שהוצג בעת הישיבה.
ב. לבטל את חדר המדרגות לעליה לגג.
ג. החלונות הפונים לבית המשפט המחוזי בחזית הצפונית של הבנין יכוסו ברשתות מגן דוגמת הרשתות בבית המשפט המחוזי.

כד' בחשון תש"ן
12 נובמבר 1990

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הבניה המיוחדת למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים
מס' 2 שהתקיימה ביום חמישי י"א באב תש"ן 2.8.90
יו"ר הועדה: א. סויסה

השתתפו: ע. המרמן - מ"מ נציג מנהל מקרקעי ישראל
מ. כהן - מתכנן המחוז
ש. כהן - נציג שר השכון
א. כחילה - חבר הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
ט. קולק - ראש העיר - ירושלים
א. תייר - מהנדס העיר ירושלים

נעדר: י. גולני - נציג הולק"ח

נכחו: ש. דרון - עוזר רה"ע
ג. יניב - יועץ סביבתי
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
ו. קוקיה - מחלקת מהנדס העיר
מ. שורץ - מזכירת הועדה

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכנית מס' 1973 א'' - שכונת מגורים - רכס שועפט
לאור דעות שקולות בהצעת הועדה מיום 26.7.90. מובאת הצעת נציג מ.מ.י. להכרעה.

מר מ. כהן הציג את עיקרי התיקונים שנערכו בתשריט בהתאם להחלטות הועדה הקודמות:

1. כביש גישה זמני והתחברותו במזרח עם כביש מס' 9 - סוכם כי התכנית תכלול את קטע כביש מס' 21 מיציאתו מכביש מס' 9 והתחברותו עם כביש מס' 901 שתהווה את הגישה המזרחית הקבועה לשכונה.

2. כביש מס' 4 -
סוכם: התכנית תכלול את קטע כביש מס' 4 כפי שהוצג בדיון. תנאי להיתר סלילת הכביש הוא הגשת תכנית פיתוח הכוללת חתכים ברמת פרוט מפורטת וחו"ד סביבתית. ההיתרים יובאו לאישור הועדה המחוזית.

3. הצעת מינהל מקרקעי ישראל לביטול מגרשים 21086-21091 ומגרשים מס' 621 804 ו-518.

מר המרמן נימק את הצעת המינהל בכך שרצועת הבתים התחתונה תפגע בתפקוד הנופש הפעיל בשטח שמורת הטבע.

מר בחילה ציין כי סיום השכונה בכביש שיצור שולים של קירות תמך איננו רצוי ולאור הנסיון הנלמד עדיף לסיים את תכנון השכונה בבתים היוצרים שוליים "רכים" יותר.

מר תייר תמך בדעת בחילה והוסיף כי יש לקחת בחשבון גם את עליות הפתוח.

מר נקמן תמך בהצאת המינהל וציין כי התכנית הוגשה ע"י המינהל שהגיע לסיכום עם ק.ק.ל מה גם שהתווסף סעיף גמישות לתכנית בדבר תוספת 10% למספר יחידות הדיור כך שבסה"כ ויתור על מגרשים אלה לא יעלה ולא יוריד.

בהצבעה תמכו 4 חברים בהצעת המינהל ו-4 התנגדו לה והנושא הוכרע בקולו הנוסף של היו"ר שלא לקבל את הצעת המניהל.

4. התחייבות לביצוע מוסדות החינוך -

מר תייר ציין כי עירית ירושלים היתה מוטרדת מעכוב בנית מוסדות החינוך בשכונה בהשואה לקצב המואץ בבנית המגורים ולכן בקשה בהמלצתה להתנות את מתן היתרי הבניה למגורים במקביל לשלבי בצוע מוסדות החינוך כמפורט להלן:

א. "תנאי להפקדת התכנית הוא הגשת כתב התחייבות ע"י מינהל מקרקעי ישראל להנחת דעתו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית אשר יכלול בין היתר את התחייבות המינהל לביצוע כל עבודות התשתית והפיתוח (דרכים גינות ציבוריות וכד') וכן התחייבות כללית של המינהל לביצוע מוסודות החינוך הנדרשים על פי התקנים של משרד החינוך".

ב. "יקבע בהוראות התכנית כי:
1. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות התשתית הוא מתן היתר בניה לשם ביצוע מוסדות החינוך כנדרש על פי התקנים של משרד החינוך והתרבות להנחת דעתו של מהנדס העיר.
2. לא ינתן היתר בניה להקמת בנין מגורים בשטח התכנית אלא בכפוף לכך כי בעת מתן ההיתר הוחל בביצוע מוסדות החינוך כאמור לעיל.

3. לא ינתן אישור לאיכלוס בנין מגורים ו/או תעודת גמר לבנין מגורים אלא לאחר שהושלם ביצועם של מוסדות החינוך כאמור לעיל.

מר מ. כהן הציע להחליף את המתחייבים בבצוע עבודות הפתוח ממינהל מקרקעי ישראל ב"בעל הזכויות במקרקעין".

מר ש. כהן ציין כי יש למנוע מצב שבו יווצר פיגור בין בנית המגורים ומוסדות החינוך. הדרישה לחייב את בנית מוסדות הציבור מוצדקות אך ספק אם סעיף בתקנון אכן יאכוף דרישה זו.
עוד ציין כי בישיבה של משרד השיכון, המינהל למי שעתיד להיום היזם סוכם שמשרד השכון יעביר תקציבים בהתאם לפרוגרמה של משרד השכון לרשות המוניצפאלית לבנות מוסדות ציבור, הוא מנוח שמשרד השכון לא יסוג מהחלטתו גם אם יהיה יזם אחר לפרוייקט.

מר מ. כהן הביע חשש שהכנסת התנאים האמורים ימנעו את הגשת התכנית ע"י המינהל אולם הוא אישית תומך בהמלצת העיריה.

מר תירן הציע לקבל את המלצת הועדה המקומית כנ"ל אולם להתנות את אישור התכנית, במקום הפקדתה, במתן ההתחייבויות המשפטית.

מר קובק ציין כי הבעיה החמורה ביותר בתפקוד השכונות הוא מחסור בכתות לימוד.

הצעת מהנדס העיר לקבל המלצות הועדה המקומית בדבר חיוב בנית מוסדות החינוך ובצוע עבודות התשתית והפתוח נתקבלה בהצבעה ברוב של 6 קולות בעד לעומת קולות נגד.

הוחלט: בהמשך להחלטות הועדה הקודמות תופקד התכנית בשינויים כמפורט להלן:
1. התכנית תכלול את כביש הגישה המזרחי הקבוע מכביש מס' 21 והתחברותו לכביש מס' 9.
2. התכנית תכלול את קטע כביש מס' 4 בהתאם לתשריט שהוצג בעת הדיון, לרבות קו הבנין שלא יפחת מ-150 מטר מציר הכביש. התכנית תכלול הוראה לפיה תנאי למתן היתר בניה לסלילת כביש מס' 4 הוא הגשת חו"ד סביבתית ותכנית פיתוח הכוללת התכים ברמה מפורטת, היתרי הבניה כפוף לאישור הועדה המחוזית.
3. תנאי לאישור התכנית הוא הגשת כתב התחיבות ע"י מגישי התכנית, להנחת דעתו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית אשר יכלול בין היתר את התחייבות בעלי הזכויות במקרקעין, לבצוע כל עבודות התשתית והפתוח (דרכים גינות ציבוריות וכד') וכן התחייבות כללית של בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע מוסדות החינוך הנדרשים על פי התקנים של משרד החינוך".
4. יקבעו בתכנית ההוראות הבאות:
א. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות התשתית הוא מתן היתר בניה לשם ביצוע מוסדות החינוך כנדרש עפ"י התקנים של משרד החינוך להנחת דעתו של מהנדס העיר.
ב. לא ינתן היתר בניה להקמת בנין מגורים בשטח התכנית אלא בכפוף לכך כי בעת מתן ההיתר הוחל בביצוע מוסדות החינוך כאמור לעיל.
ג. לא ינתן אישור לאיכלוס בנין מגורים ו/או תעודת גמר לבנין מגורים אלא לאחר שהושלם ביצועם של מוסדות החינוך כאמור לעיל.

אליהו סויסה

ט"ו באב תש"ן
6 באוגוסט 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לעררים לישיבתה מס' 11
שהתקיימה ביום ב' כ' באלול תש"ן (10.9.90)
יו"ר הועדה - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	הרב זוננפלד	-	מ"מ נציג עירית ירושלים
	ש. דרעי	-	נציג עירית ירושלים
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
נכחו:	ג. ברנדס	-	מנהל אגף הרישוי
	א. אתר	-	לשכת תכנון מחוזית
	י. בן-יעקב	-	לשכת תכנון מחוזית
	א. סיטטו	-	מזכירת ועדת משנה מחוזית

(פרוטוקול מחוזית 10.9.1990)

1. יב - 11056 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 18.12.89 בגין בקשה לתוספת בניה - גוש 590- חלקה 2 - רח' סולם יעקב - שכונת רמות (תיק בנ/88/749.1)
הצדדים הוזמנו כחוק

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.12.89:
לדחות את הבקשה לאור העובדה שאין זכויות בניה נוספות במוחם.

מר כהן הציג את הבקשה להיתר של העוררת נבנתה תוספת בניה להרחבת מטבח על חשבון חדר הכניסה המשותפת של הבנין.
העוררת לא הופיעה למרות שהוזמנה כחוק, מר סויסה קרא את מכתב הערר.
"אני נאלצת לערער על החלטוכם מיום 18.12.89, מאחר ומכתבכם מיום 17.10.89 לא הבהרת לי על פרסום בעתון לכן נאלצתי להמתין לתשובתכם ולאשוריכם, היות והועדה הראשונה החליטה לתת לי פרסום בעתון, אבל היה מאוחר ולא הבנתי את תוכן המכתב, לאחר בירור, דחו את הפרסום לועדה שניה, וכאן נדחה הפרסום בעתון, אי לכך היות וכל הדיירים חתמו ואשרו שזה לא מפריע להם, וגם הוגשו תוכניות עם חתימות הדיירים לועדה לתכנון העיר לפני כשנתיים. היות והתוספת קיימת מיום הראשון שנדרשתי להפסיק את העבודה. אבקשכם לאשר לי את התוספת הנ"ל, ולא לגרום לי צער.

מר ברנדס ציין שבועדה המקומית בתחילה המליצו ללכת בהליך של פירסום. אולם אין זכויות בניה נוספות במתחם לכן החליטו לדחות את הבקשה. 52 דיירים למעט 4 הסכימו.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוק הועדה המקומית ומאחר ותוספת הבניה מהווה פגיעה ארכיטקטונית.

2. יב - 11041 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 6.11.89 בגין בקשתם לשינויים בתוספת גוש 435 חלקה 37 - רח' קולומביה - שכונת קרית מנחם (תיק בנ/87/207)
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.11.89:
לדחות את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה לבנין הוכנה תוכנית בנין ערים עם נספח בנוי אין כל סיבה לאשר חריגות או סטיות מהתוכנית הנ"ל.

מר כהן הציג את הבקשה וציין שבקרית מנחם אושרה תוכנית 3495 לתוספת בניה סטנדרטיות למתחם בן רח' איסלנד לקולומביה. התוכנית כללה נספחי בינוי. תוך כדי בניה נעשתה חריגת בניה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] / עוררים
בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס
כמו כן הופיע מר נחמיה גורלי - אדריכל הבקשה.

מר נחמיה גורלי ציין שאינו יודע מדוע בקשה להרחבת דיור מגיעה לועדה המחוזית. כשהתחילו בעבודה ביקשו מרפסת על בסיס הקלה ושינוי בקו של 20 סמ שמאלה, שטח ההרחבה לא השתנה. קיר אחד זז קצת שמאלה וימינה ושטח הבניה נשאר אותו דבר. הבניה נגמרה לפי התוכנית שלו לאחר מכן התברר שלא אישורו את הבניה, ומוסיף שאין איסור הקלות בעיר-גנים.

מר ברנדס שאל האם המידות קטנו ביחס לנספח הבינוי לפי מה שמבוצע בשטח זה אינו תואם את מה שמבוקש.

מר כהן ציין שהמידות לתוספת בניה קטנו מ-6.90 ל-6.70 מטר ומאידך המידות גדלו במקצת בחזית אחרת מציע שתוגש תוכנית מדידה חדשה. במידה ויסתבר כי לצורך אישור הבקשה יש צורך בפרסום הקלה כי אז יפרסמו בשלב זה יש לראות כיצד במדויק נבנתה התוספת בהשוואה לקבוע בתכנית.

מר ברנדס ציין שהבקשה להיתר שגויה ולא תואמת את המציאות, אם סבורים שניתן לאשר שינויים מתוכנית תקפה בהליך של הקלה צריך לדרוש תוכניה מסודרת ולראות אם ניתן לעשות זאת.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות הציע מר כהן לדחות את ההכרעה עד לקבלת חומר עדכני מאדריכל שהכין את הבקשה להיתר.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת חומר עדכני מאדריכל שהכין את הבקשה להיתר.

3. יב - 11035 - ערר [redacted] - על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 15.1.90 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 220 חלקה 440 - רח' מורגנטאו - שכונת רמות (תיק בנ/42/86)
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 15.1.90:
לדחות את הבקשה הועדה המאשרת מחסנים בגודל של 20 מ"ר בלבד, השטח המבוקש מהווה הרחבה דיור ואין זכויות.

מר כהן הציג את הבקשה וציין שהועדה המקומית אישרה תוספת בניה בגודל של 20 מ"ר הרחבה בפועל, בוצעה הרחבה של 36 מ"ר. הועדה המקומית דחתה את הבקשה ועל כך מערער המבקש.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] העורר בשם הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ג. ברנדס.

מר [redacted] ציין שהועדה המקומית דחתה את בקשתו לחריגה של 12 מ"ר טענתו שזה 10 מ"ר. בנה תוספת והפסיד במקום אחר 2 מ"ר אם ינכה 2 מ"ר הפסיד את כל התוספת. לדעתו הסטיה היא מינמלית והשופטת לאחר שנשפטה טענה שיש לראות לקולה את החריגה. בנוסף לכך אם לוקחים את סה"כ שטח הבניה החלק הציבורי בסביבות 10 מ"ר זה אחוז שבטל בשישים. מעבר לזה פירט את הנימוק במכתב שהגיש.

מר ברנדס הועדה המקומית לא יכולה לאשר בדיבעבד, בגדר מדיניות. במסגרת של הקלה זה הגבול העליון העורר ביצע את התוספת או יצר את המחסן בשטח שראה לנכון לעשות זאת. הועדה לא סברה שניתן לפרוץ את הגבולות שהועדה קבעה. ושאנשים יעשו דין לעצמם.

מר [redacted] טען שזו אינה סטיה ניכרת זהו רק 1% אחד. ברחוב שלו עשו תוספת בניה מעבר לקוי הבנין והעיריה פעלה לחומרה. ברח' מורגנאט ישנן תוספת בניה פראיות ולא ננקטו צעדים חמורים והוסיף שהוא נשפט ושילם קנס של 750 ש"ח ומבקש שיאשרו לו את התוספת.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר כהן שעפ"י תוכנית מתאר ירושלים שטח המחסנים המותר הוא 8% המאפשרים בנית מחסנים בשטח של 12 מ"ר.

גב' רווה ציינה שהועדה המקומית מתעלמת מהמדיניות זו ואישרו 20 מ"ר במקום 12 מ"ר, ואם תוכנית מתאר ירושלים מאפשרת 8% כי אז זו סטיה ניכרת.

<u>מר כהן</u> ציין שתוספות בניה מעין אלו מאושרות מבוצעות לא רק ברמות אלא אף בגילה, ברמת שרת ובגבעה הצרפתית. <u>מר קאסוטו</u> שאל האם החלל שהוא ללא אור יכול להחשב מחסן.

<u>מר כהן</u> ציין שבזמנו נושא זה עלה לדיון במסגרת הדיונים של ועדת המשנה לתוספות הבניה. הסתבר כי תוספות הבניה נעשות בצורה בלתי מבוקרת ועלולות לסכם את יסודות הבנינים לדעתו, אין הועדה צריכה לתת יד לכך.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית.

4. יב - 11040 - ערר [redacted] על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 2.5.90 בגין בקשתה לתוספת בניה - גוש 172 חלקה 131 - רח' השומר - שכ' קטמון (תיק בנ/190/90)

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 2.5.90:</u>
לדחות את הבקשה מאחר ובבנין בוצעו תוספת רבות וכל אישור נוסף יהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה.

<u>מר כהן</u> הציג את הבקשה וציין שהתוכנית החלה בשטח היא תכנית מס 2555. הוגשה בקשה לתוספת בניה, מאושרים 50%, מבוקש 56% סה"כ 94.6%.

העוררת לא הגיעה למרות שהוזמנה עפ"י החוק לכן מר סויסה, הקריא את מכתב הערר בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה גב' ר. ביקסון.
"אני [redacted] הגשתי בקשה לתוספת בניה של כ-50 מ"ר התוספת שבקשתי תואמה עם אגף הרישוי ואינה חורגת מקוי הבנין הקדמיים והאחוריים שנתנו לי ע"י העיריה. לפי מיטב ידיעתי בתרשים המצ"ב של חישוב השטחים שטח מס' 3 בקומה א' (קומה שניה) שנבנתה ללא היתר בניה, גרם להגדלת אחוזי הבניה בצורה משמעותית. כיון שגם החלק התחתון חושב באחוזי הבניה בבנין עצמו ניבנו תוספות נוספות בצורה לא מבוקרת ולא מתוכננת עם חריגות קשות (וזאת לפי קוי הבנין שקבלתי), לעומת תוספת הבניה שלי אשר תוכננה ותואמה כמקובל, זאת ועוד בזמנו עם ביצוע עבודות הבניה בשטח מס' 3 כאמור התרעתי במכתב מיום 8.11.88 המצ"ב על כך שהדיירים אינם בונים ע"פ היתר בניה, שלא נתתי את הסכמתי והתנגדתי לכך התנגדות נמרצת (סגירת
המעבר בצורה גסה, דהיינו המעבר הדרומי) דחית הבקשה שלי לתוספת הבניה גורם עוול משווע וזאת בגלל אזלת ידו של האגף לפיקוח על הבניה שלא עשה דבר למניעות בניה בלתי חוקיות, וגזילת אחוזי בניה ממני.
אשר יתר על כן הנני מבקשת להתחשב בכל העובדות האלו ולאשר את בקשתי.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הערר ולהפנות תשומת לב הועדה המקומית לבניה בלתי חוקית שנעשתה.

5. יב - 11044 - ערר [redacted] ואחרים על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 18.4.90 בגין בקשתם לבנית מרפסות - רח' יעקב פת - שכ' פת (תיק בנ/87/661.1)

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.4.90:</u>
א. לדחות את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה
ב. הועדה תהיה מוכנה לדון בבקשה להבלטת מרפסות ברוחב של 2 מ' במידה ותוגש בקשה לכך.

(פרוטוקול מחוזית 10.9.1990)

מר כהן הציג את הבקשה וציין שמבקשים מרפסת שרוחבה 2.5 מ , הועדה המקומית דחתה את הבקשה והמליצה לפרסם הקלה ולכן עירערו.

בפני הועדה הופיע מר בימון יוסף, דביר שמואל, אלאלוף שמעון ונאוה זמיר/עוררים בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה גב ר. ביקסון.

מר אלאלוף ציין שהוא יצג את יתר הדיירים שבנו את המרפסת כאשר הובטח מהקבלן שינתן רשיון, היה ריב בין הקבלנים והם עזבו. בשלב מאוחר יותר קיבלו הודעה שהרשיון מבוטל בגלל חריגה. הגישו תיקון על חריגה לאחר שאנשים נשפטו. ולדעתו לא יתכן שאדם בעל 5 נפשות יקבל 1,000 ש"ח קנס. רוחב המרפסת הוא 2.40 וקיבלו 1.50 הטעות נעשתה ע"י המהנדס.

גב' ביקסון ציינה שבשנת 1988 הגישו בקשה למרפסת ברוחב של 1.5 מ' בפועל בנו מרפסות ברוחב של 2.50 מ באפריל 1990 הגישו בקשה שמבקשים להגדיל מ-1.50 ל-2.50 המלצת המחלקה היתה לא לאשר. אחד מחברי הועדה הציע לאשר 2 מ לפרסום. בזמן שזה היה בועדה לא צויין שזה בנוי ולא ידעו שניתן לקצץ זאת ב-1/2 מ' הועדה המקומית לא מאשרת מרפסת של 2.5 מ'.

מר אלאלוף ציין שהבניה גמורה הקבלן רפי לוי מחברת "קורת גג" אשמה והדיירים נפלו שעיר לעזאזל ומבקש שיאושרו להם את המרפסת.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות הציע מר כהן שהועדה המקומית תכין תוכנית להרחבת דיור לכל שכונת פת.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה הועדה מפנה תשומת לב הועדה המקומית לצורך בהכנת תוכנית להרחבת דיור בשכונת פת.

6. יב - 11053 - ערר סטפניה גרשזון על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 18.4.90 בגין בקשה [redacted] לתוספת בניה - גוש 415 חלקה 190 - רח אורגוואי - שכונת קרית יובל (תיק בנ/89/815)

הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת ועדה מקומית מיום 18.4.90:

א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התוספת כפוף להגשת תכנית פיתוח שטח הקרקע המראה את הרחבת המעבר ויישור הסלעים על מנת לאפשר גישה נוחה לכל דיירי הבנין לצידו המזרחי (חזית אחורית) של הבנין.

ב. לאשר את הבקשה לבנית התוספת כפוף לתנאים הבאים;

1. יש להגיש תכנית פיתוח שטח הקרקע המראה את הרחבת לכ-6 מטר ויישור הסלעים לצורך מתן אפשרות של גישה נוחה לכלל הבנין לצידו המזרחה (חזית אחורית) של הבנין. שם נמצאת הגינה ומתקני העזר - מיכל גז ומיכלי הסולר.
2. הקירות החיצוניים של התוספת יותאמו בגוונם וסוגם לקירות של הבנין הקיים.
3. לפני הוצאת הרשיון יש להגיש את המסמכים הבאים:
   חישוב סטטי והצהרת מהנדס
   אישור מכון התקנים
   אישור מחלקת המים
   אישור על תשלום ביוב
   אישור אגף הדרכים

מר כהן הציג את הבקשה.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted] ואחיו/ עוררים בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה גב ר. ביקסון גב [redacted] לא הופיעה למרות שהוזמנה כחוק.

(פרוטוקול מחוזית 10.9.1990)

<u>מר סויסה</u> הקריא את מכתב הערר של העורר.

הריני מודיעה לכם בזה על התנגדותי לתוספת הבניה המבוקשת.
אבקשכם להזמין אותי לישיבת הועדה המוסמכת לשמיעת התנגדויות כדי שאוכל להשמיע בפניה את הסיבות להתנגדותי זו ולנמק ולהסביר את הסתיגות ואת הנזקים העלולים להגרם לי כבעלת דירה בבית המשותף שבו מבוקשת תוספת הבניה וכדיירת באותו בנין.

<u>גב' בייקסון</u> ציינה שהיתה התנגדות לבקשה מצד כמה שכנים הטענה העיקרית היתה שבלוני הגז יהיו מעל הבנין ואם יבנה מר סבטו יש הפרש גובה בחצר ועל כן התחייב לפי החלטת הועדה המקומית ליישר את הקרקע ומקריאה את החלטת הועדה שמצויינת לעיל.

<u>מר</u> [redacted] ציין שגב [redacted] היא בודדת והתוספת לא תזיק לאף אדם התוספת המבוקשת נועדה לבנו שסובל מפיגור שהוא נכה 100%.

<u>מר סויסה</u> שאל למה צריך מרפסת לחצר?

<u>מר</u> [redacted] השיב שהמרפסת נועדה לסוכה ולבנו קשה לרדת לסוכה לכן עשו לו מעקה.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות הצע מר קסוטו שהמבקש יסגור עם קיר עד למטה ואת המרפסת יעשה לביוון האחורי. כדי שלא יוצר מצב שיהיו עמודים

<u>הוחלט:</u> לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:
קומת העמודים בחזית המערבית תיסגר בקיר אטום,תוספת הבניה תבנה בחומר הבניה של הבנין הקיים.

7. יב - 11033 - ערר [redacted] ואחרים על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 2.5.90 בגין בקשת [redacted] - גוש 23 חלקה 159 - רח' התיבונים - שכ' <u>רחביה (תיק בנ/89/819)</u>
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>החלטת הועדה המקומית מיום 2.5.90:</u>
א. לדחות את התנגדויות, 8 דיירים מכלל דיירי הבית נתנו הסכמתם לבניה המבוקשת המהווה 1.59% סה"כ מכלל אחוזי הבניה המוענקים להקלה, באשר 1.5% האחרים (נשוא הפרסום) הם לצורך אישור הקיים ותוספת החדר עשויה להקל על מצוקת הדיור בה שרויים המבקשים מבלי שהדבר יפגע ביותר דיירי הבנין מבחינה תכנונית.
ב. לאשר את הבקשה לסגירת חלק משטח העמודים בשיעור של 1.59% יצרוף לדירת החדר כמוצע ובתנאים הבאים:
1. הקירות החיצוניים יצופו באבן טבעית מרובעת כדוגמת קירות הבנין הקיים.
2. לפני הוצאת הרשיון יש להגיש את המסמכים הבאים:
חישוב סטטי והצהרת מהנדס
אישור מכון התקנים
אישור מחלקת המים
אישור על תשלום ביוב
אישור אגף הדרכים

מר קסוטו לא השתתף בדיון.

(פרוטוקול מחוזית 10.9.1990)

מר בן-יעקב הציג את הבקשה וציין שמדובר בבקשה לתוספת בניה ב-רח' התיבונים בשכונת רחביה. המבקשים הם זוג צעיר שרוצים להוסיף שטח בדירת הקרקע. פורסמה הקלה של 1.5% שמונה דיירים הסכימו ושלושה לא הסכימו והוגש ערר.

בפני הועדה הופיעה [redacted]/עוררת בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה גב' ר. ביקסון כמו כן הופיעו [redacted] ובעלה [redacted] וכן [redacted] וגב' [redacted] - מתנגדים.

גב' [redacted] ציינה שהיא מדברת בשם עוד ארבעה מדיירי הבנין. הבנין בו מבוקשת התוספת הוא בן 3 קומות על שני מפלסים כאשר בצד המערבי יש קומת קרקע ודירת חדר נוספת, מדובר בשכונת רחביה בה איכות החיים חשובה לדיירים. הפיכת שטח ירוק פתוח, המהווה חלק בלתי נפרד מהגינה בכניסה לבית ולשטח בנוי. בחודש מאי 1990 ללא אישור וללא הסכמת הדיירים השטח בברזנט וזה אומר שזה אף פעם לא יהווה חלק ברגע שיסגרו את השטח שמהווה חלק מהגינה יחסם החלק הדרום מזרחי. מדובר בבית שמסותת אבן ובמשך 25 שנים קיבל את צביונו וכמה שינסו לא יוכלו המבקשים שלא לפגוע במראה. כדי למנוע אי-הבנות ציינה שהיא מסתמכת על שני מסמכים מסמך אחד המפרט שהוגש ע"י המבקשים ומספר האחוזים שנעשו ע"י מהנדס ומסמך שני של מיכאל גרשוני אחוזי הבניה המותרים בחלקה היו 87% החלקה היא 808 מ'. רח' התיבונים הוא רחוב חד סטרי וזה מגיע ל-5.8% סה"כ 72.8 כל האחוזים מעבר ל-92.8 היו אחוזים חריגים שמהווים רכוש משותף ושייכים לכל הדיירים 12 ואף 13 דירים. הדירה היחידה ששיכת למבקשים הוא בת חדר. המבנה הקיים אף הוא במסגרת האחוזים החריגים שכנראה הקבלן קיבל היתר ובנוסף 1.5% ועליו מסתמכים המבקשים. המבקשים השתמשו ברכוש משותף וישתמשו בעתיד באחוזי הבניה יש הרבה דיירים שלא יוכלו להשתמש בזה בעתיד. האם יתכן שבקומת קרקע יש אפשרות למתן הקלות בניה. לדעת מר גרשוני היחידים שיש להם אפשרות למתן הקלות בניה זה בעלי הקומות העליונות כשיש להם תחילת בניה בגג ינתן להם 5% אולם עליה וקוץ בה היה והועדה תראה שכבר נבנה מעל 100 ויותר אחוזים וניצלו את האחוזים הועדה תסרב לתת לבעלי הקומות העליונות.

מר סויסה ציין שקיימת בקשה מתוקנת שהיא 98%.

גב' [redacted] ציינה שהחלטת הועדה המקומית אומרת שהיא מאושרת בדיעבד 1.5% ו-1.59 זו הבקשה לאישור העתידי ולדעתה זה גזל לאשר דבר כזה. בתשובה להתנגדותם נאמר להם שתוספת החדר תעזור למצוקת הדיור ולא היתה התיחסות לפגיעה. לפי החוק והתקדימים צפיפות דיור זה לא שיקול, ועדות התכנון צריכות להתיחס לשיקולים תיכנוניים. הבקשה היא בשם הסבתא שלא גרה בבנין ואף פעם לא גרה שם ועל צפיפות הדיור שלה אין מה לדבר. יש כאן תביעות קנייניות ואסתטיות. זה נכס יקר וחשוב וכל פגיעה עתידית בפוטנציאל שקיים היום זו מבחינתנו פגיעה קשה ותשמש אף בסעיף 197 כי היא גרה בקומה העליונה.

גב' ביקסון ציינה שהועדה המקומית הזמינה את המתנגדים מתוך 12 דירים הסכימו 8 דיירים. הועדה המקומית שמעה את המתנגדים וראתה צילומים לגבי הפגיעה האסטית זה איננו משכנע שזו פגיעה אסתטית. הגינה צמודה לדירה שבקומת הקרקע. הועדה החליטה לדחות את ההתנגדויות זו דירה של 24 מ"ר ורצו להקל על הזוג הצעיר שגר בדירה ושיכנעו שזה לא פוגע בדיירים האחרים.

מר [redacted] ציין שלגבי אחוזי הבניה הקיימים הם נמוכים יותר ולכן בהעתק המתוקן זה 1.57 ואחוז הבניה הקיים הוא 98% זה פותר את הבעיה מבחינת אחוזי הבניה. הדירה שיכת לסבתא של אשתו גב' [redacted], הוא ואשתו סטודנטים ואינם יכולים לעבוד ולשכור דירה לכן הם מייצגים את

הסבתא. השטח מוגדר הדירה נקנתה בכסף מלא השטח מגודר ולפני שנה וחצי יש גדר. לגבי השכנים גב [redacted] מדברת על דברים שלא ידעו. שתי השכנות שצמודות לדירה יודעות בדיוק במה מדובר ונתנו את ברכתן לבניה הזו.

לפי החלטת הועדה המקומית הציפוי הוא של אבן מסוטטת. זה אינו חורג מקוי בנין רק חמישה דיירים הצטרפו לכתב הערר ו-7 דיירים בבנין לא מתנגדים.

גב' [redacted] ציינה שהיא אדם חולה בת 75 בעלת מום בלב וברונכיט כרונית היא סובלת מקשיי נשימה והבניה תיצור אבק. היא מבקשת לעת זיקנה לחיות בשקט. המבקשים מתעתדים להיות רופאים ולא שמים לב לענין הבריאותי. אילו הם היו אנשים ממעברות ואוהלים מצפונה היה מייסר אותה אולם לא מדובר בכאלה.

מר [redacted] הצטרף לנימוקים שהושמעו קודם לכן ע"י המתנגדים האחרים ומוסיף שבחלק שרוצה המבקש לבנות קרו כמה שינויים גדר הברזל היתה בגובה של 60 סמ שהיוותה מעין גג אחד גדול רק לאחרונה הוקם המחסום הירוק שסוגר זאת. הנימוקים לגבי בגודל ואחוזי הבניה הובאו בפניהם נימוקים אחרים מאשר ידעו קודם לכן. נאמר ש-8 דירים הסכימו זה היה בישיבה הקודמת בעיריה מנו את אלה שלא מסכימים סה"כ הם 12 דיירים והמספר שמנו אינו מדוייק.

גב' [redacted] חזרה על טענתה בדבר סה"כ האחוזים זה. 98% ללא 107%. הטיעון על כל חלקיו לגבי אחוזי הבניה הקיים. בחודש האחרון נעשים ע" המבקשים פעולות חפירה ומרסות שהם לא שלהם אלא רכוש משותף. הסבתא אינה סובלת מצפיפות דיור. המבקשים יכולים לעבוד וללמוד ולעזוב את הדירה ובעתיד הדירה תושכר כלומר, יוגדל הנכס שיש למשפחת [redacted] משיקול זר.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר [redacted] שלדעתו, להתחיל בשכונות רחביה בתוספות בניה בטענה של מצוקת דיור זוהי לשון פיוט. תוספות בניה אם אשרו בעבר ע"י הועדות היו בשכונות שהיתה בהן באמת מצוקת דיור אמיתית ולכן אינו חושב שצריך להתחיל לאשר תוספות בניה ברחביה.

מר דרעי ציין בשם מר קסוטו שאין פגיעה ארכיטקטונית וחושב שכדאי לאשר את הבקשה.

מר [redacted] הבעיה היא לא זכויות הבניה אלא בעיה עקרונית של תוספות בניה ברחביה שלא ניתן להגדירה כשכונת מצוקה.

נערכה הצבעה בעד ההצעת קבלת הערר הצביעו 2 חברים, נגדה הצביע חבר אחד, וחבר אחד נמנע.

הוחלט: לקבל את הערר ולדחות את הבקשה מאחר והועדה סבורה שאין להתיר תוספות בשכונת רחביה.

8. יב - 2757 - ערר [redacted] על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 18.6.90 בגין בקשת [redacted] - גוש 8 חלקה 30 - רח' אמא- שכונת המושבה הגרמנית (תיק בנ/90/62)

הצדדים הוזמנו כחוק

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.6.90:

לקבל את ההתנגדות בחלקה, הועדה מאשרת בנית תוספת בתנאי שהמרווחים

1. הצדדים יהיו בהתאם למותר.
2. לפני הוצאת הרשיון יש להגיש את המסמכים הבאים:

(פרוטוקול מחוזית 10.9.1990)

חישוב סטטי והצהרת מהנדס
אישור מכון התקנים
אישור מחלקת המים
אישור על תשלום ביוב
אישור אגף הדרכים

3. הקירות החיצוניים של התוספת יותאמו בגוונם וסוגם לקירות החיצוניים של הבנין הקיים.

<u>מר כהן</u> הציג את הבקשה וציין שמדובר בבקשה לתוספת בניה למבנה קיים ברח אסא בשכונת המושבה גרמנית. בשטח ישנו מבנה לשימור שהוגדר כבנין אופיני ואסור לעשות לו תוספות בניה. על השטח חלה תוכנית מס' 1259 שקבעה הרחבת דרך. תוכנית 2878 ביטלה לכאורה הרחבת הדרך הועדה המקומית התיחסה לתוכנית 1259 פורסמה הקלה לתוספה בניה להתישר עם קו הבניה ברחוב. הוגשה התנגדות של עו"ד קרמר.

בפני הועדה הופיעו [redacted]/עורר ו [redacted] - מבקש.

<u>עו"ד [redacted]</u> ציין שהוא גר ליד מר ארבלי בבעלות מר ארבלי ישנו בנין ויש מבנה נוסף ומטבח צמוד למבנה של מר ארבלי ממול ישנו שיכון ארוך וגדול מצד מזרח. המבקש רוצה לבנות בניה שתחסום לו מעבר של אור ואויר ותיצור בנין אורך שיהיה כרכבת ארוכה. המבקש רוצה לחרוג מקוי בנין, נעשה פרסום בגלל החריגה. מבחינה אסטית כיון שיש גוש חסום קיים בנין גבוה שבנה והדבר יצור מטרד על קרקע המגרש. יש למבקש שטח של 14 מ' בו הוא פתח גן ילדים. וביתו הפרטי הוא הרבה יותר רחב. והוסיף שיש לו הצעה חלופית אם לא תתקבל התנגדותו. שהקיר יהיה אטום בלי חלונות באיזור קיים עץ ענק שנמצא בשיפוע אדיר לכיון הבית כל הנסיונות לכרות את העץ לא הצליחו. העץ נמצא במצב מסוכן, לכן מציע שהמבקש יבנה לכיוון הבית שנמצא בבעלותו ושיתרומם קומה נוספת.

<u>גב' ביקסון</u> ציינה שהועדה המקומית שמעה את המתנגדים וציטטה את החלטת הועדה כפי שמופיעה דלעיל. חסרים כמה סנטמטרים במרווח המוצע. יש למבקש 3.951 3.90 המרחק יהיה בהתאם למותר כלומר לקצץ את התוספת.

<u>מר [redacted]</u> ציין שענין העץ אינו שייך כי הוא נמצא בפינה תוכנית המודד מראה איפה היו העצים. לטענתו מר קרמר עצמו בנה בניה לא חוקית. לפי תקנון 2878 ותוכנית 1259 מאושרות לפי תוכנית 2878 אין הגבלות. לכן, לדעתו הבקשה הגיעה בטעות לועדות.

<u>עו"ד [redacted]</u> ציין שדירתו של המבקש משתרעת על שתי קומות על קומת קרקע שמופיע במקלט קיים זו דירת מגורים נעשה שימוש לצרכי מגורים. לדעתו, אם מאשרים את התוספת יוצרו שני בנינים שצמודים אחד לשני. יש פגיעה בקו בנין צדדי לא נעשו הליכים לפי החוק. לכן מבקש לקבל את עירעורו.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין <u>מר כהן</u> שנעשתה טעות בפרסום ברח' אסא. לכאורה, מתיישר עם הבנינים ברח הבונה בבנין בן שתי קומות ובונה בהתאם למה שמותר לו פרסם הקלה ולפי תוכנית המודד נמצא, הועדה המקומית החליטה שיבנה במרחק 4 מ' לאחר מעשה יזוז ב-10 מ'.

<u>מר סויסה</u> ציין שהתוספת משלימה את הבנין ומותר שלוש קומות. והוסיף שהוא תומך בהחלטת הועדה המקומית.

<u>גב' רווה</u> ציינה שאין עילה לקבל את הערר ושאלה האם הפתרון שהציע עו"ד [redacted] הוא אפשרי

מר כהן השיב בשלילה.

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

.9 יב - 10991 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 14.3.90 בגין בקשה [redacted] לבנות מרפסות ומחסנים גוש 590 חלקה 26 - רח' טללים - שכונת רמות (תיק בנ/89/542)
המשך דיון מיום 5.6.90

מר כהן תיאר את מהלך הדיונים הקודמים. הועדה המחוזית לא אישרה תוספת בניה של מרפסות בשכונת רמות. בשכונות החדשות נוצר מצב שנבנו תוספות בניה שהרסו את השכונות. בבקשה הנדונה הועדה המחוזית שלחה את המבקש להביא פתרון לכל הדירות. אם מאשרים בקשה זו בועדה המחוזית כי אז המשמעות היא שועדה המקומית שאף הועדה המחוזית גורסת שניתן לאשר תוספת תכנית. בנוסף לכך, מבקשים ליצור מחסור במפלס הקרקע, החלל קיים והוא יוצר שטח ומנצל זאת.

מר סויסה מסכים עם דברי מר כהן ולדעתו צריך לדחות את הבקשה ולהביא בפני מליאת הועדה המחוזית הצעת החלטה לפרסם עפ"י סעיף 77 הודעה על הכנת תוכנית ולקבוע עפ"י סעיף 78 תנאים לפיהם הועדה המקומית תהיה מנועה מלאשר תוספות בניה עד להכנת תכנית מעין זו.

מר כהן ציין שקיימת בעיה עקרונית לפרוש שניתן לתכנית המתאר לירושלים ע"י הועדה המקומית לפיה הועדה המקומית מאשרת תוספות בניה למרפאות. פרוש זה הורס את כל המאמץ התכנוני שנעשה בשכונות החדשות. לגבי הבקשה למחסן, להעביר נושא לועדה המקומית שתבדוק ותאשר באם הנושא מתישב עם הוראות התכנית החלה במקום.

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה לתוספת מרפסת בבנין. הועדה המחוזית מסמיכה את הועדה המקומית לבדוק באם ניתן לאשר את ניצול החלל הקיים למחסן בהתאם להוראות התוכנית החלה במקום.

.10 יב - 10998 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 14.3.90 בגין בקשתם לתוספת בניה בבנין מגורים - גוש 173 חלקה 61 - רח' שמעון בן-גמליאל - שכונת גונן (תיק בנ/89/676)

הבהרת החלטה מיום 27.7.90

מר כהן הקריא את החלטת הועדה המשנה המחוזית מיום 26.7.90:

לאחר הדיון הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

בכפוף לשינויים ולתנאים הבאים:

1. גרם המדרגות החיצוניות יוצמד לקיר הבנין הצפון מזרחי. הכניסה לדירה תקבע במקום שבין הסלון והמטבח עפ"י הבקשה שהוצגה בעת הדיון ותהא במרחק שלא יפחת מ-4 מטר מקיר הבנין המערבי של המתנגדים, לשם כך ניתן יהיה לשנות את המבנה הפנימי של דירת המבקש ולהעתיק את מיקום המטבח לחלק המזרחי של הדירה.
2. במידה והפתרון האמור בסעיף 1 לעיל לא ניתן יהיה למימוש מטעמים של בעיות צנרת וכיו"ב יה במקומו הפתרון הבא:

הצמדת גרם המדרגות החיצוניות לקיר הבנין הצפוני מזרחי, והקמת קיר הסתרה בקצה הפודסט, בגובה של 2 מטר הפונה לכוון מזרח על מנת להסתיר את גרם המדרגות והכניסה לדירה מחלונות הדיירים המתנגדים בחזית המערבית.

מר ברנדס ציין שקיים קושי בהוצאת היתר בניה בהתאם להחלטה דלעיל. המבקש אינו יכול להצמיד את המדרגות לחלונות.

הוחלט: לתקן את החלטת הועדה מיום 26.7.90 מכיון שההחלטה הקודמת היתה בלתי ישימה. העמדת המדרגות תשאר כפי שהוא ולא תדרש הצמדת המדרגות לקיר הבנין.

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

יג' תשרי תש"ן
2 ספטמבר 1990

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת המשנה להתנגדויות
<u>פרוטוקול ישיבה מס' 14-90 שהתקיימה ביום 23.9.90</u>

<u>נכחו ה"ה:</u> ד' שיש, הממונה על המחוז - יו"ר
מ' רובשיץ, ראש צוות תכנון - חבר
הרב ש' שר, סגן ראש עירית נתניה - חבר

א' מרון - לשכת התכנון המחוזית
ל' עמליה - לשכת התכנון המחוזית - מ"מ מזכירה

<u>חסר ה"ה:</u> ש' אריאל, נציג מע"צ - חבר
עו"ד רחל שיבר, נציגת שר המשפטים - חברה

מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון

---

1 תכנית ...... : 8/10/176/רצ - תכנית מפורטת

<u>בהשתתפות: מר ניצן ראש עירית ראשל"צ, עו"ד אברהם בר, מר סמנטוב, ומר מור נציגי הועדה המקומית. (ישיבה הת/14/90 מיום 23.9.90)</u>

מקום התכנית: ישוב: ראשון לציון
רחוב עין הקורא תרמ"ב
גוש 3933 חלקות 137,
עקרי התכנית: א. לשנות את תכנית בנין עיר 6/176/רצ ע"י:
1. שנוי יעוד משטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח ושטח מסחרי.
2. לקבוע הוראות בניה לשטח המסחרי.
3. ליעד שטח למגרש פרטי פתוח, וקביעת פיתוחו בכיכר עירונית.
ב. לקבוע חובת הגשת תכנית בינוי.
מטרת הדיון: דיון בהתנגדות

היו"ר קורא את תוכן ההתנגדויות ומחו"ד הועדה המקומית.

נכחו: עו"ד ירון קרן מייצגת את מר נחמן הרשקו ובנותיו, מר צבי לביא ומר פרידנד אריה ועד שכונות תרמ"ב 4 ועין הקורא.

המתנגדים הטוענים בשם רחובות תרמ"ב ועין הקורא הודיעו כי הם מייצגים את המתנגדים בהתנגדות שהוגשה ע"י גב' מאירסון חולה ומשום כך לא הופיעה לדיון.

<u>התנגדות מס' 1 - עו"ד קרן:</u> טוענת כי מרשה בעל חלקה 4 בגוש 3933 ומתנגד לתכנית המוצעת. חלקת מרשה נמצאת בצידה המערבי של התכנית. בעבר היה ניסיון להפקיע את חלקה 4 ומרשה התנגד לכך. בתכנית המוצעת מבקשים לשנות יעוד משב"צ למסחר, לשצ"פ ולשפ"פ ומציינת כי בפרסום שנעשה להפקדת התכנית המוצעת לא צויין שיהיה שינוי יעוד לשצ"פ. לדעתה שינוי היעוד ותוספת השטח שמתבקשת תגרום למרשה נזק רב מאחר והאזור הזה רווי מסחר ואף קבלן אינו מוכן לחתום על חוזה עם מרשה בתנאים הנוכחיים, מכיון שיש עודף שטח בסביבה. בחלקת מרשה מתוכננת בניה למסחר במבנה בן 8 קומות ובקומת הקרקע תוכננה מסעדה, בשטח של 200 מ"ר ובסה"כ 2800 מ"ר משרדים. לדעת מרשה תוספת של 800 מ"ר שטח המבוקשת תפגע במרשה. מציינת כי מתוכננת רמפה הפולשת למדרכה בצד המערבי של מגרש מרשה ולדעתה הרמפה פלשה למדרכה ברוחב של 4.60 מטר.

היו"ר שאל באם היא בדקה בשטח באם היום פלישה לדרכה כפי שציינה.

משיבה גב' קורן כי מרשה בדק אך היא לא בדקה. לדעתה בגלל הרמפה אין עתה מעבר לרחוב הרצל כפי שהיה קודם. ולגבי רחוב מוהליבר עשוי להיות גם כן אותו הדבר. לדעת מרשה בגלל הרמפה שפולשת לרחוב הוא מפסיד מקומות חניה. ובמבנה של אלי מזרחי מקו הבנין מתחילה הרמפה.

<u>מר הרשקו מוסיף:</u> מתנגד לרמפה מאחר והיא סוגרת את המעבר להולכי הרגל ולדעתו יש לערוך בדיקה נוספת במקום. לדעתו כיום המצב של שטחי המסחר קשה למימוש ומחצית מחנויות רוסמן ריקות. רצה לוותר על המסעדה ומר ניצן לא קיבל אותו לראיון ורצה לסיים את ההתנגדות.

<u>התנגדות מס' 2 - מר לביא:</u> מציג את נימוקיהם להתנגדות. מדגיש שטעמיו להתנגדות שונות מהתנגדות של מר הרשקו.
א. המתנגדים גרים באזור שהוא אזור מסחרי ומרכז העיר. מלכתחילה ידוע להם כי הם נמצאים במקום שהוא מרכזי וסואן אך דורשים הם שישמר איכות חיים ברמה סבירה. ולדעתם תוספת מסחר תגרום להם למטרדים. לא ידוע איזה סוג מסחר יתקיים במקום אם יהיו חנויות סופרמרקטים או מכולת ואולי אולמי ארועים או פאבים. לא ברור אם המסחר יהיה כלפי פנים או שתהיה גישה אליו מהקירות החיצוניים. מראש מתריעים כי הדבר יפגע בציבור שגר ברחובות עין הקורא ותרמ"ב מוגבר כניסת ויציאת כלי רכב כמו כן קיימת בעיית פריקה וטעינה. יש גם חשש מקיומם של עסקים בשפ"פ באם יהיו שם בתי קפה וכו'. כן קיים חשש מבעיות מיזוג האויר שיופעל במבנה המסחרי ויגרום לרעש וזיהום האויר. ענין החניה והתחבורה המצומצמים וענין פריקה וטעינה הוא הדבר העיקרי המטריד אותם. ולדעתו יש למצוא פתרונות לבעיות. התנועה הסואנת העוברת ברחוב, בקטע קטן ומנוע, מנקזת את התנועה מקצה אחד של העיר למשנהו. מה גם שהרכבים חונים משני עברי הרחוב כך שאם חלילה רכב לא חונה כנדרש עלולה להיות תאונה או פקק תנועה. לדעתו יש לבצע סקר תחבורתי ויש לדאוג כי תשמר חניה לתושבים שגרים במקום. לדבריו של זה לביא מצטרף גם פרלינד ומוסיף כי לדעתו קו הבנין מצד דרום קרוב מאוד למבנה המגורים הקיים.

<u>תשובת הועדה המקומית - מר ניצן:</u> משיב כי לפי סקר שנעשה בועדה המקומית תוספת המסחר לא תפגע במתנגד מס' 1 מאחר ולפי הסקר והנתונים בשטח מתברר שיש מחסור במקומות לצורך מסחר וראיה לכך הוא מדגיש כי מחירי השכירות המתבקשים לחנויות באזור גבוהים מדי ולכן גם התחלופה גבוהה של משכירי החנויות. לא יתכן שיבקשו דמי שכירות של 4000 דולר עד 6000 דולר לחודש. ונפגשתי עם מר הרשקו במשרדי מספר פעמים וגם הוצעה לו רכישת השטח על ידי העיריה במזומן בסך 850 אלף דולר. מאחר וחלק מהשטח בידים פרטיות לא ניתן לעשות תכנית אחת לכל המגרשים אולם יש שתי תכניות צמודות. מציין כי יש דוגמאות של חניונים בעיר שעולים אליהם דרך מדרכה וגם בחניון של מר הרשקו נעשה כך. ומבקש כי הועדה המחוזית תדחה את ההתנגדות.
לגבי התנגדות מס' 2 משיב כי אכן טענות לגבי איכות חיים לגיטימית. מציין כי המסחר יתקיים בשתי קומות כאשר הפתחים הם כלפי פנים. השטח הפרטי הפתוח הוא כדי לאפשר מעבר אל החניון בו יהיה והוא גן בלבד ולא בתי קפה ופאבים. השטחים הפתוחים הם ציבוריים לעומת שטח פרטי פתוח שהוא ירידה לחניון. הקומות העליונות מיועדות למשרדים ובעקרון מיועדות לעיריית ראשל"צ. בהתייחס לענין החניות והתנועה ברחוב: אינו בדיעה שמעבר כלי הרכב מקצה לקצה של העיר עובר דרך רחובות אילו
תרמ"ב ועין הקורא מאחר ונפתח הכביש העוקף הדרומי וכן גם רחוב צבי פרנק. מצדיק את המתנגדים בענין החניה בשני עברי הכביש אך מציין שזהו פתרון זמני אך בעתיד יאפשרו חניה בתשלום ע"י הסדר עם בנין המפד"ל וכן תהיה חניה ע"י קופת חולים מאוחדת. בענין מיזוג האויר מציין כי לא יהיו מזגני חלון אלא יהיה מיזוג אויר כללי לבנין כולו כשהמזגנים יהיו על קרקעיתו ותהיה הפעלה ללא רעש ומפגעים. בסיום הפרויקט, החניה תהיה מצד אחד בלבד של הכביש. מציין כי הבנין מרוחק מקו הבנין יותר מאשר החוק מחייב גם כדי לא לחסום וכדי למצוא את הפשרה הטובה ביותר. הנגישות לחניון הרשקו תהיה מרחוב עין הקורא ואילו הנגישות

לפרויקט זה תהיה מרחוב חרמ"ב.

מר ניצן משיב לשאלת מר שרש כי הקרקע היא בבעלות ודאה של העיריה ונרכשה תמורת קרקע אחרת. ומוסיף עו"ד בר כי הקרקע נרכשה בעסקת חליפין ולא עלולה להיות שום טענה לשום בעל. לענין הפרסום הכל מובהר בתקנון התכנית שהוא חלק בלתי נפרד מהתכנית. הפרסום הוא רק לאינדיקציה ולשמו הרי יש תקנון ואפשר היה לעיין בו. יש צורך לעיין כמשרים בתקנון ואנשים שרצו עיינו בתקנון ובתכנית בתקופת ההפקדה. וזה ענין פורמלי. הועדה דנה בעסקי התכנון ולא בפורמליות. ועל פי דרישת הדיירים נעשה שטח ציבורי פתוח.

עו"ד קרן מגיבה: הפרסום היה כתוב ואין ספק שהיה צורך לפרט. האמנם העיריה השיבה לה כי השטח הציבורי המתוכנן לא היה צריך גם לפרסם זאת. אך חלק זה בהתנגדות הוא חלק שולי. עצם שינוי היעוד והרמפה הגובלת זוהי עיקר ההתנגדות ומר הרשקו מוסיף כי הוא נמצא בין שתי רמפות ויש הולכי רגל משני הכיוונים.

מר שרש מצביע על התשריט כי התכנית הקיימת הקודמת גם הופיעה רמפה ואז לא התנגד לכך.

<u>הוחלט:</u>

1. בהתנגדות עו"ד י. קרן בשם נחמן הרשקו:

א. בענין הטענה כי לא פורסם שהתכנית כוללת גם שינוי יעוד לשטח צבורי פתוח הרי עובדה ששינוי יעוד זה מופיע במטרות התכנית. גם המתנגד אינו רואה בשינוי יעוד זה פגיעה ומבחינה מעשית השצ"פ גדל.

ב. בענין הטענה כי תוספת מסחר תגרום נזק כלכלי לבעל חלקה 4 נדחית הטענה מאחר שתכנית אינה צריכה לעסוק בהבטים כלכליים אלה תכנוניים. מה עוד שלפי דברי ראש העיר נעשה סקר המצביע על מחסור בשטחי מסחר במרכז העיר.

ג. טענות בענין פלישת הרמפה הרי טענות אלו נידונו בהרחבה בתיק רצ/13/176 וניתנה החלטה בענין זה. ואין לטענות הללו ולא כלום עם המגרש נשוא התכנית זו. התכנון המופיע בתכנית רצ/10/176/א אין בו שום פגיעה בזכויות ובמספר מקומות החניה בחניון המתנגד כפי שהוא מופיע בתכנית המקיפה לגבי חלקתו ברצ/8/176/א.

ד. מהנימוקים הנ"ל מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדות.

2. בהתנגדות ועד שכונות רח' חרמ"ב 4 ועין הקורא שיוצגו ע"י צבי לביא ופרדיננד אריה ומכתבה של גב' מאירסון מחליטה הועדה לקבל ההתנגדות בחלקה כדלקמן: להוסיף בתקנון התכנית כי הגישה לחניות תהיה מפנים הבנין המסחרי וכן יותקן מיזוג אויר מרכזי ומתקניו יהיו תת קרקעיים. כמו כן רושמת לפניה הו. המחוזית הודעת ראש העיר בדבר הסדרי חניה שיוסדרו ע"י העיריה לאחר בנית החניונים לפיהן החניה לרכב ברח' חרמ"ב תהיה רק בצד אחד.
בכל שאר הטענות נידחית ההתנגדות מאחר והתכנית דואגת להרחקת המבנה המוצע מבניני המגורים הקיימים.

3. בכפוף לעיל לתת תוקף לתכנית באשור שר הפנים.

מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה

2 תכנית ......: פת/1204/10/א - שנוי תכנית מתאר מקומית
<u>בהשתתפות שאול רוזנברג נציג הועדה המקומית (ישיבה מס' 14-90 מיום 23.9.90)</u>

מקום התכנית: ישוב: פתח תקוה
רח ההגנה
גוש 6380 חלקות 50, 52, 53, 54, 202,
עקרי התכנית: א. שינוי יעוד משטח חניה ציבורית לשטח ציבורי פתוח
ב. קביעת הוראות בשטח ציבורי פתוח
ג. קביעת מעבר להולכי רגל במפלס מעל הכבר.
מטרת הדיון: דיון בהתנגדות

היו"ר קורא את תוכן ההתנגדות ותגו"ד הועדה המקומית.

נכחו: עו"ד מ. כספי ועו"ד אריה ויניק ב"כ המתנגדים שמש גמליאל ותקוה חב' לבנין ופתוח בע"מ, מר שמש גמליאל, מר כהן עמנואל, עו"ד א. מנדלמן ב"כ המבקש.

בתחילת הישיבה מבקש עו"ד כספי כי נציג הועדה המקומית מר רוזנברג יציג את הנדשא.

<u>מר רוזנברג:</u> מסביר כי התכנית המונחת לפני הועדה לה מתנגד מר שמש הוגשה ע"י הועדה המקומית בשיתוף עם בעלי החלקה 52 האחים כהן שמיוצגים בישיבה ע"י עו"ד מנדלמן אפריים. ערב הדיון בהתנגדויות מסתמנת אפשרות כי יסירו התנגדותם ע"י הגשת תכנית מטעמם שעם הפקדתה ואשורה יבוא הפתרון והצדדים יהיו שבעי רצון. על כן מבקשים המתנגדים ששמיעת ההתנגדות תדחה לישיבה הבאה אחרי החגים ובפרק זמן זה יגיעו למצוא הסדר ופרק הזמן הקצוב של הדחיה אשר לה מסכימה גם הועדה המקומית. אך האחים עמנואל ואמנון כהן לא הביעו הסכמה לדחיה ומבקשים שיגיעו היום להחלטה. אפילו אם אפשר ע"י הסרת התנגדויות הדדית. גם לתכניתו של מר שמש וגם לתכנית נשוא הדיון שלמעשה הוגשה מטעמם של האחים כהן.

<u>מר כספי:</u> תומך בהצעת הדחיה של מר רוזנברג מוכנים מרשיו למצוא פתרון צודק לבעיה כולה. קורא מתוך מכתב ההתנגדות שהוגש על ידי מר שמש. מציין את בעית ביהכ"נ שאמור להיבנות ולמציאת פתרון לבעית הנגישות להולכי רגל. כי נאמר לו שהמתפללים לא יסכימו לעבור להתפלל בביהכ"נ החדש עד שלא תוסדר הנגישות. ענין החניה וענין הניקוז, לדעתו טרם נפתרו ולדעתו התכנית צריכה להיות משותפת עם הצד השני על מנת לקדם אותה. בכוונתו של המבקשים עלולה לגרום למרשיו נזק שלדעתם הוא בלתי הפיך. בחודש אוקטובר תובא למליאת הועדה המקומית תכנית שהוגש על ידי מרשו.

<u>עו"ד ויניק:</u> משלים את עתירת הדחיה בשמיעת ההתנגדות ומציין כי התכנית המופקדת פת/1204/10/א מטפלת בחלק מהשטח ומרשיו חוששים מכך שקבלת התכנית מצד אילוצים תגרום להם כאבי ראש כשתגיע התכנית החדשה שלהם לדיון בפני הועדה. לדבריו דברו עם האחים כהן ובקשו שיטפלו בשתי התכניות יחד. לשם כך יש בעיריה ראש עיר חדש הושקע כסף רב בתכניות, המתכנן שלה כסף רב ולדעתו אין להפריד בין שתי התכניות מפני שהדבר עשוי לפתור להם בעיה. ישנן בעיות שעוד נמצא להן פתרון כגון: דרך גישה לביהכ"נ החדש הכניסה והיציאה לחניון ושהיה לא רק בניסה ויציאה לחניון של אחים כהן. היו גם ישיבות כדי לשכנע את העיריה לגמור את הענין. הפתרון

הכפוי הוא של ידי התלות של הועדה המחוזית. קיום התכנית כמו שהיא תהיה לדעתו בביה לדורות. אין כוונה לפגוע באחים כהן. אם יידחה לפרק זמן קצר, כדי שתכנית מטעמו של מר שמש [illegible] ע"י [illegible] בועדה המקומית שתמליץ על התכנית.

מר גמליאל: מבקש שהתכנון יהיה בשיתוף פעולה עם האחים כהן. לדעתו האחים כהן נמצאים במצב הוא [illegible] ע"י [illegible] נזקים.

עו"ד מנדלמן: משיב, שאין כי הרבה דברים [illegible] המשפט ובעיות נפתרו בשטח. קבלו הצהרה שאין פגיעה [illegible] משפטים עם מרשו. אפילו קו חשמל לא רצו להעביר לו עד שהתקבל [illegible] החשמל ומשרד האנרגיה. בתכנון הזה [illegible] מקומות חניה ואילו בתכנון של המתנגד מר שמש חסרות מס' מקומות חניה.
לענין מי הגשם והשפכים: כאשר שמש בנה בחלקה [illegible] מפלס רחוב ההגנה ואז החלו להיקוות מים וזאת בגלל שהמפלס [illegible] רחוב ההגנה. אולם כשהאחים כהן בנו הם בנו כך שהמפלס הזה מעל גובה רחוב ההגנה, [illegible] נפתרה בעית היקוות המים. טענה זו הועלתה בבית משפט בשנת 1986. לענין ביהכ"נ שמר שמש בונה בחלקה 50, היתר הבניה איננו כדין ובמצאת תביעה לביטול היתר הבניה שניתן. לדעתו אנשי ביהכ"נ המוצע בחלקה 50 בפועל, לא יעברו להתפלל בו. מר שמש התחייב לבנות את ביהכ"נ כבר לפני 18 שנים. לטענה שיש צורך לתכנון משותף הרי התשובה לכך היא שהאחים כהן נמצאים בשלב גמר של הבניה שלהם ואין לדחות את הדיון כדי לטפל בתכנית משותפת רק [illegible] שמר שמש רוצה לגרום להם נזקים. תכנון הכניסה לחניון התת קרקעי הוא פרי [illegible] מהבניה של מר שמש. הבניה שלו הכתיבה את התכנון [illegible]. במידה ומר שמש יסיר את התנגדותו מרשיו לא יתנגדו לתכנית שמגיש מר שמש. לדעתו ועדה נכבדה זו לא צריכה לתת יד לכך לדחות את הדיון [illegible] בשביל לגרום להם נזקים. לדעתו התכנית שמגיש [illegible] של המתנגד. מבקש כי הועדה תאשר את התכנית ותדחה את ההתנגדות.

עו"ד [illegible]: מצהיר כי אין לו דבר נגד מר כהן ומסכים לדחיה לפרק זמן קצר כדי שהענין יסתיים. על מנת [illegible] להצהיר כעת בפני הועדה שבעוד שבועיים יוסרו כל ההתנגדויות [illegible] דיון בועדה המקומית בתכנית של מר שמש.

מר שישא: מסביר כי [illegible] הועדה המקומית והסרת ההתנגדות על תנאי [illegible] בענין ההתנגדות.

מר בספי: מבקש להגיש [illegible] ע"י האחים כהן אולם עו"ד מנדלמן מתנגד להגשתו בפני הועדה [illegible] וזה איננו מהווה פרסום של האחים כהן.

מר בספי: ממשיך בטיעוניו [illegible] רוצה לתת גושפנקא חוקית למעשה בלתי חוקי שעשה [illegible] המחייבת להעמידו לדין. מפנה לסעיף 5 מכתב ההתנגדות שבו הוא מציין כי מרשו מוכן להשתתף בפתרון צודק לענין.

מר שישא: גם אם הצד השני היה מסכים [illegible] עם כך שיש לקשור בין היזמים. חושב שיש להפריד בין היזמים [illegible] לקשור בניהם והועדה המחוזית ניסתה להפריד.

מר בספי: מודיע כי אין לו [illegible] של הועדה [illegible]. מציין כי גם בעיריה התלבטו בנושא והעיריה ישבו עם הצדדים ובפעולה של העיריה להפריד בין הצדדים נתנה תוצאות ברוכות. למזלו הרע של מרשו [illegible] הקדימו את מרשו בהגשת התכנית. ומר [illegible] אמר בתחילת הישיבה [illegible] לפרק זמן קצר תוגש תכנית נפרדת של מרשו או משותפת [illegible] הצדדים. קורא את מכתבה של

הועדה המקומית אל הועדה המחוזית מיום 12.7.89.

<u>עו"ד גירניק:</u> מציין כי אין לקשור בין התכניות ומסכים <u>לדעתו של מר שיש</u> שאין צורך לקשור ביניהם, אך יש להם בעיה של נקודות השקה בין שני הפרויקטים.

<u>מר כהן:</u> היוזמה הראשונה היתה של מר שמש בשהגיש תכנית בחלקה 52 ולא שיתף אותם. הקונספציה השתנתה, התכנון והארכיטקטורה השתנו. הפרויקט של האחים כהן התקבל בציבור, אך בגלל זה שכל השנים מר שמש התנגד וניסה לסתום מהם ומאת העיריה, נגרם להם נזק ונדחו התכניות, אף כי בסופו של דבר אושרו כאמור, התכניות. התכניות היו צריכות להסתיים בשנת 1986 ולא הסתיימו ולכן נותר החלק הבלתי גמור ברחוב ההגנה. נפתרו מס' בעיות כגון: ענין הולכי הרגל בככר, ענין הניקוז ומי השטפונות אך מר שמש ממשיך להשתמש באותה שיטה שנקט כל השנים לדחות ולעכב אותם. התחייב בפני קונים למסור משרדים בזמן ופיגור בעמידה בלוח הזמנים גורם לכך שיצטרך לשלם לקונים כספי רב כפיצוי על כך שלא סיפק להם את מה שהתחייב כלפיהם. מבקש שלא תנתן יד לשיטות הדחיה ושיתחילו כבר היום.

<u>מר שמש:</u> מגיב לדברי מר כהן ואומר שלא הוא הגורם לעיכובים מאחר שגם מבנים אחרים של האחים כהן טרם נגמרו וניקח עוד זמן של כ-3/4 שנה עד שיאוכלס הבנין. לדעתו, השלטון בעיריה הוחלף ובעקבות זאת הגיע עם השלטון החדש לסיכום שיפתור את הבעיה לכולם ברגע שתופקד התכנית החדשה שלו. בתכנית המופקדת הוגבהה הככר ב-0.50 מ' וזה מה שמפריע לו.

<u>מר כספי:</u> העיריה חיברה וריחקה אותם והגיעו כמעט לאותה מטרה. זה שמר כהן הקדים אותם והגיש התכנית היה בסדר. מה גם שהוא הקים את המבנה ללא רשיון. לדעתו ההיתר שניתן למר כהן נוגד את התב"ע. כל בקשתו היא שהועדה המקומית תמליץ על התב"ע של מר שמש לועדה המחוזית יהיו התכנים שילובו בין הפרויקטים.

<u>מר שיש:</u> מציע כי ההתנגדות לגופה תשמע ואח"כ יקבע זמן להכרעה ולא לקשור הנושא להפקדת תכנית אחרת.

<u>עו"ד מגדלמן:</u> מתנגד להקצבת זמן עד להכרעה מפני שלדעתו לא יקרה מאומה באותו פרק זמן ומרשו רק ינזק מכך.

<u>מר רוזנברג:</u> מסביר כי לאחר חודש תהיה הכרעה לכאן ולכאן.

<u>עו"ד כספי:</u> מסביר את השתלשלות האירועים ומתחיל משנת 1984-85. המקום היה ריק והעיריה רצתה לפתח וביקשה להפקיע שטח לדרך, הרחוב חובבי ציון דרומה. נבנה בנין ברחוב קצר עם זמן אפשריות של חניה צבורית שנרשמה ע"ש העיריה. החניה הזו היא על שטח שהופקע ממרשו וחלק מחלקה סמוכה. הקונסטרוקציה כללה גם העתקת בית הכנסת שהיה קיים במקום. שולם מה השווה ע"י מרשו כבין הזכויות וכמו כן היו צריכים לשאת בנטל של פינוי דיירים. לדעתו העיריה ידעה שאין צורך בהכנת תכנית נקודתית מפני שהתכנית פת/8/1204 באה לפתור את בעיה של חלקה 52 ע"י מתן אפשרות לבנות 2 בנינים כשאחד מהם כלפי כיכר המסחרי עם קווי בנין מוגדרים (אז מרשו לא היו הבעלים של חלקה 53 אולם לאחר מכן נקנתה ע"י מרשו).
היתה כוונה ליישר קו והכניסה לבנין שלהם היתה אמורה להיות דרך רחוב חיים עוזר ומניח שאנשי התכנון של אז ידעו מכך. התכנית הנ"ל חלה על שטח של כ-50 דונם ונקבע לגבי כל חלקה בגוש מה מותר ומה אסור. בחלקה 52 של האחים כהן מותר 4 קומות מעל קומת חניות בחלק מהחלקה הפונה לכיכר ברוחב של 13 מטר ואילו בחלק הנותר מותר לבנות 4 קומות בלבד עם 50% אחוזי בניה. אח"כ הופקדה התכנית פת/10/1204. הוגשה תכנית לזוגי קניון מבלי לבקש תוקף לתב"ע וניתן להם היתר בניה עם אחוזי בניה גבוהים מעל ומעבר למותר. השצ"פ לבנין נהפך לכיכר להולכי רגל. לדעתו מישהו סיתן את יעוד השטח מאמור דהיינו ומזרחי אך בתכנית פת/8/1204 יש ענין של 13 מ' הפונים לכיכר ששם מותר חניות ואילו לגבי השאר זה 4 קומות בלבד. נבנה 3/4 מהבנין ויש להעתיק את ביהכ"נ. לא היה להם קושי להסתדר כי מי שרוצה להעשיר את עצמו ואצה לו הדרך ובונה בניגוד לתב"ע, כל היתר בניגוד לתב"ע

בטל. בעיריה ישנה חליפת מכתבים בין העיריה לבין האחים כהן. והעיריה התחייבה שהועדה המחוזית תאשר כינון בלתי חוקיל. ובתביעה המשפטית לא התייחסו לכך אבל באמר לי שזה לא ענייני וכי הנושא יבדק. מר כספי מאזכר ערעור אזרחי 577/66 פד"י כ"א כרך 2 עמוד 36 מצטט מתוך כב' השופט זוסמן:"תכנון כזה איננו עולה בקנה אחד..." מדובר בתכנון הכיכר כמ"א, המעשה [illegible] וקדם בריאותם של תושבי העיר. אסור תכנון נקודתי והרשות חייבת להשתמש בכח שניתן לה ביושר ובקידום המטרה שהוסמכה לפעול ולא שירות לב. הסיבה העיקרית לבנית המשרדים הוא כדי לאזן ההוצאות. וזו גם הסיבה שבית המשפט [illegible]. במקרה שלנו שמטבר שאין קשר עם טובת הציבור, והציבור יכול להתקיים גם [illegible]. לדעתו צריכה להיות מחשבה תכנונית כיצד הדבר משפיע על הסביבה, לפני שמשנים מיקי קניון, קיימת קנוניה בין הרשות המקומית לבין האחים כהן וזאת [illegible] גם בבית המשפט. ישנן מדינות שמחייבות אדם שמבקש לפתוח חלון להודיע לכל הדיירים שמסביב ולהדביק על הבתים בסביבה את בקשתו. ואילו במקרה זה [illegible] קניה. חניון ציבורי שהיה אמור לתפקד בשיטת חניה ללא תשלום הפך אותו [illegible] להולכי רגל, ואילו החניון שמתחתיה משמש בתשלום [illegible]. לחניון תת קרקעי שבתכנית המופקדת כניסה אחת ואילו מרשיו הציעו שתי כניסות. [illegible] של גוטמן נמסרה מטעם של האחים כהן ולכן [illegible] לענין הרמפה הגבוהה ב-50-60 ס"מ משטח פני הכיכר. כמו כן [illegible] הגשמים ובזבר תיפתר בעית הניקוז. הגובה לכניסת רכב בחניון של [illegible] 1.67 מטר ולכל הדעות איננו מספיק. כמו כן יצטרכו [illegible] של שמש. נעשים דברים ללא מחשבה בדבר פתרון [illegible] ישמש החניון של מרשו שמש יצטרכו לחפור ולבנות [illegible] אולם דבר זה צריך להעשות בבלוק אחד. חוזר לענין [illegible] אותה בפני הועדה. מציע לעיריה להכין תכנית [illegible] יהיה בנפרד.
לסיכום: מציין כי ברור לו שאם [illegible] יצטרך לבטל את התביעה, כי [illegible] לדעתו הועדה צריכה להיות זהירה בהחלטה ולבדוק היטב אם [illegible] שאדם הבונה בניגוד לחוק ואח"כ לאשר לו את הבניה הבלתי חוקית ע"י אשור [illegible].

<u>תשובת הועדה המקומית:</u>
מר רוזנברג משיב בשם הועדה המקומית כי לגבי הדברים שנאמרו ע"י עו"ד כספי בענין היתר שהוצא שלא כדין ולא על פי תכניות, הוא לא נכנס מכיון שמדובר במחלוקת שנדונה בבימ"ש. היום אנו עוסקים בתב"ע המופקדת ורוצה להשיב אחת לאחת על טענותיו של עו"ד כספי. בענין הקניון והשפעתו על הסביבה אומר כי מדובר בבנין מסחרי רגיל שהיזם העדיף לקרוא לו קניון מטעמים של אופנה ורצון של זרוז שווק השטחים המסחריים. תביע את דעתו כמתכנן העירוני כי חניות הפונות לכיכר צבורית של הולכי רגל עדיפות ע"פ חנויות הפונות כלפי חניון על קרקעי צפוף. החניון התת קרקעי ייבנה על פי החוק. מספר מקומות החניה לא נפגע בתכנית החדשה ולעומת זאת לא תפגע הסביבה מכך שהרכב יחנה בקרבת האנשים המשתובבים ליד החנויות.
ענין הפריקה והטעינה: יהיו כללים לכך.
ענין הרמפה: ישנה מחלוקת על פי התב"ע פת/1204/[illegible].
בקטע שאנו מדברים עליו החניה הציבורית התת קרקעית של העיריה יכולה להיות כניסה אחת אליה או שתים. ולגבי השאלה הזו המכון [illegible] הוא המכון התחבורתי. כל אחד מהצדדים ליווה את תכניותיו ע"י יועץ תחבורתי. [illegible] המחוזי בדק את הנושא והוא שהכריע בסוגיה של הכניסה לחניון תהיה [illegible] רמפות או ברמפה אחת. הדבר נקבע בתכנית כאמור עפ"י הכרעת משרד התחבורה ודיון הועדה המקומית מתורכחת לגבי קביעה זו. בענין כניסה לביהכ"נ המטיעה: בתכנית הפתוח תהיה כניסה לבית הכנסת. ויועברו תכניות לועדה המחוזית. בנושא המפלטים [illegible] ופריקה יש פתרון לכך ותועבר תכנית [illegible] לענין המפלטים יש פתרון מעשי שאינו קשור לשאר הדברים [illegible] ניתן לפתרון.

<u>עו"ד מגדלמן מגיב:</u> [illegible] ומסיבה עם אדם ומזכיר את התכניות המקיפות [illegible] לחניון בח' 53 ולא ח' 52 והובא השמאי כהן [illegible] בהן. ומהטעם הזה נאמר שההיתר איננו חוקי ואמר כן [illegible] הוא ללא תשלום אך מר

שמש מפעיל את החניון שלו שהוא עילי, ומפעילו כחוקי. לבנות חניון תת קרקעי אינו משתלם בגלל עלויות וכמויות הבטון. עילי החניון התת קרקעי הינו תכתיב של אילוצים ונכפה עליהם. מפנה תשומת לב הועדה כי מר שמש בנה החניון שלו התת קרקעי בגבול החלקות 52-53 תוך גריעת קרקע מחלקה 52. הפרשי הקרקע בין החלקות 52 ל-53 מפני שהיא קרקע בתולית [illegible]. ולעניין תאורות דרכים לדעתו יוצב רמזור או [illegible]. [illegible] של ההיתר שניתן - זה נדון בבימ"ש ולפיכך, לדעתו, [illegible] 2 קומות ולגביהם מבקש שהועדה תחליט כעת. לעניין [illegible], מבקש [illegible] את צו המניעה שניתן על ידי כבוד השופט טימן וזה [illegible] (בגלל [illegible] אולם מר שיש מבקש שלא יקרא).

<u>מר שיש:</u> אני מכבד את כבוד השופט טימן ואיני רוצה להיות מושפע מפני ש"אני מעריכו ומכבדו". מר שיש מבקש שעו"ד כספי יעביר תוך שבוע את השגותיו עם העתק לעו"ד מגדלמן וזה כתשובה להתמודדות שלו [illegible].

<u>עו"ד מגדלמן:</u> מוסר את תגובתם של אחים כהן להתנגדותו של מר שמש ומציע שימציא חוות דעת מקצועית תוך 5 ימים עם העתק למר כספי. מבקש כי הועדה תתן החלטת ביניים לגבי חלק מההתנגדות שמר כספי לא תקף.

<u>הוחלט:</u>
עו"ד כספי נציג המתנגדים ביקש לדחות שמיעת ההתנגדות למועד אחר כדי לתת שהות בידו לסיים הדברות עם האחים כהן ולהגיע לפשרה. הועדה המחוזית החליטה לשמוע ההתנגדות היום ולהענות לבקשתו של עו"ד כספי בחלקה ולדחות ההכרעה ל-28.10.90 בתקווה שאכן יעלה בידי המתנגדים להגיע להסדר בתקופה זו. בכל מקרה הועדה המחוזית תכריע בהתנגדות לתכנית במועד האמור.

<u>מרחב תכנון מקומי: [illegible]</u>

3. תכנית ......: כס/1/27 - שינוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: .

מקום התכנית: ישוב: כפר [illegible]
מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

<u>הוחלט:</u>

ירדד מסדר היום.

<u>מרחב תכנון מקומי: נתניה</u>

4. תכנית ......: נת/545/ג
בהשתתפות א.כהן ממשרד הפנים וגב' אורה פרנקל [illegible] הועדה המקומית
(ישיבה מס' 90-14 מיום 23.9.90)

מקום התכנית: נתניה
מטרת הדיון: דיון בהתנגדות

היו"ר קורא את תוכן ההתנגדות וחוו"ד הועדה המקומית

נכחו: עו"ד משה שוב ובנו.

<u>עו"ד שוב</u>: מדובר בחלקות 40-41 ברחוב פינת יצחק חפר. החלקה היא פינתית. התכנית שקובעת את היעוד היא נת/545, וכאן מוכרזת כ... במקומה. נעשתה הרחבה לרחוב איינשטיין הגובל עם רחוב יצחק חפר ולכן נדרשים עבור סלילת הכביש תשלום גם מבעלי החלקות הנ"ל. לדעתו קבלו לו כמעט ... האיזון והיה רוצה לקבל זכויות במקום פיצוי כספי. טוען כי הבינוי אותו אדריכל נתון כץ הינו מיטת סדום והיה רוצה לתכנן אחרת ולא להצמד לבינוי המוצע בתכנית. והיה רוצה שיראו את הים מהבתים. לדעתו זהו קטע הרחוב היפה ביותר והקטע של חלקה 77 יש להוריד את הבינוי המוצע מפני שיש בעיה של טופוגרפיה קשה והפרשי גבהים עד 2.00 מטר.
טענה נוספת והיא סעיף 22ב' של תקנון התכנית המחייב הוצאות עריכת התכנית החלות על הבעלים בתחום התכנית. וכי יצטרכו לשלם זאת ליחידת תכנון שבכלל לא ברור מה פרושו של דבר. טוען להגדלת זכויות בניה ליחידה זכויות הבניה שנתנו לו הן נמוכות ולדעתו מגיע להם 280 מ"ר לכל יח"ד ... להם 60% בכל חלק. מבקש שגם יאפשרו לו בנית בית דו משפחתי. ולכן מבקש כי התכנון יעשה על ידי אדריכל מטעמו ולא אדריכל התכנית שמצמיד לו בינוי מסוים שלא נראה לו.

<u>תשובת הועדה המקומית</u>: גב' פרבדה משיבה כי בזמנו עו"ד שוב הגיש התנגדות לתכנית נת/545 בנושא קו נסיגה ... הבינוי ... בדיון התכנית הוחלט כי התנגדותו התקבלה בחלקה. ההחלטה המקורית ביום 12.11.87 ... הדיון סוכם כי אם מר שוב רוצה לקדם התכנית ... לבטל ההתנגדות ... מגיעים. אח"כ כתב את ביטול התנגדותו עם 10 סעיפים.
לענין התנגדותו לבינוי המוצע בתכנית הזו המופקדת, הועדה המקומית נתניה עומדת מאחוריה כולל הבינוי שלה כיון והתכנון של ידי אדריכל טוב ונבדקה היטב. התכנית טובה ועונה על הדרישות ולכן לא רוצים לשנותה. לגבי הסעיף בתכנית עליו הצביע עו"ד שוב משיבה גב' פרבדה כי בעת הכנת התכנית הועדה המקומית השתמשה בשמאי מודד ואדריכל שנעשה איתם הסכם ברור שיוכלו הבעלים ... יצטרכו לשלם להם עבור עבודתם, לזה קראו יחידת תכנון. לגבי ... משיב גב' אסתי כהן.

<u>גב' אסתי כהן</u>: החלקה נמחקת ... קיימים. לענין סלילת הכביש ברח' איינשטיין, אמנם החלקות עוברות ... ישנו פי הפרדה ויתכן זו הסיבה לדרישת התשלום. לענין תשלומי איזון: הפירוש כתשלומי האיזון הוא בין שתי החלקות ששתיהן בבעלות עו"ד שוב אך אין תשלומי איזון בין החלקות שבבעלותו לבין החלקות האחרות, ולכן אין שום מקום לפיצוי בזכויות. במקרה זה הקיזוז הכספי הוא בין שתי החלקות בבעלות אחת. התכנית כיום היא ... והגדלה או הקטנה לכאן או לכאן תפר את האיזון ולכן יהיה צורך להגדיל לכל המגרשים באותו היחס.

<u>גב' פרבדה</u>: מעידה כי אם מגדילים את שטחי הבניה עלולים להיווצר בעיות כי אח"כ מבקשים לחלק החלקה ולהוסיף יח"ד. תשובת הועדה המקומית מיום 20.3.90 עונה בכתב להתנגדותו של מר שוב.

<u>גב' כהן</u>: משלימה דבריה ואומרת כי חלקות ... הפרישו משטחן לצרכי צבור ומקבלות 75% משטחן המקורי. ולדעתה הדוגמא של ... שעו"ד שוב הביא כדוגמא אינה דומה למקרה שבפנינו. מבקשת שתאושר התכנית.

<u>עו"ד שוב</u>: חוזר על התנגדותו וחוזר לסעיף 16 בתקנון ומבקש לציין כי לא קבל עותק מההתכתבות עם מתכנן המחוז מר ... מבקש שהתכנית תאושר.

<u>הוחלט</u>:
לדחות ההכרעה לבדיקה ... שהוצעה.

<u>הכרעות:</u>

<u>1. תכנית הר/160 (ישיבה הת-90-14 מיום 23.9.90)</u>

א. בישיבת ועדת התנגדויות מיום 13.5.90 המליצה הועדה בקשר להתנגדות של מר אלכסנדר כהן לחלקות 103 ו- 104 גוש 6442 כדלקמן:

לנוכח תשובת הולק"ח בעניין ח' 103 ו- 104 בגוש 6442 מיום 14.1.90 נשארת בעינה ההחלטה בעניין חלקות אלו במסגרת תכנית הר/160. עולם מתברר כי בפני הועדה המחוזית בישיבתה הנ"ל לא היתה מונחת החלטת הולק"ח מתאריך 2.4.90 מישיבתה מס' 309, אשר לפיה החליטה לקבל החלטת הועדה המחוזית לאשר מגורים על החלקות הנ"ל. לפיכך ממליצה הועדה לתקן המלצה מיום 13.5.90 כדלקמן ולאשר מגורים בח' 104,103 בגוש 6442. כמו כן ממליצה הועדה לפנות לולק"ח ולברר באם מגבלת ה-400 מ"ר שטח לבניה למגורים כפי שהוחלט בולק"ח מיום 3.88 לגבי יתר החלקות חל גם על חלקות 103 ו-104.

הועדה המחוזית תשוב ותדון לאחר קבלת הבהרות הולק"ח לגבי סעיף א דלעיל.

ב. התנגדות מהנדס הועדה לתכנית הר/160. מטרת ההתנגדות לשנות את דרך החישוב של אחוזי הבניה.

<u>הוחלט:</u>

1. באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' בבתים צמודי קרקע לא יכללו באחוזי הבניה:
   א. מבואת הכניסה בשטח של 2 מ"ר
   ב. 50% משטח החדר של המדרגות בבניין.
   ג. שטחי גזוזטראות ושטחי מרפסות גג לא מקורות.

2. באזור מגורים ב' בבניה שאינה צמודת קרקע לא יחושבו באחוזי הבניה השטחים כדלקמן:
   א. שטח חדר מדרגות העולה על שטח המינימלי המחויב עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970
   ב. שטחי גזוזטראות ושטחי מרפסות גג ומרפסות גן לא מקורות.

3. לקבוע כי הגדרת גזוזטרא תהיה כדלקמן:
   א. גזוזטרא מרפסת הבולטת מקיר הבנין ואינה מוקפת קירות מצדיה הבולטים מקיר הבנין ובלתי מקורה. שגובה מעקה אינו עולה על 110 ס"מ.

<u>2. תכנית בס/37/3/ג' (ישיבה הת-90-14 מיום 23.5.90)</u>

מדובר בשינוי תכנית מפורטת הכוללת 3 חלקות 61,87,84 בגוש 6441. מטרתה איחוד וחלוקה עפ"י סימן ז' שכוללת טבלת הקצאות שנערכה ע"י השמאי ביתן, המצביע על כך שאין תשלומי איזון.

לתכנית הוגשה התנגדות של בעל חלקה 61 שנשמעה בישיבות מהתאריכים 7.5.89, 17.9.89, 10.6.90. ההתנגדות לוותה בחוו"ד של השמאי פין.
בישיבה מ- 10.6.90 הוחלט למנות שמאי שלישי את מר רוסו.

חוו"ד של השמאי רוסו משנה את טבלאות האיזון ומצדיקה בחלקה את ההתנגדות שהוגשה, אולם גורמת לשינוי בזכויות של החלקות האחרות הכלולות בתכנית לפי כך

מחליטה הועדה להודיע לפי סעיף 106 לבעלי שלושת החלקות על מבלאות האיזון המתוקנות של השמאי רמון רעי' הבעלים להגיב תוך חודש ימים.

3. תכנית נת/2/519 (ישיבה הת/14/90 מיום 23.9.90)

הנחלט: דבר הפקדת התכנית פורסם בי"פ 3505 מיום 22.10.87 בישיבת ועדת המשנה להתנגדויות נדונה התכנית והוחלט לתת לה תוקף.
בפני הועדה היו המלצות הועדה המקצועית של הועדה המקומית:

א. להגדיל את קו הבניה הורכב מוכרי הגדרים לכוון מזרח מ-5.00 מ' ל-7.40מ'.
ב. להוסיף להוראות בכליות סעיף 13:
ה. התכנית תלווה בינוי וקוממי מקצועי.
ו. לא תותר פתיחת פתחים כל שהם בחזית הבית של 2 הקומות המסחריות,המאור והאוורור יהיו מלאכותיים.

בכפוף לתיקון דלעיל לתת תוקף לתכנית כאשר זה הפיות.

4. תכנית פת/1/1254 (ישיבה הת-90-14 מיום 23.9.90)

א. בהחלטה מיום 22.7.90 הוחלט בהתנגדות מס' 7 "לדחות ההתנגדות בדבר החלוקה של מגרש 24 מאחר ולא נתקבלה הסכמת כל הבעלים. בכל שירצו בכך יפעלו בדרכים אחרות הקבועות בחוק לפירוק השותפות".

אולם במכתבה מיום 28.8.90 של עיריית פתח תקוה ליו"ר הועדה המקומית כי נתקבלה הסכמה של כל הבעלים לחלוקה המוצעת ולכן מחליטה הועדה לקבל הצעת החלוקה של מגרש 24 כפי שהוגשה ביום 12.6.90. בכל חלק מיני חלקי המגרש יהיה מותר לבנות יח"ד אחת כאשר הבניה על הגבול בין 2 חלקות המגרש תהיה בקיר משותף.

ב. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מ-13.3.88 הוחלט לפעול לפי סעיף 106 בקשר לחלופי מגרשים המוקצים מס' 27 ו-25 ולשלוח הודעות לכל בעלי החלקות המעורבים בענין. מתברר ממכתבה של עו"ד פרי מיום 27.8.90 שהיא היתה בעלת חלק מהחלקות כבר מיום 18.1.88 ואילו ההודעות של המזכירה לפי סעיף 106 נשלחו ב-28.6.88 לבעלי החלקות האחרים, אולם ההודעה על כך לא נשלחה לעו"ד פרי.
לאור התנגדותה של עו"ד פרי לחילופין שמצבו שלהן מוקצית לה חלקה חדשה מס' 27 במקום חלקה 25 החדשה לפי התכנית המופקדת, מחליטה הועדה להזמינה לדיון בהתנגדותה.

דב שיש
יו"ר הועדה