

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

פרוטוקול החלטות משיבת ועדת מליאה מס' 2012004

שהתקיימה ביום שני, כ' שבט תשע"ב, 13/02/12

בשעה 09:15 באולם הישיבות של הועדה המחוזית

יו"ר הוועדה גב' דלית זילבר- מתכנתת המחוז

| | | <u>השתתפו:</u> |
|---|---|-----------------------|
| ראש עיריית ירושלים (סעיף 2) | - | ניר ברקת |
| נציגת משרד הבריאות (סעיפים 1-4) | - | טליה שוסברגר |
| ראש מועצה מקומית קריית יערים (מסעיף 4) | - | אברהם רוזנטל |
| מהנדס העיר (סעיפים 1-2) | - | שלמה אשכול |
| מ"מ נציג משרד התחבורה (מסעיף 3) | - | עומר ג'אבר |
| מ"מ מתכנתת המחוז (סעיף 2) | - | נחמה מונסנגו |
| חבר מועצה מקומית עיריית בית שמש (מסעיף 2) | - | משה מונטג |
| נציגת משרד המשפטים (סעיף 2) | - | אורלי אהרוני |
| נציג משרד התיירות (מסעיף 2) | - | אבישי בר אושר |
| נציג משרד התחבורה (סעיפים 1-2) | - | ישי טלאור |
| נציג עיריית ירושלים (סעיף 2) | - | יאיר גבאי |
| נציג משרד לאיכות הסביבה | - | אבי בן צור |
| נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה | - | אברהם שקד |
| נציג משרד לאיכות הסביבה | - | זאב הכהן |
| נציג עיריית ירושלים (מסעיף 2) | - | יוסי דויטש |
| נציגת משרד הבינוי והשיכון | - | אסתי כהן ליס |
| נציגת מנהל מקרקעי ישראל | - | עמליה אברמוביץ |
| נציג משרד הביטחון | - | איגור דוידסון |
| סגן מהנדס העיר | - | אמנון ארבל |
| סגן ראש העיר | - | קובי כחלון |
| נציג עיריית ירושלים | - | דודו עוזיאל |
| לשכת התכנון | - | גיא דייגי |
| לשכת התכנון | - | אילנה רודשבסקי |
| לשכת התכנון | - | אילנה סירקיס |

נכחו:

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

| | | |
|-----------------|---------------|-----------------------------|
| דני חורין | - | יועץ משפטי לוועדה |
| חן פרנקל | - | לשכת התכנון |
| ענת אלבס | - | מזכירת הוועדה |
| מוזמנים: | | |
| תוכנית | תתל/2- | עמוס אונגר |
| כביש 16 | | ניהול הפרוייקט |
| אבא יהושפט | - | החברה הלאומית לדרכים |
| רון סהר | - | ות"ל |
| ליטל ידין | - | ות"ל |
| אלדד לבל | - | יועץ תנועה מטעם מע"צ |
| איתן פלהנסון | - | מתכנן פיזי מע"צ |
| דורון עמית | - | מתכנן אורבאני קהילתי הר נוף |
| ליאת ציפור דרור | - | עורכת תסביר כביש 16 |
| דנה מרגלית | - | נציגת החברה להגנת הטבע |
| אלי כהנא | - | אדריכל מטעם הפרוייקט |
| יעל פרידסון | - | עיתונאית מקור ראשון |
| יונתן מזרחי | - | ארכיאולוג |
| תומר אלבגלי | - | אדריכל |
| יהונתן צחור | - | אדריכל |
| אריה רחמימוב | - | אדריכל התוכנית |
| רפי בן בסט | - | מנהל פיתוח |
| פעילות | פיקוח | מנהל פיקוח מחוזי |
| מקומי | | |
| משה וולנוביץ | - | מפקח בנייה |
| ניסן גלבוץ | - | סגן מהנדסים מועצת מטה יהודה |
| ורד כהן | - | עו"ד יועצת משפטית מטה יהודה |
| רענן אהרונסון | - | מזכיר מועצה מטה יהודה |
| חגית טרופיאנסקי | - | מהנדסת מועצה מטה יהודה |

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 - פקס: 02-6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

| | | | |
|------------------------------------|---|--------------|------------------------|
| נציג מטעם מטה יהודה | - | יוסי משה | |
| מנהלת מח' רישוי במועצת מטה יהודה | - | נופית ניימן | |
| מנהל המחלקה לרישוי עסקים מטה יהודה | - | מאור מרחבי | |
| מבקר המועצה מטה יהודה | - | יואל ינון | |
| פיקוח מחוזי | - | עוז עמוס | |
| מחלקה משפטית בית שמש | - | דקלה טפון | |
| מהנדס העיר בית שמש | - | דני צרפתי | |
| יושבת ראש ועדה מרחבית הראל | - | שירה תלמי | |
| יועץ סביבתי של לשכת התכנון | - | ברק כץ | תוכנית 102 - |
| | | | <u>0057679</u> |
| נציג מפעל "נשר" הר טוב | - | יואל פלשו | |
| מתכנן העיר בית שמש | - | מרדכי חורש | |
| עו"ד | - | יעקב שרעבי | |
| אדריכל | - | אבישי מודי | |
| מתכנן | - | גבי שוער | |
| יועץ סביבתי | - | אבי גולדשמיד | |
| עורך התוכנית | - | אבי בן גור | |
| סגן מהנדסים מועצת מטה יהודה | - | ניסן גלבוש | תוכנית תמא/1/37 |

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

1. תכנית תתל/2- כביש 16

רקע:

1. מטרת תתל/2 הינה לייעד קרקע ולקבוע הוראות מפורטות לשם התוויית וסלילת דרך דו מסלולית מספר 16 בין עמק מוצא לבין צומת בייט (ליד ביה"ח שערי צדק בירושלים), לרבות דרך העולה בנחל רבידה לכיוון גבעת שאול.
2. כביש זה עתיד לחבר את כביש 4 (בגין) לכביש 1, ליצור כניסה נוספת לירושלים, להקל על עומס התנועה בכניסה לעיר ולשפר את הנגישות בשכונות הגובלות בכביש (בית הכרם, בית וגן, קריית משה, הר נוף, יפה נוף). כן עתיד הכביש ליצור כניסה חדשה לאזור התעסוקה של גבעת שאול ולשפר את הנגישות התחבורתית בו.
3. ביום 11/07/2011 דנה הוועדה לתשתיות לאומיות בתכנית וקבעה כי היא מאשררת את החלטתה להעביר את התוכנית להערות הוועדות המחוזיות ולפרסמה להשגות הציבור בכפוף לתנאים.

מהלך הדיון:

1. אדר' אלי כהנא הציג את התכנית בפני הוועדה:
 - תתל/2 עוסקת בביצוע כביש 16 ככניסה נוספת לירושלים מכביש 1 (ארצי) ועד חיבורו למחלף גבעת מרדכי הקיים בכביש 4 (בגין - מקומי).
 - אורך הכביש הכולל הוא כ- 4.7 ק"מ והוא מתוכנן ככביש דו – מסלולי בעל שני נתיבי נסיעה בכל כיוון. מרבית הכביש עובר מתחת לפני הקרקע, בשתי מנהרות – האחת מתחת לשכונת הר נוף שאורכה כ-1,500 מ', והשנייה מתחת לשכונת יפה נוף, באורך של כ-1,350 מ'. כן כולל הכביש את מחלף מוצא, מחלפון רבידה ומחלפון בייט ובנוסף חיבור לכביש 4 (כביש בגין) וחיבור לגבעת שאול באמצעות דרך מקומית.
 - התכנית נחלקת לחמישה מקטעים עיקריים: מחלף מוצא, מנהרת הר נוף, מחלפון ודרך רבידה, מנהרת יפה נוף ומחלפון בייט. הוצג המצב הסטטוטורי, תנחות הכביש במקטעים השונים, חתכי אורך, הדמיות לאורך הכביש ובמחלפים המוצעים וחתכים טיפוסיים.
 - הוצגו השינויים שמציעה התכנית במחלף מוצא. התכנית מציעה חיבור למערכת הדרכים המקומית (רמפה 13), הסטה של דרך בית זית וכן בניית הקמת צמד גשרים מעל לערוץ נחל שורק, שאורכם כ- 380 מטר.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

- הוצגו השינויים המוצעים בתכנית באזור צומת בייט ובית החולים שערי צדק.
- 2. הוצגה בפני חברי הוועדה תמצית ועיקר ממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה שנערך עבור התכנית.
- 3. מר איגור דוידסון, נציג משרד הבטחון, ציין כי נדרש תיאום תחום הטיפול הנופי מול משרד הבטחון.
- 4. התקיים דיון בנושאים שהועלו:

- **בית החולים שערי צדק** - לשאלת חברי הוועדה השיבו עורכי התכנית כי תת"ל 2 אינה פוגעת באפשרות להרחיב את בית החולים וכי הוראות התכנית קובעות כי הרחבה עתידית של בית החולים תעשה באמצעות תכנית בסמכות מחוזית ללא צורך בדיון וקבלת הקלה בנושא מן הוועדה לתשתיות לאומיות. לשאלת מתכנת המחוז השיבו עורכי התכנית כי חפירת המנהרה באזור זה תתבצע כך שניתן יהיה, בעת הרחבת בית החולים, לייעד שטחי קרקע לצורך חניה תת – קרקעית מבלי לפגוע בכביש וכי למרות שטרם נערך תיאום מפורט של הנושא, אפשרות החניה התת – קרקעית אינה נפגעת.

- **אזור תעסוקה עמק ציון** - נציגת מנהל מקרקעי ישראל בוועדה המחוזית ציינה כי התכנית פוגעת באזור התעסוקה המתוכנן בעמק ציון בשני אופנים. זאת כיוון שהתכנית נוגסת בשטחי אזור התעסוקה וכן כי התכנית מציעה פתרון תחבורה חלקי בלבד, הפוגע באופן דרסטי בנפחי הבינוי האפשריים במתחם. לדברי עורכי התכנית, נערך תיאום של הנושא, אולם קיימת מחלוקת לגבי אפשרות הגישה לאזור ממזרח וכיום הכביש אינו מאפשר גישה לשטחי אזור התעסוקה המתוכננים.

- **מגרשי בית"ר** - לשאלת חברי הוועדה השיבו המתכננים כי מגרשי הספורט בתחום התכנית (מגרשי בית"ר) יחפרו לשם ביצוע הכביש וישוקמו בגמר העבודות.

- **מגבלות בניה קבועות וזמניות בתחום העיר ירושלים** - לשאלת חברי הוועדה בדבר מגבלות הבניה אותן מציעה התכנית באזור מחלף בייט, השיבו עורכי התכנית כי מגבלות הבניה בתכנית קבועות, אולם השימוש בשטח במסגרת התכנית הינו זמני.

- **מחלפון רבידה** - לשאלות חברי הוועדה הסבירו עורכי התכנית כי התכנית מסמנת תא שטח נרחב באזור נחל רבידה לטיפול ושיקום נופי. שטחים אלו ישמשו לקליטת עודפי עפר במסגרת התכנית ולאחר גמר ההטמנה הם ישוקמו ויפתחו כשטחים ציבוריים פתוחים. עוד השיבו כי במסגרת זו מתחייבת הסטה של קווי המתח העליון העוברים בנחל אל שולי תא השטח.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 - פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

- **פארק עמק מוצא** - הוצגו ונדונו השטחים המסומנים בתכנית באזור פארק עמק מוצא. שטחים אלו ישמשו כשטחי התארגנות, מחנה קבלן ומערום זמני לעודפי עפר. שטחים אלו הם שטחים מופרים אשר עתידים לשמש כשטחי חניה בפארק עמק מוצא.
 - **עודפי עפר** - לשאלת חברי הוועדה בנוגע למציאת פתרון לכלל עודפי העפר בתכנית, השיבו עורכי התכנית כי טרם ידוע היכן יוטמנו כל עודפי העפר במסגרת התכנית.
 - **תאורה** - נבחן נושא התאורה בכביש. לשאלת חברי הוועדה, השיבו עורכי התכנית כי לרוב אורכו של הכביש ייעשה שימוש בעמודי תאורה נמוכים בכדי לצמצם את השפעת התאורה.
5. בתום שמיעת הדברים קיימה הוועדה דיון פנימי, במסגרתו הוצגו הערות מהנדס העיר ירושלים וחברי הוועדה לתכנית ונערך דיון מקיף וממצה בהערות אלו. בתום הדיון החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית והסברי נציגי מגישי התכנית החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. הוועדה מברכת על התכנית. התכנית עתידה ליצור כביש כניסה חדש ונוסף אל העיר, אשר יקל על עומסי התנועה הקיימים כיום. התכנית הינה בעלת חשיבות ניכרת להמשך פיתוחה של העיר ירושלים ולשיפור הנגישות אל אזורי התעסוקה ואל שכונות העיר. עם זאת, סבורה הוועדה כי לאור מורכבות התכנית, השפעתה הניכרת על הרקמה העירונית של ירושלים, חשיבותה הרבה להמשך פיתוח העיר וכן נוכח התיאומים הרבים הנדרשים במסגרתה, ראוי היה לקדם את תכנון הכביש במסגרת הוועדה המחוזית.
2. הוועדה ממליצה לות"ל על אישור התכנית, לאחר בחינת והטמעת ההערות המפורטות להלן.
3. רוב התכנית חלה בשטח עירוני בנוי בתחום העיר, לפיכך יש להתיר שינוי של ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית ואשר אין בהם כדי לפגוע בכביש עצמו בסמכות הוועדה המחוזית ולא בסמכות הוועדה לתשתיות לאומיות.
4. **צמצום גבול התכנית באזור נחל רבידה** - הוועדה תומכת בכניסה הנוספת לגבעת שאול המוצעת בתכנית. אולם, על פי ניתוח ההדמיות שבתסקיר נימצא כי: "המרכיב הדומיננטי ביותר הוא מסת האספלט של מערכת הכבישים המקומית" ו"המרכיבים החזותיים המרכיבים את החוויה החזותית הם משטחי אספלט של הדרכים המקומיות וקירות התמך המגדירים אותם". התכנון המוצע צפוי איפה לגרום לפגיעה נופית ניכרת באזור ונראה כי ניתן לצמצם את הפגיעה הצפויה באמצעות תכנון הנדסי ונופי ראוי יותר. הסיבה העיקרית לפגיעה הנופית הצפויה היא הפיכת הנחל לאתר להטמנת עודפי עפר של הכביש בהסוואה של "טיפול נופי" ודבר זה אינו נכון ולא ראוי. "הטיפול הנופי" הוא למעשה אתר מילוי של עודפי עפר ועל פי החתכים (נספח 6.7) יבוצע מילוי של ערוץ הנחל שלא לצורך הנדסי לתמיכה בכביש. לפיכך,

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 - פקס: 02-6290293

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

פונה הוועדה אל הות"ל בבקשה כי בקטע דרך זה ייבחן שנית התכנון הנופי והצורך במילוי הוואדי במטרה לצמצם ככל הניתן את הפגיעה הנופית בנחל רבידה ולמנוע את מילוי הנחל.

5. בנוסף, יש לבצע את התיקונים הבאים במסמכי התכנית:

- התכנית מסתיימת ללא הצגת החיבור הנכון למערכת העירונית הראשית. יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית עד רחוב פרבשטין ממערב.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי ביצוע כביש רבידה יעשה בהינף אחד עד לרחוב פרבשטין, לרבות טיפול נופי של כל השטחים מסביב לכביש עד למתקן החשמל הקיים ממזרח.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי ביצוע הכביש יכלול הסדרת ההתחברות לכל הכבישים המקומיים, בתאום עם מהנדס העיר ירושלים.
- נספח התנועה מציג באזור גבעת שאול חיבור של כביש מחוץ לקו הכחול לכיוון רחוב קצנבלוגן. חיבור זה לא מאושר ולא מוצע, יש לבטלו.
- יש לבחון את התכנון של מעבר משותף להולכי רגל ובע"ח באותו תוואי של מנהרה ולבחון חלופות אחרות לתכנון זה.

6. **מחלף מוצא** - אזור מחלף מוצא הינו שטח בעל ערכיות גבוהה מבחינה נופית, הנצפה מכל עבריו ומהווה חלק מפארק מטרופוליני עמק מוצא. הוועדה סבורה כי לא נכון לפגוע בשטח עמק מוצא שלא לצורך וכי יש להבטיח את שיקומו באופן המלא ביותר.

- התכנית מייעדת באזור זה שטח לעירום עודפי העפר, המיועדים רק עבור כיסוי הפורטלים המערביים באזור. שטח זה הינו גדול מאוד וללא כל פרופורציה לכמות הנדרשת, לרבות עבור שטחי התארגנות הקבלן. כמו כן, לא הוצג בפני הוועדה כל חישוב המצדיק שטח כה נרחב וכן לא הוצגו חלופות לשטחים אחרים לצורך זה. הוועדה סבורה כי ראוי לקבוע את מיקומם והיקפם של השטחים בתכנית המיועדים לשטחי התארגנות הקבלן ולאחסון אדמת כיסוי רק לאחר הצגת חישובים וחלופות מיקום וכי יש לצמצם באופן משמעותי את הקו הכחול של התכנית באזורים המיועדים למטרות אלו.
- בנוסף, מבקשת הוועדה כי תיקבע הוראה בהוראות התכנית ולפיה מיקום וגודל אתרי האחסון, אתרי ההתארגנות של הקבלן והתנאים הסביבתיים להפעלתם ייקבעו סופית ויאושרו בידי הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר הבנייה.
- סעיף 4.4.2 (ב) בהוראות התכנית ישונה בהתאם לאמור לעיל וייקבע בו כי גם שטחי התארגנות הקבלנים והמעורמים הזמניים יהיו כפופים לאישור הוועדה המקומית בכל מקום בתכנית.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 - פקס: 02-6290293

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

- הוועדה סבורה כי במסגרת ביצוע הכביש ראוי לשדרג ולשפר את מעבר מחלף מוצא הקיים מעל לנחל שורק ולהרחיבו כך שיענה על התנאים הסביבתיים הנוכחיים במעלה אפיק הנחל.
- 7. **שינוי ייעוד מיער ושצ"פ לייעוד דרך** - התכנית מציעה כי שטחים נרחבים באזור שמעל לפורטלים במפלס פני הקרקע ישנו את ייעודם מייעוד קרקע של יער או שצ"פ לייעוד דרך / שיקום נופי. הוועדה סבורה כי לא נכון לשנות ייעודי קרקע, הנמצאים רובם מעל למנהרות וכי יש לצמצם את שינוי הייעוד לשטח שמעל המנהרות בפועל. ביתרת השטח יקבע ייעוד של מגבלות בנייה ופיתוח.
- 8. **העתקת עמודי חשמל בנחל רבידה** - כיום עוברים בנחל רבידה עמודי חשמל במתח עליון. על פי נספח 6.8 לאורך אזור נחל רבידה מוצע להעתיק קווי חשמל קיימים ולהצמיד אותם ליער ירושלים. תכנון זה אינו ראוי למיקום זה ויש לקבוע בהוראות התכנית כי כל קווי החשמל יהיו באזור זה תת קרקעיים.
- 9. **אזור צומת בייט** – מדובר באזור לו נגישות גבוהה למירב המגורים בעיר, קרבה לעוגנים של מוסדות להשכלה גבוהה, מחקר ורפואה, מיקום המאפשר פיתוח "סביבה ירוקה איכותית" ובניה ברמה גבוהה, ריכוז המעניק יתרונות לגודל וקרבה למוקדי תעסוקה ולמע"ר של ירושלים. בהתאם למדיניות התכנון של הוועדה המחוזית עתיד אזור זה לשמש ככניסה מרכזית נוספת אל העיר. אזור זה, המתאפיין כבר כיום בריבוי שימושי קרקע, יפותח כמרחם עירוני מורכב המרכז מספר רב של פעילויות ושימושי קרקע. בעיקר, עתיד אזור זה לשמש כ"אשכול תעסוקה" ובו מקבץ מתחמי תעסוקה הכוללים חברות הזנק, חברות מייצרות, מוסדות השכלה גבוהה ומחקר ובתי חולים העוסקים בתחומים אלו. מדיניות זו באה לידי ביטוי הן בתכנית המתאר של ירושלים והן בתכנית המתאר המחוזית לירושלים (תמ"מ/1/30), המסמלת אזור תעסוקה באזור. כן ניתן למנות מספר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע שונים באזור, לרבות מרכז תעסוקה חדש, הרחבה של מכללה קיימת, בית ספר חדש והרחבה של בית חולים שערי צדק. בכדי שתכנית תת"ל 2 המופקדת לא תגביל את האפשרות לממש אזור זה כאזור תעסוקה ותתמוך בדרכי הגישה למתחם זה יש לתקנה בהתאם למפורט להלן:
- סימון רמפת ביציאה מהמנהרה (באזור תאי שטח 223, 133, 307) מכיוון מערב לכיוון פרויקט התעסוקה "עמק ציון", בתיאום עם מהנדס העיר ירושלים ומשרד התחבורה.
- התכנית מציעה הטלת מגבלות על תאי שטח 309-307, המיועדים לבינוי עתידי של אזור תעסוקה. נדרש להסיר מגבלות אלו, לרבות שימוש בהם למתקני תפעול ותחזוקה עתידי או ביצוע תשתיות ולשמרם כשטח פנוי לבינוי. אין התנגדות כי תאי שטח אלו ישמשו כשטח התארגנות בשלב ההקמה של כביש 16, כמחנות קבלן או כשטחי עירום והתארגנות אך נדרש להשאיר תאי שטח אלו בסוף הביצוע כשטחים פנויים לחלוטין שיאפשרו את בינוי אזור התעסוקה.
- תא שטח 307, 308, 309 – (א) הוראות התכנית בגין תא שטח זה מתייחסות לאזורים המתוכננים בתלת ממד מעל תוואי מנהרה. בהתאם למסמכי התכנית, תא שטח זה אינו ממוקם מעל התווית המנהרה ולכן הוראות אלו אינן תואמות ויש לתקן בהתאם. (ב) ההוראות בתא שטח זה מאפשרות העברת תשתיות

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

לצורכי הקמת הדרך תחזוקתה ותפעולה. השארת אלמנטים מסוג זה בשטח תמנע את פיתוח המתחם כאזור תעסוקה. לכן, יש לאסור את השימושים המוצעים ולהגביל אותם רק לתקופת העבודות להקמת הכביש. עם סיום הקמת הכביש יישאר השטח ללא כל אלמנטים מסוג זה. (ג) הוראות התכנית לגבי שטחים לעירום זמני ושטחי התארגנות (להלן סעיף 4.4.2 ב') מאפשרות הקמת מחנה קבלן. יש לעגן בהוראות התכנית תנאים לפינוי מחנה הקבלן.

- דרך ו/או טיפול נופי (להלן תאי שטח 131,133 סעיף 4.2 שימושים) - ייעוד שטח זה מגביל אפשרות לפיתוח מלא של מתחם התעסוקה ומאפשר בניית מבנים ומתקנים הדרושים בין השאר לביסוס, לתמיכה, לייצוב ולשימור הקרקע, לניקוז ולצרכי תחזוקת השטח (להלן סעיף ב'). בנוסף, יתאפשרו דרכי גישה לתחזוקת הדרך (להלן סעיף ג'). יש לקבוע בהוראות התכנית קווי דרך ודיקור מקסימליים אשר יאפשרו הקמת מתחם התעסוקה במלואו ולא יגבילו את אפשרויות הפיתוח ודרכי הגישה למתחם התעסוקה.

- באזור צומת בייט קיימת תכנית מאושרת לכביש עוקף בית וגן, יש לסמנו במסגרת נספח התנועה הכללי.

- התכנית מציעה את ביטול מגרשי הספורט העירוניים הנמצאים באזור צומת בייט. לאור החשיבות העירונית של המגרשים והיקף אוכלוסיית הילדים, הנוער והמבוגרים המשתמשים במתקנים אלו, יש להוסיף סעיף להוראות התכנית ולפיו תנאי לביצוע הכביש בקטע זה יהיה ביצוע בפועל של מגרשי ספורט חלופיים בעיר, בתאום עם מהנדס העיר ירושלים.

10. **בית החולים שערי צדק** – בהמשך לאמור לעיל, הוועדה חוזרת על החלטותיה הקודמות ולפיהן על התכנית לשמור את אפשרות ההרחבה של בית החולים שערי צדק, לרבות מערך חניה תת-קרקעי. ראוי להדגיש בשנית כי מתחם בית החולים עתיד לשמש רכיב מרכזי בפיתוח "אשכול התעסוקה" המתוכנן וכי מדובר במרכז רפואי המעניק כבר כיום שירותים מתמחים בתחומי הרפואה, המחקר וההשכלה ברמה המחוזית והארצית.

- יש לסמן ייעוד קרקע כפול מעל שטח המנהרה החפורה וזאת במטרה לאפשר בעתיד שימוש בשטח עבור הרחבת בית החולים שערי צדק- הסימון יהיה אדום/חום /ירוק (כביש מתחת ומעליו שטח לבנייני ציבור או שטחים פתוחים).

- כמו כן, יש לקבוע במסמכי התכנית כי התכנית אינה אוסרת על ביצוע חניה תת-קרקעית בנקודת החפיפה שבין שטחי בית החולים לבין מנהרת בייט.

11. תנאים לביצוע ולפתיחת הכביש –

- יש להוסיף סעיף להוראות התכנית הקובע כי ביצוע גשר בסיבוב מוצא הוא תנאי לביצוע הכביש.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203-02 פקס: 6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

- יש לקבוע כי תנאי לפתיחת הכביש לתנועה יהיה השלמת הטיפול הנופי השלמת מעברים לבעלי חיים ומעברים למטיילים וגידור הכביש למניעת דריסה של בעלי חיים ולהכוונתם למעברים, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

12. תיקונים טכניים - יש לבצע את התיקונים הטכניים הבאים:

- באזור מחלפון ונחל רבידה יוחלף סימון אזורי חיפוש מרקע קווקו אדום לרקע קווקו כחול.
- באזור מחלפון מוצא אין התאמה בין הכיתוב בגוף התכנית ובין הרקע בקווקו אדום.

13. תסקיר השפעה על הסביבה – הוועדה ממליצה על קבלת הערות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעתן במסמכי התסקיר ובהוראות התכנית, בהתאם למפורט להלן:

13.1. זיהום אוויר - נימצא כי לא נערך חיזוי של זיהום אוויר, בניגוד לסעיף 4.2.1 (ב) בהנחיות לתסקיר, כדי לבחון את ההשפעה הסביבתית של תוספת התנועה המתוכננת של כביש הגישה החדש המוצע לרח' פרבשטיין בשכונת קריית משה.

החיזוי כלל את התנועה בכביש הגישה להר נוף דרך רח' חזקיהו רבין. יש להשלים את החיזוי גם בקטע זה. היות וריכוזי מזהמי האוויר דועכים מהר עם המרחק, יש לחזור ולערוך את החיזוי גם לפחות ל-6 בתי המגורים הקרובים ביותר לכביש ולצומת עם רח' חי טייב. כנ"ל גם לגבי חיזוי הרעש שכלל לא בדק את השפעת תוספת נפחי התנועה בכבישים אלו על בתי המגורים הסמוכים להם.

13.2. רעש –

- סעיף 5.1.2 סעיף קטן 6 - יש לשנות את הכתוב כאמור: "נספח אקוסטי מפורט, בו ייקבעו אמצעי המיגון הנדרשים להפחתת מפלסי הרעש מהדרך המתוכנן. הנספח יבוסס על התכנון ותחזיות התנועה המעודכנים. הנספח יבחן בין היתר, חלופות אפשריות למיגון דירתי ברמת בית הכרם ע"י הקמת קיר אקוסטי, אפשרות ציפוי באספלט שקט באזורים רגישים וכדומה. בנספח האקוסטי ייקבע גם את לוחות הזמנים לביצוע של המגוונים האקוסטיים המתוכננים (הקמת קירות, התקנת מיגון דירתי וכדומה). במידה וקיימת סתירה בין אמצעי שנקבע בתסקיר להשפעה על הסביבה לבין הנספח האקוסטי, הנספח האקוסטי הוא הקובע. הנספח האקוסטי יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה."

- סעיף 5.1.5 – בסוף סעיף 14, יש להוסיף: " - הגשת נספח הביצוע למחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים ואישורו של הנספח על ידיה, יהיו תנאי לקבלת היתר הבנייה"

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 - פקס: 02-6290293

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

- סעיף 5.2 "עבודות עפר" – יש לשנות את הכותרת ל-"הוראות לשלב הקמת הפרויקט".
- סעיף 5.2.3 – (1) למחוק מהכותרת את המילים "בזמן העבודות". (2) בסעיף קטן 5, לכתוב "07:00" במקום "6:00". (3) בסעיף קטן 6 לבטל בסוף " ו-1910". (4) יש לבטל את סעיף קטן 8.
- סעיף 5.4 – (1) סעיף קטן א. : בסוף יש להוסיף "וע"י המח' לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים". (2) סעיף קטן ב. : ביצוע המיגון הדירתי יהיה כפי שייקבע בנספח האקוסטי המפורט כאמור בסעיף 5.1.2 לעיל ובהתאם למסמך המתודולוגיה המעודכן.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

2. תכנית 13542- מתחם קדם- עיר דוד- אגן העיר העתיקה

רקע:

1. התכנית עוסקת במתחם המכונה חניון גבעתי, הממוקם בשכונת סילוואן, מדרום לחומות העיר העתיקה וממערב לעיר דוד. שטח התכנית הינו 5.64 דונם. התכנית מציעה מבנה ציבור לתצוגת הממצאים הארכיאולוגיים בתחומה.
2. התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח שצ"פ מיוחד לשטח למבנים מוסדות ציבור ותיירות ולכביש. התכנית מייעדת 3,728 מ"ר משטחה לאתר הארכיאולוגי ו-1,738 מ"ר משטחה לכבישי גישה לאתר. התכנית מציעה בינוי בהיקף של כ-17,000 מ"ר מרבי (לא כולל מפלס הארכיאולוגיה) המהווה 430% בנייה. כן מציעה התכנית בינוי מדורג בגובה מכסימלי של 5 קומות מעל לפני הקרקע במקום הגבוה ביותר, בתכנית בינוי של 84 מ"ר.
3. התכניות התקפות בתחום התכנית הן עמ/ 9 המייעדת את השטח לשצ"פ מיוחד, עמ/6 הקובעת את ייעוד השטח כגן לאומי מוכרז סובב חומות ותמ"א 8 המפרטת את השימושים המותרים בשטח גן לאומי מוכרז.
4. הועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 28.12.2011 והמליצה על הפקדתה בתנאים, אשר רובם מתייחסים לצמצום הגובה והשטחים בתכנית.

מהלך הדיון:

1. ראש עיריית ירושלים, מר ניר ברקת, פתח את הדיון ודיבר על החשיבות הרבה בהקמת מרכז קדם. מר ברקת ציין כי החשיבות בהקמת המרכז נובעת הן מהממצאים שנתגלו באתר עצמו ומהצורך בהצגתם לציבור הרחב, והן מהציפייה שהמרכז ישמש כמבואה לאתרי התיירות הרבים המרוכזים באזור, בהם עיר דוד, הגן הלאומי, אגן העיר העתיקה

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203-02 פקס: 6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

והעיר העתיקה עצמה. מר ברקת ציין כי האזור כולו, המשופע במוקדי תיירות, חסר באופן בולט שירותים חיוניים ובסיסיים התומכים בחוויית הביקור במקום. מר ברקת הוסיף והדגיש את החשיבות הראשונה במעלה בראיית ירושלים כעיר תיירותית, מבחינה היסטורית, תרבותית וכלכלית וכן ציין כי יתרונה היחסי של ירושלים על ערים אחרות בארץ ובעולם, בתחום זה, אדיר.

מר ברקת ציין, כי על אף יתרונה של העיר בתרבות ומורשת מהחשובים בעולם, מצב השירותים הנלווים הנדרשים לתמיכה בפעילות התיירותית נמוך ועל כן פוטנציאל התיירות ממומש באופן חלקי בלבד. מר ברקת מסר כי היעד העירוני הנו יצירת תשתית לכעשרה מיליון מבקרים בשנה וכי מרכז קדם מהווה נדבך גדול ומהותי ביצירת התשתית האמורה, במיקומו הנוח באזור מרכזי בגן הלאומי ובעיר הקדומה ובאיכויות הגבוהות של האתר עצמו, למרגלות חומת העיר העתיקה, בנוף הנשקף ממנו, ובמצאים בני כל התקופות שיוצגו בו.

2. מתכנתת המחוז, גבי דלית זילבר, הדגישה כי התכנית אינה משנה את ייעוד הגן הלאומי ועולה בקנה אחד עם השימושים המותרים בגן הלאומי, אשר במהותם מחזקים את הגן הלאומי ואת הפעילות התיירותית בו. הודגש כי יתאפשרו במבנה רק שימושים התואמים את אופי הגן הלאומי ואת הוראות תמ"א 8.

3. מר דביר כהנא, מנהל הפרויקט, סקר את הפעילויות השונות הנערכות באזור בשנים האחרונות, כגון פיתוח טיילת הקדרון, ואשר מטרתן הינה פיתוח האזור לקליטת תיירות. לדבריו, לצד פעולות אלו, ישנה חשיבות רבה בהקמת מרכז קדם כמנוף לפיתוח התיירות באזור ובעיר ולחשיפת הממצאים הארכיאולוגיים הקיימים במקום. מר כהנא ציין כי התכנון נערך בשיתוף הדוק עם רשות העתיקות. בנוסף עדכן כי בהתאם לבקשת לשכת התכנון, נבחנו מספר אתרים תיירותיים דומים, ומהשוואה שנערכה, עולה כי שטחי המסחר המוצעים בתכנית לשם קפיטריה וחנות מזכרות, הינם מינימאליים.

4. אדר' התכנית, מר אריה רחמימוב, הציג את התכנית, בתכניות, הדמיות, במצגת ובמודל. אדר' רחמימוב פתח בהצגת ממצאי החפירות ומסר כי נמצאו ממצאים משלוש תקופות עיקריות – תקופת בית שני, התקופה הרומית והתקופה הביזנטית. מר רחמימוב מסר כי התכנית עברה סדרה ארוכה של תיאומים, ביניהם עם מתכנתת המחוז, מהנדס העיר, רשות העתיקות ורטי"ג. צוין כי התכנית כוללת שני ייעודים: ייעוד הגן הלאומי בשטח של כ-5.5 ד', עליו מוצע הבינוי, ושטח לדרך. הוסבר כי המדובר בדרך קיימת אשר תשמש אף כדרך הגישה למתחם. עוד הוצג הקונטקסט הגיאוגרפי של האתר. צוין כי האתר משמש מבואה לירושלים הקדומה ובכלל זה עיר דויד, הקדרון, הר הזיתים, הרחוב ההרודיאני שנחפר לאחרונה והעיר העתיקה ועל כן מהווה מרכז כובד גיאוגרפי כמו גם היסטורי וערכי. עוד צוין, כי מרבית החפירה נסתיימה והודגש כי המדובר באתר חפירות מהמרתקים במדינה וכי מטרת המרכז העיקרית הנה להציג את הממצאים שנתגלו.

לעניין הבינוי עצמו, נאמר כי שטח הבנייה המוצע הנו 9,000 מטר מרובע ובנוסף לקומת הארכיאולוגיה ששטחה כמעט 4,000 מטר מרובע, ולחניון המיועד ל-250 מקומות חנייה,

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

בהיקף של 3,600 מטר, סך הכל, 16,664 מטר מרובע. תואר הבניין המוצע הכולל דירוג התואם את הדירוג הטופוגרפי הקיים, בו החלק הגבוה ביותר נמוך בכ-4.5 מ' מגובה חומת העיר העתיקה, ומרבית הבניין נמוכה יותר. לשאלת מר אבי בן צור, נציג המשרד להגנת הסביבה, הושב כי קומת הארכיאולוגיה משתפלת וגבהה משתנה בהתאם לשינויים במפלס החפירות. כן הוצג גג המבנה, המתוכנן כשטח פתוח לציבור, בהיקף של כ-3 ד' הצופה על סילואן ועל דרום העיר. צוין כי לבניין כניסות מכיוון שער האשפות, טיילת העופל ועיר דויד ואף תוכנן במבנה רחוב חיצוני המחבר בין מוקדים אלה וצופה אל החפירות. עוד תואר קיר המסך, שגבהו הנגלה הוא 3.00-8.00 מ', החובק את הרחוב החיצוני והוסבר כי מטרתו לחזק ולהדגיש את המבטים אל האתר וכי ניתן להשתמש בו גם להקרנות.

בנוסף, הוצגה פרוגרמת השימושים בבניין והובהר כי השימושים המוצעים בבניין הם שימושים שמשרתים את הגן הלאומי, ומאפשרים התמצאות והבנה של המרחב. צוין כי כלולים בשטחי הבנייה המוצעים חללי תצוגה והסברה, חדרי לימוד ואודיטוריום, שירותים, וחניון אוטומטי, שישרת את באי המרכז, חלקו מתחת לכביש שבהיקף הבניין. כן כוללת התכנית שטחי מסחר בהיקף מצומצם, לבית קפה וחנויות מזכרות, המאפשרים לציבור הרחב ליהנות מהמקום.

5. מהנדס העיר, אדרי' שלמה אשכול, הציג את המלצת הוועדה המקומית לאשר את התכנית, תוך צמצום שטח הקומה העליונה וצמצום הבינוי ממזרח, כך שתיוותר מדרכה רחבה יותר בגבול הבניין המזרחי וכן תוך הנמכת הבינוי והרחקתו מהבינוי הקיים בסילואן ממערב ומדרום, כפי שמוצג במודל. אדרי' אשכול הסביר כי המודל מטמיע את השינויים האמורים ועל כן ההמלצה הנה לאשר את התכנית כפי שהיא מוצגת במודל. לעניין קיר המסך המוצע, ציין אדרי' אשכול, כי המדובר במרכיב מיותר, שאינו חיוני, היוצר מופע בינוי גבוה והסתרה של הנוף הנשקף, ועל כן יש להסירו. עוד ביקש אדרי' אשכול, כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת תיק תיעוד שימורי, ותיאום מיקום היסודות בבניין.

6. חברי הוועדה, מר יאיר גבאי, מר יוסף דייטש ומר משה מונטג, התייחסו לקיר המסך המוצע ואמרו כי המדובר בקיר חיוני ואסתטי, המהווה שילוב בין הישן לחדש, וקושר ביניהם, וטענו כי אין לבטלו. צוין כי במידה ואכן גורם הקיר להסתרת הנוף, ניתן להנמיכו. לעניין זה התייחס נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, מר אברהם שקד, שאמר כי הקיר מהווה גורם המהווה הפרעה בבינוי, יוצר גובה מיותר לבניין, והסתרת הנוף.

7. מר זאב הכהן, נציג הרטי"ג, ציין כי התכנית המוצגת הנה על דעת הרטי"ג ותואמת את דרישותיה, אך הבהיר כי הרטי"ג דורשת להצטרף כאחת ממגישי התכנית, מתוקף תפקידה.

8. ד"ר יובל ברוך, נציג רשות העתיקות, מסר כי המדובר באחד מהפרויקטים החשובים בדורות האחרונים. נאמר כי האזור מחבר טופוגרפית בין העיר העתיקה, הר הבית, עיר

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

דויד והעיר התחתית וכי חשיבות הממצאים שנחפרו, במיקומם האסטרטגי באחד הצמתים החשובים מבחינה היסטורית בירושלים.

9. הגב' עמליה אברמוביץ' הציגה את שאלתה בדבר בעלי הקרקע בנסחי רישום בטאבו וציינה כי נושא הבעלויות על הקרקע, חייב שייבדק לעמקו. לעניין זה השיב מר דביר כהנא, כי יש רישום ראשון על חלק נכבד מהקרקע, על שם מעלה בית דויד ואלעד שהם, מגישי התוכנית, עם רט"ג.

10. נציג עיריית ירושלים, מר דייטש ציין כי התכנית נדונה פעמיים בוועדה המקומית ובוועדת השימור וכי התכנית בכללותה היא תכנית נכונה, ראויה ומצומצמת בהיקפה.

11. נציג משרד התחבורה, מר ישי טלאור, התייחס לנושא החניון האוטומטי המוצע וציין כי על החניון לעמוד בתקן ישראלי, וצריך לקבל את אישור מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים, כמו גם את אישורו של יועץ התנועה של הוועדה לעניין הגישה לחניון.

12. מר אברהם שקד הביע את דעתו כי הרעיון ליצור מרכז בכניסה למכלול האתרים בגן הלאומי הוא רעיון נכון, אך ציין כי יש לשאוף למצב בו כניסת המבקרים לכלל האתרים באזור, שתיעשה דרך מרכז קדם, תתבצע בתשלום אחד.

13. בתום הדיון בעניינה של התכנית החליטה הוועדה כמפורט להלן.

החלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית והתייחסות הצדדים החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בחשיפת הממצאים הארכיאולוגיים שהתגלו באתר לעיני הציבור. כן סבורה הוועדה כי התכנית מאפשרת הקמת מרכז מבקרים הממוקם בכניסה למכלול אתרי הגן הלאומי וכי יש בה כדי לאפשר חוויית ביקור ראויה בגן הלאומי ובאתרים הארכיאולוגיים וההיסטוריים החשובים הקיימים באזור.

2. הוועדה בחנה את הבינוי המוצע, את ההדמיות ואת המודל המציגים את שילוב הבינוי הסביבה הקיימת, ומצאה כי המדובר בבינוי ראוי, המתאים לערכי הגן הלאומי והנותן מענה הולם לשירותים הנדרשים לפיתוח התיירות בהווה ובעתיד. הוועדה שוכנעה כי הבינוי המוצע משתלב בבינוי הקיים בסביבת התכנית ומייצר אפשרות נאותה להצגת הממצאים הארכיאולוגיים החשובים לציבור הרחב. על כן מחליטה הוועדה להפקיד את

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ובהתאם לתנאים שנקבעו על ידי הוועדה המקומית וכן בתנאים המפורטים להלן.

3. ייעוד השטח המיועד לבינוי, לא ישונה ויהא גן לאומי. הוראות התכנית יאפשרו את השימושים המוצעים, התואמים את השימושים המותרים בתמ"א 8, בייעוד הקיים לשצ"פ מיוחד ולשטח הגן הלאומי. בשונה, ייעוד שטח הכבישים ממזרח ומצפון, המשמשים, בין היתר, ככבישי גישה לאתרי הגן הלאומי, ישונה לשטח לדרך, לצורך הסדרתו הסטטוטורית. כיוון שהכבישים משמשים, בין היתר, ככבישי גישה בין אתרי הגן הלאומי סבורה הוועדה כי אין צורך בגריעת שטחם משטחו של הגן הלאומי.

4. תנאי להפקדת התכנית, יהא השלמת תיק השימור והטמעת המלצות התיק בנושא השימור. המסמכים, עם השלמתם, יעמדו לעיון הציבור בתקופת ההפקדה, כנספח נלווה לתכנית.

5. תנאי להפקדת התכנית, יהא תיאום התכנית עם רשות העתיקות ועם רט"ג לבינוי המוצע, ובעיקר לנושא מיקום העמודים בתכנית בהתייחס לקומת הארכיאולוגיה.

6. תנאי להפקדת התכנית, יהא אישורו של מהנדס העיר, או מי מטעמו לנספח הבינוי המוצע.

7. הוועדה דנה בהרחבה בקיר המסך המוצע. אל מול הטענות בדבר יופיו וייחודו של הקיר וחשיבותו בחיבור בין החדש לישן, כמו גם האפשרות לבצע עליו הקרנות, עמדה לעיני הוועדה הבעייתיות הנובעת מגבהו של הקיר, מאי התאמתו לאופי הבינוי הסובב, הנמוך ברובו ואף לאופי הבינוי המוצע בבניין מרכז קדם עצמו, ובעיקר מהיותו גורם המסתיר את הנוף הנשקף מגגות הבניין. על כן מחליטה הוועדה כי מרכיב זה של הבינוי יוסר, ובהפרש הגבהים שבין גגות המנהל למפלס הארכיאולוגיה והרחוב החיצוני הנמצאים בסמיכות לו, יוצב מעקה תקני בגובה 1.2 מ' בלבד. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

8. יובהר במסמכי התכנית, כי שטח הגג יהיה עם זיקת הנאה לציבור, ותיקבע על כך סטייה ניכרת בהוראות התכנית.

9. גבול הבינוי במערב התכנית, יהיה במרחק של 6.00 מ' לפחות בין גדרות המבנים הקיימים ממערב לשטח התכנית המתוכנן וזאת במטרה לשמור על מרחק מקובל בין הבניינים.

10. קו הבינוי בצד מזרח, יצומצם כך שיוותר מרווח מספק ליצירת מדרכה רחבה להולכי רגל מצד מזרח, ברוחב של 4 מ' לפחות, במטרה לאפשר מעבר ונגישות טובים לפרויקט, בתיאום עם לשכת התכנון.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203-02 פקס: 6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

11. דירוג הבינוי המוצע בהתאם להצעת המתכננים, לכיוון מערב ודרום, יבוצע בתיאום עם לשכת התכנון.
12. יוספו בחזית המזרחית פתחים הן לשבירת מראה החומה האטומה המתקבל, והן במטרה לפתוח מבטים בין הרחוב לבין מפלס הארכיאולוגיה. הנחיות לעניין זה, תיקבענה כמחייבות ותירשם לגביהן סטייה ניכרת.
13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם מחלקת השימור, עם רט"ג ועם רשות העתיקות.
14. תנאי להפקדת התכנית, יהא חתימת רט"ג על מסמכי התכנית כמגישת התכנית.
15. השימושים יהיו שימושים התואמים את הוראות תמ"א 8 בלבד. לא יותרו שימושי מחקר, שימושים מסחריים ומוסדיים. השימושים המותרים יעודכנו בכל מסמכי התכנית, ותיקבע לגביהם סטייה ניכרת.
16. תנאי להפקדת התכנית, יהא אישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים לתכנית ואישור יועץ התנועה של לשכת התכנון.
17. שטחי הבנייה יצומצמו בהתאם לאמור לעיל. נספח חישובי שטחים מפורט וערוך עפ"י תקנות תכנון ובנייה התשנ"ב 1992, יעודכן ותעודכן גם טבלת השטחים בהתאם. תיקבע למסגרת השטחים המותרים הבנייה סטייה ניכרת וכך גם למפלסי הבינוי המקסימאליים האפשריים.
18. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מפלסי הגגות ושטח הבנייה וכן לעניין קיומה של זיקת ההנאה לציבור.
19. לעת הפקדת התכנית, יישלחו הודעות אישיות לבעלים של הבניינים בחלקות המצרניות.
20. יצורפו למסמכי התכנית הדמיות של הפרויקט מנקודות תצפית חשובות, ובכללן מרחבת הכותל, גם מסמכים אלה יצורפו למסמכי ההפקדה.
21. התכנית תעביר ככל האפשר את מי הנגר העילי אל שטח השצ"פ הסמוך.
22. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

3. הצגת פעילות האכיפה והפיקוח של הוועדות המקומיות

רקע:

1. בחודש נובמבר 2011 הוצגה לוועדה פעילות יחידת הפיקוח המחוזית בשנת 2011.
2. בתום הדיון קבעה הוועדה כי במהלך התקופה הקרובה יקוים דיון נוסף, אליו יוזמנו כל מהנדסי ונציגי התביעה בוועדות המקומיות, וזאת לשם סקירת פעילות האכיפה והפיקוח המבוצעת על ידי הוועדות המקומיות. דיון זה מתקיים עתה.

מהלך הדיון:

1. מתכנת מחוז ירושלים, גבי דלית זילבר, הציגה את הרקע לדיון. הובהר כי הוועדה המחוזית רואה חשיבות מרובה בביצוע פעולות אכיפה נחשבות על ידי הוועדות המקומיות, וכי אכיפת דיני התכנון והבניה היא חשובה ביותר וצריכה ללוות את הפעילות התכנונית המבוצעת ברשויות השונות.
2. מר אופיר מאי, הממונה על מחלקת הפיקוח בעיריית ירושלים, הציג את פעילות יחידת הפיקוח העירונית. נמסר כי המחלקה מונה 46 עובדים ופורטו תחומי הפעילות שלה. כמו כן הוצגו נתונים בנוגע לבניה בלתי חוקית, ביצוע הריסות, מהלכים משפטיים ופעולות נוספות של המחלקה. נמסר כי במזרח העיר היקפי הבניה הבלתי חוקית ירדו וניכרת עליה בהוצאת היתרים. עוד נמסר כי ישנה ירידה חדה בביצוע צווי הריסה במזרח העיר, וכי בשנת 2011 בוצעו 10 צווים בלבד. הובהר כי הדבר נובע משיקולים מדיניים ומהצורך בסיוע משטרת ישראל. עוד נמסר כי ישנו ריבוי בהריסות עצמיות לאחר פניה של המחלקה אל העבריינים. מר מאי הוסיף ועדכן כי לשם שיפור השירות והורדת עומס הפניות אל המחלקה, ניתן כיום לברר סטטוס אישורים דרך האינטרנט כמו גם מעקב אחרי תלונה שהוגשה דרך האינטרנט. עוד נמסר כי נעשה הליך של חינוך ע"מ שיבנו עפ"י היתר ויוציאו טופס אכלוס. נמסר כי כיום ישנה קורלציה בין כמות היתרי הבניה לכמות טופסי 4 שהוצאו במהלך השנה.

מר מאי הוסיף וציין כי בפרויקטים גדולים מלווים את הפרויקט עובדי המחלקה, מתחילתו ועד הוצאת טופס 4 במהירות תוך התאמה לדרישות ולהיתר. כן צוין כי המחלקה מבצעת הליך שימועים כדי להימנע מהגעה לבתי משפט בעבירות קלות. בנוסף נמסר כי קיימת אכיפה כלכלית כדי למנוע עבירות בוטות ואי ציות לצווים. נמסר כי נעשה

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

שימוש בחו"ד שמאים כדי להגיע לכפל קנס וקנסות יומיים להפרות צווים, הכל מתוקף חוק התכנון והבניה וחוק העונשין. עוד צוין כי המחלקה מקיימת אכיפה משותפת עם פקחים נוספים על מנת לקצר הליכים ולפנות עבירות. הוצגו מספר דוגמאות כמו צומת בר אילן, סופר עדיקה ועוד. מר מאי הוסיף ועדכן כי בעוד שבמזרח העיר ישנה ירידה גדולה בכמות צווי הריסה, במערב העיר קיימת עליה בכמות הצווים המאושרים. נמסר כי במוצע נערכים 1,300 ביקורים באתרי בניה בחודש, וכי בשנת 2011 נערכו 18,400 ביקורים.

עוד צוין כי הפקחים עובדים בצוותים כאשר הכשרתם היא הנדסאים ומעלה. נמסר כי המחלקה יציבה מאוד ואין תחלופה גבוהה של העובדים בה. במענה לשאלות חברי הוועדה נמסר כי מפקח בניה מרוויח בסביבות 7,000 ₪ ברוטו וישנן תוספות שונות שניתן לקבל בהתאם להכשרה, הותק והדרגה. עוד צוין כי המחלקה מבצעת תפיסות של כ-30 מליון ₪ בשנה. בנוסף נמסר כי בג"צ אישר נוהל לתפיסת כלים המעורבים בביצוע עבירות בניה וכי המחלקה מבצעת תפיסות של כלים כבדים ומשאיות של קבלנים. עוד צוין כי המחלקה משתמשת גם בתצ"אות על מנת לתפוס את העבריינים. מר מאי הוסיף ועדכן כי הצוותים במחלקה מחולקים ברחבי העיר כולה בהתאם לתאי השטח שעליהם הם אחראים ללא קשר בין חלקיה המזרחי והמערבי או על פי כמות עבירות הבניה שנמצאו. נמסר כי במזרח העיר קיים ליווי משטרתי לצוותי המפקחים.

3. מר צבי שניידר, מנהל מחלקת הפיקוח המחוזית, ציין כי כל רשות מקומית אחראית על שטחה וכי המחוז מסייע במקרים מיוחדים. בביקורת שנערכה בשנה האחרונה נמצא כי עם הזמן מחלקת הפיקוח בעיריית ירושלים משתבחת מבחינה מקצועית ובתפקודה בשטח ומגיעה לרמה גבוהה ביותר ואף קיבלה ציון טוב מאוד. הוצע כי ועדות אחרות במחוז יפנו אל עיריית ירושלים על מנת ללמוד ממנה על דרכים לביצוע עבודת האכיפה, שיפור הביצועים והשירות שניתן לקהל הרחב ולרשויות.

4. מר צחי כץ, מנהל אגף הרישוי והפיקוח בעיריית ירושלים, ציין כי בנוגע לשימור, נערכו למפקחים סדנאות מיוחדות על מנת להכשירם לליווי פרויקטים הכוללים שימור.

5. מר מונטג מחזיק תיק ההנדסה בעיריית בית שמש ציין כי אין מנהל מחלקת פיקוח בעיריית בית שמש. מהנדס העיר מר חורש ציין כי על פי סקר שעשה משרד הפנים נקבע כי יש צורך ב-6 פקחים + מנהל מחלקה. עוד ציין כי לדעתו יש לשלב בין מחלקת הפיקוח למחלקת הרישוי.

6. מר חורש מסר כי מעל 70% מהחריגות בבניה מגיעות לוועדה המקומית ומאושרות כיוון שתואמות את התב"ע. נמסר כי כיום ישנם שני פקחים בלבד ועוד פקח אחד הפועל מחוץ לעיר. עוד צוין כי לעיריית בית שמש קושי בקליטת פקחים חדשים בעיקר בגלל נושא השכר. מבקשים כי משרד הפנים יעלה את התעריפים לשכר לרמה גבוהה יותר כדי לאפשר לעירייה להציע משכורות אטרקטיביות יותר. צוין כי העיר עתידה לשלש את גודלה ולהוסיף 32,000 יח"ד ל-18,000 הקיימות ולכן יש להעריך לנושא בצורה מיטבית. עוד נמסר כי במהלך שנת 2011 הוגשו 630 בקשות להיתרים, 350 בקשות לתוספת ו-370

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

היתרים הונפקו. צוין כי בשנת 2011 נפתחו 120 תיקי פיקוח וכי רוב העבירות הינן של תוספות בניה על הגג וסגירת חללים במבנים קיימים. נמסר כי כמעט ואין עבירות של הקמת מבנים חדשים ללא היתר.

עוד צוין כי קיימת כוונה לחלק את העיר ל-6 אזורים, כולל חלוקה למפקחי בניה חדשה ובניה קיימת לאור הגידול המשמעותי הצפוי לעיר. כמו כן קיים חוסר בתפקיד לסגן מהנדס העיר. כן נמסר כי לפיקוח בבית שמש אין מספיק שת"פ עם המשטרה בנוגע לצווים ואכיפתם. נטען כי בתי המשפט נותנים הרבה הקלות ואין מספיק כוח הרתעה כלפי התושבים. נטען כי אין לבית שמש את הכלים שיש לירושלים ובמיוחד קיימת בעיה מול המשטרה שאינה מסייעת בליווי בעת הצורך.

7. מר צבי שניידר, ציין כי הפיקוח והרישוי צריכים להיעשות בנפרד כיוון שיש ניגוד אינטרסים בין המחלקות. עוד נמסר כי יש מעקב של המחוז אחרי כל התיקים של כתבי האישום, וכי לפי הרישומים שבידי המחוז רק 9 כתבי אישום הוגשו לבתי המשפט. נמסר כי הדו"ח מסתמך על דיווחים של בית שמש ליחידה הארצית. עוד צוין כי יש צורך במנהל עם צוות מקצועי, וכי לא מתקיים בפועל מעקב אחר טיפול בעבירות הבניה. צוין כי אין כמעט טיפול בהוצאת צווים מנהליים, כך הדבר גם בנוגע להריסות. נקודה בעייתית נוספת הינה מקבצי בניה בלתי חוקית בתוך מוסדות חינוך, הצבת קרוואנים ללא היתר שמאכלסים תלמידים הנמצאים בסיכון רב. כתוצאה מכך, קיימת העלמת עין או הסכמה שקטה של מועצת העיר לכך ולא נעשה טיפול בתופעה מדאיגה זו. נמסר כי המחוז ינסה לסייע בנושא של הסיוע המשטירתי. המשטרה אמורה לתת ליווי ולסייע בביצוע ההריסות.

8. שירה תלמי, יו"ר הוועדה המרחבית הראל, ציינה כי הוועדה מונה שתי מזכירות, שני מפקחים המשמשים גם כבודקי תכניות והיתרים, מהנדס ועדה במשרה חלקית ויועמ"ש במשרה חלקית. צוין כי מדובר בוועדה קטנה מאוד עם בעיות של כוח אדם. כמו כן מדובר בוועדה מרחבית האחראית על שלוש מועצות מקומיות, אבו גוש (5500 תושבים), מבשרת ציון (28000 תושבים) וקרית יערים (4000 תושבים), אשר בהן מגוון רחב של אוכלוסיות. נמסר כי שטח הוועדה מאופיין בריבוי של עבירות בניה, בעיקר באבו גוש ובמבשרת. עוד צוין כי עפ"י התקן יש 3 בודקים ומפקחים, וכי כיום חסר אדם נוסף לשניים הקיימים.

9. מהנדס הוועדה, מר מאיר בן ארוש, ציין כי עיקר העבירות במבשרת הינן בצמודי הקרקע. נמסר כי ישנה בעיה של פלישה אל שטחי הציבור (לדוגמא כיכר המעוזים). רוב העבירות הן בשכונות הוותיקות. נגד רוב המבנים הוגשו כתבי אישום. עוד נמסר כי משתדלים לאפשר למבקשים להכשיר את עבירות הבניה. מר בן ארוש הוסיף כי קיימת בעיה של נורמה בכל הנוגע לעבירות בניה הקיימות בכל הבתים במבשרת. נמסר כי מדובר בסגירת חללים, חפירות, תוספת יח"ד בתת הקרקע ועל הגגות כמו גם סגירת חניות. צוין כי כל התכניות כמעט הן לצורך הכשרת עבירות בניה.

10. נציגת ממ"י ציינה כי לא ניתן לדווח על עבירות בניה בצורה אנונימית דבר המקשה על הדיווח ולעיתים מעמיד בסכנה את המדווח אשר פרטיו מועברים לבעל העבירה.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 - פקס: 02-6290293

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

11. יועמ"ש ועדת הראל, עו"ד ספקטור ציין כי 65 תיקים של כתבי אישום הוגשו במהלך השנה. עוד צוין כי הועדה אינה מגישה דו"ח למחוז בכל חודש כפי שנדרש ממנה. לשאלת הועדה מדוע הנתונים לא מתיישבים בין מספר כתבי האישום למספר צווי ההריסה וביצוע הצווים, טען עו"ד ספקטור כי על העברין לבצע את ההריסה והועדה לא רוצה לקחת על עצמה את ההריסות ואת העלויות הכרוכות בהן וכי במידה ולא בוצעו הצווים ולא מוכשרות העבירות, מוגשים כתבי אישום חדשים.

12. מר בן ארוש הוסיף כי תכנית הל/250/ד הכפילה את זכויות הבניה בחלק מסוים במבשרת עד ל-8 יח"ד לדונם. נמסר כי התכנית שאושרה בשנת 2001 בוועדה המחוזית היא בעייתית כיוון שמוסיפה שטחים בצורה גורפת, ללא מתן מענה לנושאים שונים ובעיקר לנושא התחבורה והחניה. עוד נמסר כי חסר תיאום מול המועצות המקומיות. כן צוין כי יש להגדיל את מעגל הנתבעים כולל מתכננים מהנדסים ואדריכלים על מנת לייצר הרתעה וכי יש למפות את התביעות ולעקוב אחר גזרי הדין.

13. עמוס עוז, נציג יחידת הפיקוח המחוזית, ציין כי יש עוד הרבה מה לעשות לשיפור המצב בהראל. נטען כי יש צורך בהבאת שני מפקחים נוספים כך שיהיו סה"כ 4 מפקחים אשר יעסקו אך ורק בפיקוח ולא ימלאו תפקידים אחרים במשרד. עוד צוין כי האכיפה צריכה להיעשות בבתי המשפט וכי יש להשתמש בכל אפשרות קיימת כגון כפל קנס, כפל שווי וכפל אגרה על מנת למגר את התופעה.

14. לאחר שמיעת הדברים קיימה הוועדה דיון בעניינם. גב' טליה שוסברגר, נציגת משרד הבריאות, טענה כי יש בקשות לרישוי שלא מגיעות להתייעצות עם משרד הבריאות ולפעמים למרות שמדובר באחד הסעיפים והתנאים להוצאת היתרים, הועדות פוסחות על הסעיף ולא דורשות לראות אישורים. מר אבי בן צור, נציג המשרד להגנת הסביבה, ביקש כי יציגו בפני הועדה נתונים מדויקים עם חלוקה לישובים, כמה עבירות וכתבי אישום בכל ישוב וישוב גם אם הם תחת אותה ועדת הראל.

15. מר עידו לבנה, המפקח על הרשויות המקומיות מטעם הממונה על המחוז, ציין כי בנוגע להעלאת שכר המפקחים, ניתנו בעבר העלאות ולכן על כל רשות לפנות ולבקש אישור להעלאת שכר המפקחים אפילו דרך המחוז. עוד צוין כי נושא נוסף שיש לקחת בחשבון הוא רישוי עסקים. צוין כי הרפורמה ברישוי עלולה לגרום לבעיה מול המפקחים ויש לוודא שהועדות מתאימות את עבודתן שכן הדרישות למפקח רישוי עסקים ישתנו בחודש מרץ הקרוב.

16. בתום הדיון החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 - פקס: 02-6290293

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

לאחר שמיעת נציגי הוועדות המקומיות ירושלים, בית שמש והראל החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. בפתח הדברים תציין הוועדה את התרשמותה מעבודת מחלקת התביעה ויחידת הפיקוח בעיריית ירושלים. הוועדה סבורה כי גורמי אכיפת דיני התכנון והבניה בעיריית ירושלים פועלים בצורה טובה וראויה.
2. לאחר האמור לעיל סבורה הוועדה כי הטיפול באכיפת דיני התכנון והבניה בוועדות המקומיות בית שמש והראל טעון שיפור. בעת הדיון הובהרו הקשיים עימם מתמודדות הוועדות המקומיות (קושי בגיוס כח אדם, עומסי עבודה, פסיקות מקלות של בתי משפט וקושי בקבלת סיוע המשטרה). הוועדה סבורה כי אף שבקשיים אלה יש ממש, ראוי כי גורמי התביעה והפיקוח בוועדות המקומיות יתנו דגש משמעותי לסוגיית אכיפת דיני התכנון והבניה ויפעלו מתוך מדיניות וסדרי עדיפויות לטיפול בנגע עבירות הבניה.
3. הצורך באכיפה נחושה ובלתי מתפשרת של דיני התכנון והבניה, נדרש הן לשם הבטחת קיומו של תכנון ראוי התואם את מדיניות התכנון והן לצורך שמירת אמון הציבור בשלטון החוק ובמערכות התכנון. הוועדה המחוזית מקדמת תכניות רבות, חלקן משמעותיות ביותר, בכל תחומי המחוז, ובצד תכנון זה יש להבטיח כי תבוצע אכיפה משמעותית וממשית של דיני התכנון והבניה.
4. הוועדה קובעת כי יתקיים דיון נוסף בו תישמע אף התייחסות מטעם הוועדה המקומית מטה יהודה, לפעילות הפיקוח המבוצעת על ידה. לדיון הבא יוזמנו אף נציגי משטרת ישראל והמחלקה לאכיפת דיני המקרקעין בפרקליטות המדינה.

4. תוכנית 102-0057679 - מפעל "נשר" הר טוב

רקע:

1. התכנית עוסקת במתחם בשטח של 506.21 דונם הממוקם מצפון לבית שמש ומדרום למושב נוחם בשטח השיפוט של בית שמש על גבול מטה יהודה.
2. בתחום התכנית קיים מפעל המלט של חבי נשר הפועל בשטח במשך למעלה מ-50 שנה. יזמית התכנית היא יצרנית המלט היחידה בישראל. ייצור המלט החל במפעל בתקופה הבריטית עוד לפני קום המדינה.
3. התכנית התקפה בתחום התכנית היא תכנית תמ"מ 1 הקובעת כי השטח מיועד לתעשייה. תמ"מ 30/1 מסמנת אף היא את תחום התכנית לתעשייה. בנוסף, תרש"צ מס' ת/ 47/5/23

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

מייעד את השטח למתקני ייצור. תחום התכנית מסומן בתכנית בש/ 200, כשטח לבן (ללא ייעוד), למעט רצועת דרך מס' 385 ברוחב 40 עם קווי בנין 20 מ'. בתחום התכנית אין תכנית מפורטת תקפה.

4. בתחום התכנית חלות התמ"אות הבאות שדורשות התייחסות: תמ"א 23- מסילות ברזל; תמ"א 34 ב 3-4- חלחול מי נגר, איגום מים עיליים וקירבה לנחל שורק; תמ"א 3-קירבה לכביש 38 וכן בדיקה של קירבת מחצבות והשפעתם על התכנית; בתמ"א 35 מופיע תחום התכנית כאזור עירוני, וכשטח בעל רגישות נופית.

5. התכנית דן מבקשת "להסדיר את המצב הקיים במפעל ולהתאים לחוק אוויר נקי". שטחי הבניה המבוקשים בטבלה 5 בהוראות התכנית הם בהיקף של 75,000 מ"ר מירבי בנינו של עד 4 קומות ואחוזי בניה של 17% משטח של כ-500 דונם.

המתקנים הקיימים מכילים בין היתר מתקני אנרגיה וחשמל, תחנת כוח, מחסנים, מתקני ייצור ועיבוד חכמים וטכנולוגיים, ארובות מסננים, מתקני גריסה ומתקני אחסנה של חומר גלם. וכו'. הגובה המקסימלי של ארובות המתקנים מגיע עד כ-130 מ' גובה והמתקנים הגבוהים הם בגובה של כ-76 מ'.

6. תנועה- התכנית סמוכה לכביש 38, כביש 20 וכביש 385 וסמוכה באופן יחסי לאזור התעשייה הצפוני של בית שמש ולמסילת הברזל. מדובר בצירים אדומים, עמוסים שתנועת המשאיות של המפעל מעמיסה עליהם.

7. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית בישיבות שונות החל מ-18.10.06 והמליצה על אישורה בכפוף לתנאים סביבתיים שונים. יצוין כי נעשה סקר סביבתי שלא היה לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.

8. יצוין כי התכנית הוגשה לוועדה המחוזית בעקבות החלטת ועדת ערר לפיה לא ניתן להוציא היתרי בניה ביחס למתחם בלא אישורה של תכנית מפורטת.

9. עוד יצוין כי להגשת התכנית קדמו מספר ישיבות שהתקיימו בלשכת התכנון, במסגרתן נקבעו העקרונות להגשת התכנית המפורטת ביחס למתחם. בין היתר, התבקשה הגשת תכנית כוללת למתחם, הכוללת את כל הנספחים הרלוונטיים. לאחר שהמסמכים שהוגשו נמצאו כבלתי מספקים מבחינה מקצועית, וככאלה שאינם עומדים בתנאי הסף להגשת תכנית, הוחלט להביא את התכנית לדיון עקרוני בפני הוועדה. נציין כי גם מסמכים מתוקנים שהוגשו לוועדה נמצאו כבלתי מספקים.

מהלך הדיון:

1. מתכנתת המחוז, גבי דלית זילבר, הציגה את הרקע לדיון בפני הוועדה. צוין כי אף שקיימת חשיבות מרובה בהסדרה תכנונית של פעילות מפעל נשר, מובאת התכנית לדיון עקרוני בפני הוועדה, בשל העובדה שהמסמכים שהוגשו ללשכת התכנון הם מסמכים חסרים ובלתי מספקים.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203-02 פקס: 6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

2. מנכ"ל נשר, מר יואל פלדשו, הציג את ההיסטוריה של המפעל ואת חשיבות מפעל נשר לשוק הבניה הישראלי. כן הוצגו תפוקות הייצור של המפעל בהרטוב. בנוסף הציג מנכ"ל נשר את הצורך בהסדרה דחופה של המצב הקיים מבחינה סטטוטורית וזאת, בין היתר, נוכח הצורך לעמוד בהוראות חוק אויר נקי, ונוכח הצורך להוציא היתרי בניה שיאפשרו עמידה בהוראות חוק זה. הובהר כי המפעל סבר כי הוא פועל כדין וכי מעת שהתברר כי נדרשת הסדרה תכנונית, נעשו כל הפעולות הנדרשות לשם כך.
3. אדר' התכנית, אדר' אבי בן גור, הציג בפני הוועדה את התכנית ואת עקרונות התכנון. צוין כי התכנית מציעה הסדרה של הבינוי הקיים במפעל הייצור, הסדרה תחבורתית וכן את יחס המפעל לנחל שורק. עוד צוין כי התכנית כוללת מרכיב של שימור עצים נדירים שקיימים בתחומה.
4. נציגת ממ"י, גב' עמליה אברמוביץ', טענה כי לא נעשה תיאום מול ממ"י וכי יש להבטיח כי תחום התכנית לא יחרוג מגבולות החכירה. עוד נשאל מדוע הקו הכחול כולל את החלק המזרחי שאין בו כרגע בינוי, אם הכוונה להסדיר מצב קיים.
5. נציג המשרד להגנת הסביבה, מר אבי בן צור, ציין כי חוק אוויר נקי דורש פעולות הכרחיות בהיתרי בניה, מסנני אויר וסקברים גם ולכן יש להסדיר מצב סטטוטורי שמלווה במסמך סביבתי לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. עוד הוסיף כי ישנה אכיפה שמתנהלת מול המפעל כל הזמן.
6. נציג משרד התחבורה, מר עומר ג'בר, מבקש תיאום נספח התנועה עם משרד התחבורה. עוד ציין כי יש צורך בהכנת מסמך תחבורתי אשר יבחן את היקפי התנועה שהפרוייקט מייצר, ואם יש תוספת לנפח זה במסגרת התוכנית המוצעת.
7. היועץ הסביבתי של לשכת התכנון ציין כי המסמכים שהוגשו אינם מספקים. צוין כי חסרות חלופות של תכנון, מיקום וטכנולוגיה וכי המסמך הסביבתי כולל שבדי מסמכים הנסמכים על פרק א של תסקיר השפעה על הסביבה.
8. מר אבי גולדשמידט, נציג נשר, טען כי תסקיר השפעה על הסביבה הוגש ב-2006 כולל פרק על בריאות הציבור. נציג המשרד להגנת הסביבה ציין כי המסמך הוגש לוועדה המקומית שורק ולא למשרד להגנת הסביבה או לוועדה המחוזית. צוין כי המסמך שהוכן יוכל לשמש בסיס לעבודה העדכנית.
9. מר משה מונטג, יו"ר הוועדה המקומית בית שמש, טען כי התכנית לא הוגשה לוועדה המקומית וזאת למרות שמדובר בתכנית בעלת משמעות נרחבת. בנוסף ביקש לברר האם יש תוספות בנפחי הבניה או במתקני הייצור.
10. מר יואל פלדשו השיב כי התכנית אינה מציעה להוסיף שטחי בניה ביחס למצב הקיים, וזאת למעט הוספת מערכת לנוקס הנדרשת לשם עמידה בהוראות חוק אוויר

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203-02 פקס: 6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

נקי. נמסר כי טרם ידוע מהו היקף שטחי הבניה הנדרש למערכת החדשה, וכי ניתן יהיה לדעת נתון זה רק לאחר עריכת ניסוי בשטח.

11. גבי דלית זילבר ציינה כי התכנית לא הועברה לוועדה המקומית בשל העובדה שטרם הושלמו תנאי הסף. עוד צוין כי המסמכים שהוגשו ללשכת התכנון כוללים נתונים סותרים בדבר שטחי הבניה.

12. נציגת משרד הבריאות, גבי טליה שוסברגר, ביקשה כי יימסר לה הסקר הבריאותי שנערך על ידי מגישי התכנית.

13. בתום שמיעת הדברים וקיום דיון פנימי בעניינם החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית וטענות הצדדים החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. הוועדה מכירה בחשיבותו הרבה של מפעל נשר, בהיותו יצרן המלט היחיד במדינה ונוכח השפעתו על כל שוק הבניה. בנסיבות אלו מקדמת הוועדה בברכה הגשת תכנית שתסדיר מבחינה תכנונית את פעילות המפעל. יחד עם זאת, סבורה הוועדה כי נוכח מיקומו של המפעל באזור רגיש סביבתי, בסמוך לנחל שורק וכן בסמוך לבית שמש ולמושב במטה יהודה, יש לוודא כי התכנית תוכן באופן מקצועי ותכלול את כלל המסמכים הנדרשים.
2. הוועדה סבורה כי על התכנית דגן להבטיח קיומו של מפעל מודרני למלט, אשר נותן מענה לצרכי התעשייה, וזאת בד בבד עם צמצום השפעתו על הסביבה. הוועדה סבורה כי תכנית, כאמור, צריכה לכלול התייחסות לדרישות הנובעות מחוק אוויר נקי, לאפשר חיבור מסילת הברזל הסמוכה למפעל, לאפשר שימוש במעי' הגז הטבעי במקום בפחם, להסדיר את שיקום נחל שורק, לאפשר את שיפור המופע של המפעל וכו'.
3. בחינת מסמכי התכנית שהוצגו לוועדה מלמדת כי מסמכים אלה הם ראשוניים, חסרים ובלתי מספקים. עוד התברר בעת הדיון כי לא בוצעו תיאומים נדרשים עם גורמי הוועדה המקומית ועם משרדי הממשלה הרלוונטיים (כגון ממי"י, תחבורה, בריאות). כן לא בוצעו ההשלמות שהתבקשו על ידי לשכת התכנון.
4. אף שבנסיבות רגילות היה מקום לדחות את התכנית תוך שמירת זכותם של מגישי התכנית להגיש תכנית חדשה לאחר ביצוע ההשלמות והתיאומים הנדרשים, הרי שנוכח חשיבותה הרבה של התכנית ונוכח הצורך בהסדרה התכנונית של המתחם מחליטה הוועדה לאפשר למגישי התכנית להגיש מסמכים מתוקנים כמפורט להלן וזאת בתוך 60 ימים ממועד משלוח הפרוטוקול.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 - פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

5. תחום התכנית יכלול את השטח שמגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע בו. במידת הצורך, יבצעו מגישי התכנית תיאום עם ממ"י בעניין זה.
6. מסמכי התכנית יכללו את הסדרת המצב הקיים בלבד בתוספת הבינוי הנדרש לצורך עמידה בהוראות חוק אוויר נקי. שטחי הבניה יעודכנו בהתאם.
7. מסמכי התכנית יכללו נספח סביבתי שיוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והיועץ הסביבתי של לשכת התכנון.
8. נספח התחבורה יתואם עם משרד התחבורה ועם יועץ התנועה של לשכת התכנון. במסגרת זאת, יפורטו החיבורים לכביש 38 במצב הקיים ובמצב העתידי, יפורטו נפחי התנועה הנובעים מפעילות המפעל ויוצגו פתרונות חניה המוצעים בתחום התכנית.
9. הנספח הבריאותי יועבר להערות משרד הבריאות.
10. כל מסמכי התכנית ייערכו על פי הנחיות לשכת התכנון.

5. תוכנית 13372- תוספת בניה ותוספת קומות ברח' רשב"ם 8 מקור ברוך

מגישי הבקשה לקיום דיון חוזר הודיעו כי הם מושכים את הבקשה.

6. תכנית תמא/1/37- תוכנית מתאר ארצית לקטעי מערכת הולכת הגז הטבעי שינוי מס' 1

רקע:

1. תמ"א/37 היא תכנית מתאר ארצית כללית למערכת הולכת הגז הטבעי. התכנית מאושרת משנת 2001, וכוללת סימון רצועות לתכנון עבור מערכת ההולכה הראשית.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203-02 פקס: 6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

2. הוראות התמ"א המאושרות אינן כוללות סעיף המאפשר אישור תכניות מפורטות לקטעי מערכת ההולכה אשר אינם מסומנים בה ולפיכך קודמו עד כה תכניות מפורטות כתכניות מתאר ארציות חלקיות.
3. מטרתו של שינוי מס' 1 לתמ"א/37 היא הסדרת האפשרות ואופן התכנון של קטעי מערכת ההולכה, גם ברמה של תכנית מפורטת בסמכות הוועדות המחוזיות.
4. התכנית נדונה ב-1.11.11 במועצה הארצית והוחלט להעבירה להערות הוועדות המחוזיות למתן הערותיהן.

מהלך הדיון:

1. גב' תמי בולר, סגנית מתכנתת המחוז, הציגה את תכנית המתאר הארצית בפני הוועדה. כן צוינו התכניות הרלוונטיות בתחום מחוז ירושלים וכן הצעת לשכת התכנון בעניינה של תכנית המתאר.
2. בתום הצגת הדברים ובחינתם החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

- לאחר בחינת מסמכי התכנית ממליצה הוועדה על אישור שינוי מס' 1 לתמ"א/37 ומבקשת כי הסוגיות הבאות יקודמו בתכניות מפורטות במסגרת הוועדה המחוזית:
1. **תמ"א/37/ב/10:** תכנית מתאר ארצית לקו הגז הטבעי במקטע בורמה עד שואבה ומקטע כיכר הסטף עד כביש 39. הוועדה המחוזית ממליצה על ביטול התמ"א ועל קידום התכנון בוועדה המחוזית עפ"י הוראות תמ"א/37/1.
 2. **תכנית פארק עמק מוצא:** הוועדה ממליצה כי המשך הטיפול בסוגיות הקשורות לגז הטבעי יקודמו במסגרת תכנית מח/1 – פארק עמק מוצא המקודמת בימים אלה בוועדה המחוזית.
 3. הוועדה ממליצה בפני משרד התשתיות הלאומיות לקדם תוואי של מערכת הולכת הגז הטבעי מתחנת מסילת ציון לאורך כביש 38 במטרה להוביל גז טבעי לאזור בית שמש (אזור התעסוקה המערבי) ולאזורי התעשייה בתחום מטה יהודה.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 13/02/12